



PUTUSAN
Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sukabumi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan berikut di bawah ini dalam perkara gugatan antara:

HARIS MULYADI, bertempat tinggal di Jalan Sari Bentang, Nomor 5, RT 007, RW 014, Kelurahan Baranang Siang, Kecamatan Kota Bogor Timur, Kota Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rio Andre W. Siahaan, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Hartamulya, Andryanus & Siahaan – *Attorneys at Law*, beralamat di Plaza Sentral, Lantai 15, Jalan Jenderal Sudirman, Kavling 47, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2019, selanjutnya disebut Penggugat;

L a w a n :

1. **VINCENT WIDJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Cinere, RT 28, RW 06, Kelurahan Gandus, Kecamatan Cinere, Kota Depok, selanjutnya disebut Tergugat I, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ivan Faizal, S.H., M.M. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ivan Faizal, S.H., M.M. & *Partners*, beralamat di Jalan Bhayangkara, Nomor 106, Kota Sukabumi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2019, selanjutnya disebut Tergugat I;
2. **ROY INDRA DHARMAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Merdeka, Nomor 19, Cipanengah, RT 002, RW 008, Kelurahan Cipanengah, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, selanjutnya disebut Tergugat II;

d a n

1. **Notaris/PPAT NUNIEK INDAH PUSPITAWATY, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Karang Tengah, Nomor 635, Cibadak, Kabupaten Sukabumi, selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKABUMI**, berkedudukan di Jalan Suryakencana, Nomor 2, Kota Sukabumi, yang diwakili oleh Achdiar P Asmara, A. Ptnh., M.H., selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lucky Ariansa, S.H., M.H. (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan) dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25

Halaman 1 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



September 2019, selanjutnya disebut Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Agustus 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 19 Agustus 2019 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan/atau alasan-alasan diajukannya gugatan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

I. Uraian Fakta Hukum;

A. Riwayat singkat perolehan dan kepemilikan tanah oleh Penggugat;

A.1. Mengenai jual beli atas bidang tanah seluas 3.450 m² yang berlokasi di Desa Citepus, Sukabumi, Jawa Barat;

1. Bahwa pada tanggal 9 September 2014, Penggugat telah membeli bidang tanah seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tertanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, dari Tergugat I, yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat (objek sengketa) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784/Citepus, tertanggal 14 Mei 2013, atas nama Tergugat I (ditulis dalam sertifikat Dr. Vincentius Widjaja);
2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual tanah objek sengketa sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tertanggal 9 September 2014, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I (akta jual beli). Dalam penandatanganan akta jual beli tersebut, Tergugat I diwakili oleh Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 16 Juni 2014 yang juga dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tertanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Ny. Liana Hutabarat, S.H., Notaris Cipanas-Pacet-Cianjur (secara bersama-sama selanjutnya disebut sebagai kuasa menjual);
3. Bahwa kuasa menjual *a quo* dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang (*i.c.* Ny. Liana Hutabarat, S.H., Notaris Cipanas-Pacet-Cianjur) maka kuasa menjual tersebut

Halaman 2 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



di atas merupakan akta autentik sehingga memiliki pembuktian yang sempurna dan secara yuridis merupakan alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata *juncto* Pasal 1870 KUH Perdata;

4. Bahwa terkait jual beli ini Penggugat telah melaksanakan kewajibannya selaku pembeli yaitu dengan melunasi seluruh nilai pembelian tanah yang disepakati sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sejak saat penandatanganan akta jual beli, Penggugat telah menjadi pemilik yang sah serta mempunyai hubungan/hak keperdataan dengan tanah objek sengketa;
5. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut mohon dapat menjadi perhatian Yang Mulia Majelis Hakim sebelum melaksanakan jual-beli tersebut, Penggugat telah terlebih dahulu menerapkan kehati-hatian yakni melalui tindakan-tindakan sebagai berikut:
 - a. Memastikan bahwa Penggugat berhadapan dengan pihak yang benar-benar berhak untuk menjual tanah objek sengketa (*i.c.* Tergugat II) antara lain dengan mengonfirmasi bahwa tanah objek sengketa benar terdaftar atas nama Tergugat I selaku pemberi kuasa menjual kepada Tergugat II; dan
 - b. Memastikan bahwa Tergugat II benar memiliki kuasa untuk melakukan penjualan atas nama Tergugat I sesuai dengan kuasa menjual (Surat Kuasa tertanggal 16 Juni 2014 dan Akta Kuasa Nomor 1, tertanggal 14 Juli 2014);
 - c. Melakukan survei terhadap fisik tanah objek sengketa;
 - d. Melakukan komunikasi dengan perangkat desa yang menjadi lokasi terletak tanah objek sengketa;
 - e. Melakukan penelitian lainnya terkait tanah objek sengketa (*i.c.* memperhatikan kewajaran terhadap harga penjualan bidang tanah, memastikan kondisi bidang tanah tidak dalam sengketa/disita serta mempunyai riwayat yang jelas dengan pemilik terakhir, dan lain sebagainya);
6. Berdasarkan uraian-uraian di atas Penggugat terbukti telah melakukan seluruh tindakan yang dapat dikualifikasikan sebagai pembeli beriktikad baik sebagaimana dimaksud Surat

Halaman 3 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA Hasil Rapat Pleno 2016). Karenanya hak Penggugat atas bidang tanah sebagaimana tertuang dalam akta jual beli harus dilindungi hukum;

7. Bahwa setelah membeli bidang tanah *a quo*, Penggugat selaku pemilik tanah juga selalu melaksanakan kewajiban perpajakan terkait bidang tanah *a quo* dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sesuai Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Kabupaten Sukabumi tanggal 9 September 2014, atas nama Wajib Pajak Haris Mulyadi, sebesar Rp34.500.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah); dan
 - b. Membayar Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 sampai dengan 2019 yang dibayarkan setiap tahunnya sebesar Rp922.185,00 (sembilan ratus dua puluh dua ribu seratus delapan puluh lima rupiah);
8. Bahwa Penggugat juga telah menguasai fisik tanah dan melakukan pengurusan secara terus menerus terhadap tanah objek sengketa. Hal ini ditunjukkan dengan fakta Penggugat telah melakukan pengurusan, pemagaran, dan pemeliharaan terhadap tanah objek sengketa sejak 9 September 2014 hingga saat ini;
- A.2. Munculnya iltikad buruk dari tergugat I yang secara tiba-tiba mengklaim tidak pernah menjual bidang tanah objek sengketa kepada Penggugat;
9. Bahwa meskipun berdasarkan akta jual beli telah jelas membuktikan Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, namun pada tahun 2014, Tergugat I secara tiba-tiba mengklaim tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat baik secara langsung maupun dengan perantara kuasa. Tergugat I juga mengklaim bahwa kuasa menjual yang diberikan kepada Tergugat II adalah dokumen palsu;
10. Bahwa akan tetapi klaim tersebut diajukan oleh Tergugat I

Halaman 4 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa didahului adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap yang dapat membuktikan mengenai ketidakbenaran/pemalsuan dalam kuasa untuk menjual yang digunakan oleh Tergugat II maupun terkait akta jual beli sehingga sebenarnya tuduhan tersebut bertentangan dengan asas *actori incumbit probatio* (Pasal 1865 KUHPerdata *juncto* Pasal 163 HIR) yang membebankan pembuktian pada pihak yang mengajukan dalil/klaim. Oleh karena itu, dapat lebih lanjut disimpulkan bahwa kuasa menjual serta akta jual beli beserta segala akibat hukumnya selalu mempunyai kekuatan hukum yang sah dan tidak pernah dinyatakan sebaliknya di hadapan hukum;

11. Bahwa lebih lanjut Tergugat I mengajukan gugatan tata usaha negara melalui PTUN Bandung yang pada pokoknya menggugat keabsahan penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784, atas nama Tergugat I (SHM-P 784). Atas gugatan tersebut telah terbit Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tertanggal 11 Mei 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., tertanggal 2 Oktober 2015 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 110 K/TUN/2016, tertanggal 16 Mei 2016 (putusan TUN). Putusan TUN pada pokoknya menyatakan adanya kekeliruan prosedur teknis administratif dalam penerbitan SHM-P 784. Putusan dimaksud tidak pernah memberikan putusan yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah objek sengketa;
12. Bahwa meskipun putusan TUN tidak pernah membahas mengenai sengketa jual beli tanah objek sengketa, Tergugat I malah mengklaim Penggugat sudah tidak memiliki hubungan keperdataan dengan tanah objek sengketa. Klaim ini merupakan klaim sesat dan sangat merugikan Penggugat. Justru dengan adanya klaim ini Penggugat menyadari Tergugat I ternyata adalah pihak yang beriktikad buruk karena telah menyangkal adanya jual beli tanah objek sengketa. Tindakan Tergugat I yang mengajukan gugatan tata usaha negara dengan menysasar prosedur administrasi penerbitan SHM-P 784 merupakan bentuk perbuatan yang dengan iktikad

Halaman 5 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



buruk sengaja dilakukan untuk mencoba menyangkal jual beli tanah objek sengketa;

13. Lebih lanjut dapat disimpulkan tindakan Tergugat I yang memberikan kuasa menjual kepada Tergugat II kemudian setelah selesai dilakukan akta jual beli kepada Penggugat tiba-tiba Tergugat I menyangkal jual beli tersebut merupakan modus operandi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mencari keuntungan dari Penggugat;
14. Berdasarkan uraian-uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan pihak yang beriktikad buruk dalam penjualan tanah objek sengketa kepada Penggugat, sebab Tergugat I sebenarnya telah secara sah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat, namun di kemudian hari menyangkal penjualan tersebut;

II. Perbuatan melawan hukum Para Tergugat;

15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut tindakan Para Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) terhadap Penggugat (*vide* Pasal 1365 KUH Perdata) sebagaimana telah terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut:

ad.1. Adanya perbuatan yang bersifat melawan hukum

16. Bahwa Tergugat I secara sepihak telah mengajukan klaim kepemilikan atas tanah objek sengketa dan menyangkal telah memberikan kuasa menjual maupun menjual tanah objek sengketa setelah 1 (satu) tahun Penggugat secara sah menjadi pemilik bidang tanah berdasarkan akta jual beli dan melaksanakan kewajiban-kewajiban perpajakan serta perawatan atas tanah objek sengketa;
17. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut jelas bertentangan dengan hak subjektif Penggugat yakni hak kebendaan atas tanah objek sengketa, sebab sebagai akibat dari klaim sepihak Tergugat I tersebut Penggugat tidak dapat melakukan pendaftaran tanah kepada Turut Tergugat II, padahal Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik telah melunasi nilai pembelian tanah objek sengketa. Di sisi lain, Tergugat I sendiri tidak pernah melakukan penguasaan maupun perawatan atas bidang tanah *a quo*, bahkan hingga tahun 2019 Penggugatlah yang melakukan pembayaran terhadap pajak bumi dan bangunan serta melakukan



perawatan atas tanah objek sengketa;

18. Bahwa tindakan Tergugat I juga bertentangan dengan kepatutan yang berlaku di masyarakat, sebab sebagaimana telah disinggung Tergugat I sudah menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat melalui akta autentik (akta jual beli), namun setelah melangsungkan penjualan dan mendapatkan keuntungan dari penjualan tersebut, Tergugat I tanpa dasar menyangkal telah memberikan kuasa menjual serta tidak mau mengakui telah dilangsungkannya jual beli atas tanah obyek sengketa;

Adapun klaim sepihak dari Tergugat I tersebut justru secara menyesatkan seolah-olah membalikkan beban pembuktian pada Penggugat yang nota bene merupakan pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi hukum (*vide* Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata *juncto* SEMA Hasil Rapat Pleno 2016);

19. Bahwa sedangkan tindakan Tergugat II yang justru bersifat pasif setelah munculnya klaim dari Tergugat I tersebut jelas merupakan tindakan yang bertentangan dengan kepatutan dan secara nyata menghalangi hak subjektif Penggugat selaku pembeli beriktikad baik yang telah mempunyai hak keperdataan atas bidang tanah *a quo* untuk melakukan pembaliknamaan atas bidang tanah padahal Penggugat telah melunasi pembayaran atas bidang tanah sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam akta jual beli;

ad.2. Adanya kesalahan dalam perbuatan yang bersifat melawan hukum;

20. Bahwa tindakan-tindakan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana diuraikan di atas merupakan tindakan terukur yang sengaja dilakukan guna mendapatkan keuntungan yang tidak patut dari tanah obyek sengketa serta merupakan bentuk modus operandi berupa rangkaian tindakan penyangkalan atas penjualan tanah objek sengketa. Atau secara sederhana Tergugat I dan Tergugat II telah bekerja sama untuk menghalang-halangi upaya dari Penggugat selaku pembeli beriktikad baik yang telah mempunyai hak keperdataan atas tanah objek sengketa untuk memproses pembaliknamaan atas tanah tersebut;

Halaman 7 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



ad.3. Hubungan kausalitas antara perbuatan yang bersifat melawan hukum dengan kerugian Penggugat;

21. Bahwa tindakan-tindakan Para Tergugat tersebut jelas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku pembeli beriktikad baik yang telah melakukan pembelian tanah obyek sengketa dengan akta autentik/akta jual beli, melunasi harga pembelian tanah obyek sengketa, membayar kewajiban perpajakan dan melakukan perawatan atas bidang tanah, serta seharusnya dapat melangsungkan pembaliknamaan atas tanah obyek sengketa yang rincian kerugiannya akan diuraikan pada bagian selanjutnya;

B. Kerugian Penggugat

22. Bahwa perbuatan melawan hukum Para Tergugat sebagaimana diuraikan menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun imateriil dengan rincian sebagai berikut:

B.1. Kerugian materiil

23. Adapun rincian perhitungan kerugian Penggugat berdasarkan dokumen dan keterangan yang Penggugat peroleh adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Kerugian yang dialami oleh Penggugat

Tahun	Kerugian	Jumlah
2014	Biaya pembelian bidang tanah	Rp750.000.000,00
2014	SSPD - BPHTB	Rp34.500.000,00
2014 s.d. 2019	Biaya pengurusan, pemagaran, dan pemeliharaan	Rp1.823.500.000,00
2015 s.d. 2019	Pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB)	Rp4.610.925,00
2019	Harga pasar saat ini perihal tanah yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat	Rp838.350.000,00
Total Kerugian		Rp3.450.960.925,00

B.2. Kerugian imateriil

24. Bahwa selain dari kerugian yang dapat secara konkret dikalkulasikan, perbuatan-perbuatan Para Tergugat yang bersifat melawan hukum *a quo* juga telah menimbulkan



kerugian imateriil bagi Penggugat karena Penggugat harus meluangkan waktu dan tenaga untuk memperjuangkan haknya tersebut melalui berbagai upaya hukum yang seharusnya telah dapat diperoleh sejak tanggal akta jual beli apabila Tergugat I tidak menyangkal peristiwa jual beli yang telah terjadi dan Tergugat II secara aktif meluruskan sangkalan-sangkalan yang diajukan oleh Tergugat I tersebut;

25. Bahwa mengingat kerugian imateriil tidak dapat dihitung secara konkret jumlahnya namun karena kerugian tersebut secara nyata dialami oleh Penggugat, maka kami mohon agar Majelis Hakim berkenan memerintahkan agar Para Tergugat memberikan ganti kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
26. Bahwa berdasarkan uraian-uraian dalam ad. A dan ad. B, secara jelas dan nyata Para Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan wajib mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat;

III. Telah terdapat preseden tetap perihal pengesahan akta jual beli oleh pembeli yang beriktikad baik;

27. Bahwa dengan telah terpenuhinya persyaratan-persyaratan mengenai pembeli beriktikad baik dalam konteks jual beli tanah sebagaimana ditentukan oleh SEMA Hasil Rapat Pleno 2016, maka relevan bagi Penggugat untuk menyampaikan putusan-putusan Hakim terdahulu yang melindungi pembeli yang beriktikad baik;

Tabel 3
Putusan-putusan pengadilan yang melindungi pembeli beriktikad baik

Nomor	Nomor putusan	Inti pertimbangan hukum	Klasifikasi perlindungan
1.	Putusan Nomor 509 PK/Pdt/2011, tertanggal 19 Maret 2012	Jual beli antara Tergugat I (penjual) dan Tergugat II (pembeli) adalah sah karena jual beli dilakukan oleh orang yang berhak sesuai dengan SHM (Tergugat I) dan	Iktikad baik dianggap ada dikarenakan pembeli telah melakukan pembelian dari penjual yang sah



		dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga Majelis Hakim kemudian menolak gugatan pembatalan jual beli <i>a quo</i> atas dasar klaim objek sengketa merupakan tanah waris milik Penggugat yang dijual tanpa sepengetahuan Penggugat. Majelis Hakim kemudian juga memberikan pertimbangan bahwa oleh karena Tergugat II merupakan pembeli beriktikad baik maka dirinya harus dilindungi dan apabila masih ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I (selaku penjual), maka Penggugat dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I;	yakni Tergugat I yang menguasai kepada Tergugat II berdasarkan akta kuasa untuk bertindak sebagai penjual serta telah melakukan kegiatan jual beli tersebut di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2.	Putusan Nomor 561 K/Pdt/2012, tertanggal 1 Februari 2013	Dalam gugatan perbuatan melawan hukum <i>a quo</i> , Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa Penggugat merupakan pembeli beriktikad baik	Iktikad baik dianggap ada dikarenakan pembeli telah melakukan pembelian dari pemegang SHM



		dikarenakan Penggugat telah membeli objek sengketa dari penjual bernama Ny. Elly Rosanti (sertifikat mana diterbitkan oleh BPN Kota Bandung) di hadapan PPAT serta telah terbit SHGB atas nama Penggugat sejak tahun 2000 sehingga tindakan BPN yang tidak mau memperpanjang HGB karena menilai tanah <i>a quo</i> merupakan milik Pemprov Jawa Barat berdasarkan SHPL Penggugat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum;	784 di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3.	Putusan Nomor 1210 K/Pdt/2011	Majelis Hakim menilai Pelawan/Termohon Kasasi merupakan pembeli beriktikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang dikarenakan Pelawan melangsungkan pembelian terhadap tanah yang telah bersertifikat (HGB) di hadapan pejabat yang berwenang sehingga tuntutan Terlawan/Pemohon Kasasi yang berdasarkan pada fakta terjadinya peralihan hak di bawah	Iktikad baik dianggap ada dikarenakan pembeli telah melakukan pembelian atas tanah yang telah bersertifikat di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



		tangan oleh salah satu ahli waris dari objek sengketa <i>a quo</i> ;	
--	--	--	--

28. Bahwa dengan merujuk pada putusan-putusan tersebut, maka sebenarnya dapat ditarik kesimpulan di mana hak Penggugat selaku pembeli beriktikad baik atas tanah objek sengketa harus dilindungi oleh hukum atas segala peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi setelah pembelian berlangsung maupun atas tuntutan-tuntutan dari pihak ketiga (*i.c.* termasuk pemilik asal) atas objek jual-beli *a quo* mengingat antara Penggugat dengan objek jual beli telah terikat hak keperdataan;

IV. Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang mengadili (kompetensi relatif);

29. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR menyatakan hal sebagai berikut “yang berwenang mengadili suatu perkara adalah pengadilan negeri tempat tinggal Tergugat”. Oleh karena itu agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada pengadilan negeri yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat”;

30. Bahwa tempat tinggal Tergugat II diketahui beralamat di Jalan Merdeka, Nomor 19, Cipanengah, RT 002, RW 008, Kelurahan Cipanengah, Kecamatan Lembursitu, Kota Sukabumi, maka yurisdiksi relatif penyelesaian sengketa dapat dilakukan di Pengadilan Negeri Sukabumi;

31. Bahwa selain itu berdasarkan Pasal 118 ayat (4) HIR, para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yang berisi klausul sepakat memilih pengadilan negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian dimana pencantuman klausul tersebut harus berbentuk akta tertulis (*i.c.* akta jual beli);

32. Bahwa dalam Pasal 6 Akta Jual Beli, antara Penggugat dan Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Tergugat II telah menyepakati hal sebagai berikut:

“Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi di Sukabumi”;

33. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan diterima;

V. Para Turut Tergugat wajib tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;

Halaman 12 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



34. Bahwa Turut Tergugat I yang membuat akta jual beli meskipun tidak mempunyai hubungan sengketa dengan Penggugat dalam perkara *a quo* perlu diikutsertakan sebagai pihak dan diberikan kesempatan untuk didengar keterangannya di persidangan guna menerangkan satu dan lain hal terkait akta-akta tersebut di atas;
35. Bahwa hal serupa juga berlaku bagi Turut Tergugat II yang meskipun tidak mempunyai persengketaan dengan Penggugat namun demi lengkapnya gugatan dan untuk mencegah putusan tidak dapat dilaksanakan, mengingat perkara *a quo* terkait dengan kepemilikan suatu bidang tanah, maka Turut Tergugat II harus diikutsertakan sebagai pihak;
36. Dengan demikian Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus dinyatakan wajib tunduk dan mematuhi putusan dalam perkara ini;

VI. Peletakan sita jaminan

37. Bahwa dikarenakan perkara ini adalah mengenai jual beli atas tanah seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, maka selama proses peradilan ini berlangsung tidak menutup kemungkinan terjadinya konflik/perselisihan atas penguasaan fisik tanah *a quo*. Selain itu sebagaimana telah diuraikan dalam pokok gugatan, Para Tergugat ternyata memiliki riwayat untuk memanipulasi keadaan sehingga dikhawatirkan saat proses peradilan (*in casu* gugatan) ini diajukan, Para Tergugat kembali memanipulasi keadaan untuk mengalihkan tanah *a quo* kepada pihak lain guna memperoleh keuntungan pribadi. Dengan demikian Penggugat memiliki alasan yang logis untuk mencegah tindakan-tindakan melawan hukum yang dikhawatirkan akan kembali dilakukan oleh Para Tergugat. Maka untuk menjamin pelaksanaan proses peradilan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi agar berkenan untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa;

VII. Uang paksa dan mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu

38. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini, maka sudah sepatutnya Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari sejak tanggal putusan tingkat pertama dibacakan hingga putusan ini dilaksanakan;
39. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik

Halaman 13 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR sangatlah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;

VIII. Petitum

Bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah disampaikan oleh Penggugat di atas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat dalam provisi;
2. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat;
3. Memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang berhubungan dengan bidang tanah seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tertanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tertanggal 9 September 2014, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Nuniek Indah Puspitawaty, S.H./PPAT, di Kabupaten Sukabumi adalah sah dan mengikat secara hukum;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum terhadap tanah seluas 3.450 m² yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, sesuai Surat Ukur tertanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tertanggal 9 September 2014;

Halaman 14 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



6. Memberikan hak kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama / permohonan pencatatan pendaftaran terhadap tanah seluas 3.450m² yang berlokasi di Desa Citepus, Kec. Pelabuhan Ratu, Kab. Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 310/2014 tertanggal 9 September 2014;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil yang dialami Penggugat sebesar Rp3.450.960.925,00 (tiga milyar empat ratus lima puluh juta sembilan ratus enam puluh ribu sembilan ratus dua puluh lima rupiah) yang terdiri atas perhitungan sebagai berikut:
 - a. Biaya pembelian bidang tanah Rp 750.000.000,00
 - b. SSPD – BPHTB Rp 34.500.000,00
 - c. Biaya pengurukan, pemagaran, dan pemeliharaan Rp 1.825.500.000,00
 - d. Pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) Rp 4.610.925,00
 - e. Harga pasar saat ini perihal tanah yang berlokasi di Kp. Citepus Tengah, Desa Citepus, RT 001, RW 014, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi Rp 838.350.000,00
 8. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian immateriil, sebesar Rp5.000.000.000,- (lima miliar rupiah);
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini terhadap fisik tanah seluas 3.450 m² yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat;
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya sejak putusan tingkat pertama dibacakan hingga putusan selesai dilaksanakan;
 11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
 12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;
 13. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Para Tergugat;
- Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk

Halaman 15 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Penggugat hadir kuasanya, untuk Tergugat I hadir kuasanya, untuk Turut Tergugat II hadir kuasanya, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan dan juga tidak mengirimkan wakilnya yang sah untuk itu meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Parulian Manik, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Januari 2020, 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 memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap di mana masih ada pihak/orang yang harus ditarik atau bertindak sebagai pihak Tergugat yaitu Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., di mana dalam hal ini Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. berperan penting sehingga terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1 tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. sehingga Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. merupakan pihak yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain dengan perkara ini karena Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. mempunyai urgensi untuk membuktikan dan menjelaskan tentang kebenaran baik formil maupun materiil Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 yaitu apakah benar para pihak yang tertuang dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 adalah Tergugat I dan Tergugat II sehingga oleh karena itu Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. harus dimasukkan sebagai pihak;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak dan merupakan salah satu kualifikasi gugatan *error in persona*, maka akibat hukum yang ditimbulkan adalah gugatan harus dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*)

Halaman 16 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



verklaard);

- Gugatan Penggugat kacau balau (*obscuur libel*);

Bahwa dalam gugatan Penggugat penulisan nama dan alamat Tergugat I telah nyata dan jelas keliru/menyimpang (mengubah identitas Tergugat I) di mana sudah nyata dan jelas bahwa Penggugat mengetahui tentang nama jelas Tergugat I yaitu Dr. Vincentius Widjaya dan alamat Tergugat I yaitu di Jalan Tanah Sareal Raya, RT 011, RW 007, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (sesuai kartu tanda penduduk yang dibuat pada 17 November 2011 dan berlaku seumur hidup), akan tetapi dalam gugatannya Penggugat menyebutkan nama dan alamat Tergugat I yaitu Vincent Widjaya, beralamat di Jalan Bukit Cinere, RT 28, RW 06, Kelurahan Gandus, Kecamatan Cinere, Kota Depok, padahal pada waktu sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat I pada tahun 2014 telah berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, di mana baik nama maupun alamat dari Tergugat I telah nyata dan jelas tercantum, oleh karena hal tersebut apakah penyebutan nama dan alamat Tergugat I didasarkan atas iktikad tidak baik Penggugat;

Bahwa sudah jelas gugatan Penggugat ada kekeliruan dan penyimpangan yaitu mengenai nama dan alamat (identitas) Tergugat I sehingga berdasarkan hal tersebut kekeliruan penulisan atau penyebutan nama dan alamat Tergugat I sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga mengubah identitas Tergugat I dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan gugataan cacat formil sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan *error in persona* atau *obscuur libel* (orang yang digugat (Tergugat I) kabur/tidak jelas);

- Mengenai kewenangan relatif;

Bahwa dalam suatu *civiel rechterlijk* proses di forum pengadilan umum/negeri, suatu *inroductief request* seperti halnya dengan permohonan gugatan Penggugat dalam perkara ini, haruslah berlandaskan kepada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang *in casu* Pasal 118 HIR;

Bahwa menurut pasal 118 HIR menyangkut *distribute van rechtsmacht* menyangkut *relatieve competentie* yang berasaskan bahwa yang berwenang adalah pengadilan negeri tempat tinggal Tergugat;

Catatan: Pasal 17 *Burgerlijk Wetboek* dalam ayat (1) menyatakan "setiap orang dianggap mempunyai tempat tinggalnya di mana ia menempatkan pusat kediamannya";

Bahwa Tergugat I pada saat sekarang ini dan berdasarkan kartu tanda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penduduk yang dikeluarkan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Jakarta Barat yang dikeluarkan pada 17 November 2011 dan berlaku seumur hidup, bertempat tinggal di Jalan Tanah Sareal Raya, RT 011, RW 007, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dan pada kenyataannya Penggugat mengetahui keberadaan atau tempat tinggal pihak Tergugat I pada saat sekarang ini;

Bahwa menurut ketentuan pasal 118 ayat (1) HIR yang secara jelas dan tegas menyatakan bahwa tuntutan/gugatan harus dimasukkan/diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam pegangannya terletak tempat diam orang yang digugat atau jika tidak ketahuan tempat diamnya, tempat ia sebetulnya tinggal;

Bahwa oleh karena Tergugat I bertempat tinggal di Jalan Tanah Sareal Raya, RT 011, RW 007, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dan bukan di Jalan Bukit Cinere, RT 28, RW 06, Kelurahan Gandus, Kecamatan Cinere, Kota Depok maka berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR yang berwenang mengadili dan memeriksa perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat bukanlah Pengadilan Negeri Sukabumi;

Demikian oleh karena eksepsi Tergugat I tersebut di atas adalah eksepsi mengenai kewenangan mengadili (*relative competentie*) maka Tergugat I mohon pula kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi sebelum memeriksa materi pokok dalam perkara ini terlebih dahulu memeriksa dan memutus eksepsi tersebut di atas;

Bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Sukabumi atas dasar/berdasarkan Pasal 6 akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014, yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Nuniek Indah Puspitawaty, S.H., di mana telah disepakati hal sebagai berikut "*Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi di Sukabumi*", untuk Tergugat I tidak dapat dikaitkan/mengikat atas kesepakatan tersebut karena kesepakatan tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II. Adapun bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014, yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. sehingga Tergugat I mengikat/dapat dikaitkan, namun dalil

Halaman 18 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



tersebut sebelumnya sudah dibantah oleh Tergugat I yaitu bahwa Tergugat I tidak pernah merasa memberi kuasa jual kepada Tergugat II dan bahkan memohon dibuatkan akta kuasa kepada Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. atau lebih lanjutnya menjual objek perkara, sehingga atas akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, Tergugat I tidak memiliki *legal standing*, karena Tergugat I tidak pernah/merasa membuat atau memohonkan baik akta kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II maupun akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga oleh karena itu kesepakatan tersebut tidak berlaku/mengikat untuk Tergugat I, akan tetapi apabila Penggugat mendalilkan bahwa kesepakatan tersebut berlaku dan mengikat kepada Tergugat II, berarti Penggugat telah salah/keliru/tidak tepat dalam mendudukan dan menarik subjek yang dijadikan sebagai pihak Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*);

Bahwa namun demikian seandainya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa perkara ini tidak sependapat dengan Tergugat I, maka Tergugat I menyampaikan jawaban sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan/atau dianggap dikemukakan pula dalam pokok perkara di bawah ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
3. Bahwa adalah tidak benar apa yang didalilkan Penggugat pada poin 1, 2, 3 dan 4 yang menyatakan adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014, yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tanggal 9 September 2014, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nuniek Indah Puspitawaty, S.H.;

Yang benar adalah bahwa Tergugat I sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat untuk menjualbelikan objek perkara kepada orang lain apalagi telah menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat). Adapun yang dijadikan sebagai dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. adalah tidak benar, karena Tergugat I merasa tidak pernah

Halaman 19 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baik memohon atau menandatangani akta kuasa tersebut yang dikuatkan oleh keterangan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. ketika memberikan kesaksian di bawah sumpah di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. menyatakan *"tidak kenal dengan Penggugat (Vincentius), baru saya tahu sekarang ini orangnya"* (halaman 118 Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg.). Berdasarkan keterangan tersebut tampak secara terang benderang bahwa orang yang memohon dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. bukanlah Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) akan tetapi orang lain sehingga akibat hukum atas adanya akta kuasa tersebut tidak berlaku dan mengikat kepada Tergugat I sehingga apabila Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) dalil tersebut adalah salah dan keliru karena yang sebenarnya tidak ada atau tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) baik secara langsung ataupun menguasai dan/atau apabila Penggugat merasa telah melakukan jual beli dengan Tergugat II atas akta kuasa yang merupakan akta autentik yang memiliki pembuktian yang sempurna dan secara yuridis merupakan alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, itu adalah urusan Penggugat dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya. Adapun berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 18 November 2014 yang menerangkan bahwa apabila ada terjadi sesuatu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 784/Citepus, dengan luas 3.450 m² yang sudah dibalik nama atas nama Haris Mulyadi, dan Akta Jual Beli dengan luas 775 m², pihak Tergugat II bersedia mengembalikan uang yang sudah Tergugat II terima mulai dari pengurusan surat-surat dan pembayaran tanah di lokasi Citepus dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 13 Mei 2015 yang menerangkan bahwa pihak Tergugat II menyerahkan kepada pihak Turut Tergugat I yaitu berupa 2 (dua) akta jual beli tercatat atas nama Neng Lisna Yuliana seluas 703 m², berdasarkan AJB Nomor 19/2008, dan atas nama Mia Resmiati (q.q. Dara Julia Adiwinata) seluas 204 m², berdasarkan AJB Nomor 133/2012 sebagai jaminan apabila kemudian hari proses balik nama tidak dapat berlangsung karena satu dan lain hal maka kedua akta jual beli tersebut di atas menjadi jaminan dari Tuan Roy Indra Dharmawan (Tergugat II) kepada Tuan Haris Mulyadi (Penggugat), atas jual beli yang telah terjadi antara keduanya;

Berdasarkan uraian di atas secara terang benderang permasalahan atau

Halaman 20 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



sengketa yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat II bukan dengan Tergugat I ;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 5, 6, 7 dan 8 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil-dalil tersebut;
5. Bahwa dalil Penggugat poin 9 yang menyatakan bahwa Tergugat I secara tiba-tiba mengklaim tidak pernah menjual objek tanah sengketa kepada Penggugat baik secara langsung maupun dengan perantara kuasa adalah Tergugat akui kebenarannya karena Tergugat I sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat untuk menjualbelikan objek perkara kepada orang lain apalagi telah menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat). Adapun yang dijadikan sebagai dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014, yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. adalah tidak benar, karena Tergugat I merasa tidak pernah baik memohon atau menandatangani akta kuasa tersebut yang dikuatkan oleh keterangan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. ketika memberikan kesaksian di bawah sumpah di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. menyatakan "*tidak kenal dengan Penggugat (Vincentius) baru saya tahu sekarang ini orangnya*" (halaman 118 Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg.). Berdasarkan keterangan tersebut tampak secara terang benderang bahwa orang yang memohon dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., bukanlah Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) akan tetapi orang lain, sehingga akibat hukum atas adanya akta kuasa tersebut tidak berlaku dan mengikat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya), dalil tersebut adalah salah dan keliru, karena yang sebenarnya tidak ada atau tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) baik secara langsung ataupun menguasai dan/atau apabila Penggugat merasa telah melakukan jual beli dengan Tergugat II atas akta kuasa yang merupakan akta autentik yang memiliki pembuktian yang sempurna dan secara yuridis merupakan alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, itu adalah urusan Penggugat dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya. Adapun berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 18 November 2014 yang menerangkan bahwa apabila ada terjadi sesuatu dari Sertifikat

Halaman 21 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 784/Citepus, dengan luas 3.450 m², yang sudah dibalik nama atas nama Haris Mulyadi, dan Akta Jual Beli dengan luas 775 m², pihak Tergugat II bersedia mengembalikan uang yang sudah Tergugat II terima mulai dari pengurusan surat-surat dan pembayaran tanah di lokasi Citepus dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 13 Mei 2015 yang menerangkan bahwa pihak Tergugat II menyerahkan kepada pihak Turut Tergugat I yaitu berupa 2 (dua) Akta Jual Beli tercatat atas nama Neng Lisna Yuliana, seluas 703 m², berdasarkan AJB Nomor 19/2008, dan atas nama Mia Resmiati (*q.q.* Dara Julia Adiwinata) seluas 204 m², berdasarkan AJB Nomor 133/2012 sebagai jaminan apabila kemudian hari proses balik nama tidak dapat berlangsung karena satu dan lain hal, maka kedua akta jual beli tersebut di atas menjadi jaminan dari Tuan Roy Indra Dharmawan (Tergugat II) kepada Tuan Haris Mulyadi (Penggugat) atas jual beli yang telah terjadi antara keduanya;

Berdasarkan uraian di atas secara terang benderang permasalahan atau sengketa yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat II bukan dengan Tergugat I;

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 10 adalah dalil yang menjadi urusan Penggugat, dengan demikian Tergugat I tidak akan / tidak perlu mengomentari dalil tersebut ;
7. Bahwa dalil Penggugat poin 11 yang menyatakan bahwa Tergugat I mengajukan gugatan tata usaha negara melalui PTUN Bandung adalah Tergugat I akui kebenarannya, di mana Tergugat I pada tanggal 19 Desember 2014 telah mendaftarkan gugatan tata usaha negara di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., yang telah diputus pada tanggal 11 Mei 2015, yang pada pokoknya gugatan dikabulkan sebagian dan membatalkan sertifikat atas nama Haris Mulyadi serta mencabut dan mencoret sertifikat atas nama Haris Mulyadi dari daftar buku register tanah, dan atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut, pada tanggal 22 Mei 2015 dan tanggal 21 Mei 2015, pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi dan Haris Mulyadi mengajukan upaya hukum banding dan permohonan banding tersebut terdaftar di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Register Perkara Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., dan diputus pada tanggal 2 Oktober 2015, di mana putusannya menguatkan putusan tingkat pertama, dan atas putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, pada tanggal 19 November 2015 dan tanggal 20 November 2015, pihak Haris Mulyadi dan

Halaman 22 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi mengajukan upaya hukum kasasi, dan permohonan kasasi tersebut terdaftar di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Register Perkara Nomor 110 K/TUN/2016, dan diputus pada tanggal 16 Mei 2016, di mana putusannya menguatkan putusan tingkat banding yang menguatkan putusan tingkat pertama, dan perkara tata usaha negara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, dan atas putusan tersebut pihak Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, mencoret nama Haris Mulyadi dan kembali menjadi atas nama Dr. Vincentius Widjaya, atas dasar Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784 kembali menjadi atas nama Dr. Vincentius Widjaya, tampak secara terang benderang bahwa pemilik yang sah atas objek sengketa adalah Tergugat I. adapun dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Putusan Peradilan Tata Usaha Negara tidak pernah memberikan putusan yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah objek sengketa adalah dalil yang ngawur dan tidak berdasar, karena sekalipun jual beli dilakukan secara autentik dengan Akta Pejabat Pembuat Akta tanah yang berwenang mengadakan adalah peradilan umum sebagaimana Yurisprudensi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 20 PK/PTUN/1999 sebagai berikut "*Batalnya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT tidak/bukan merupakan objek sengketa Tata Usaha Negara*" karena:

- a. *Sifat hakikat surat keputusan tata usaha negara adalah:*
 1. *merupakan hukum publik;*
 2. *tindakan hukum dari pejabatnya bersifat sepihak (unilateral);*
 3. *hubungan hukumnya merupakan hubungan vertikal;*
 4. *pejabat hukumnya (pejabat yang bersangkutan) mempunyai garis subordinat (hierarki);*
- b. *Walaupun PPAT/Pejabat Pembuat Akta Tanah Pejabat Tata Usaha Negara, namun produknya yang berupa akta jual beli mempunyai sifat hakekat sebagai berikut:*
 1. *merupakan hukum privat;*
 2. *tindakan hukum PPAT bersifat bilateral;*
 3. *hubungan hukumnya merupakan hubungan Horizontal;*
 4. *PPAT tidak mempunyai garis subordinat (hierarki);*

Atas dasar alasan hukum diatas bahwa putusan peradilan tata usaha negara sudah tepat dan benar di mana peradilan tata usaha negara telah memutus perkara sesuai dengan kewenangannya (kompetensi absolut);

8. Bahwa adalah tidak benar apa yang didalilkan Penggugat pada poin 12, 13

Halaman 23 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



dan 14 yang menyatakan bahwa Tergugat I merupakan pihak yang beriktikad buruk, karena sudah sejak dari awal Tergugat I tegaskan bahwa baik secara langsung maupun dengan perantara kuasa, Tergugat I sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat untuk menjualbelikan objek perkara kepada orang lain, apalagi telah menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat). Adapun yang dijadikan sebagai dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. adalah tidak benar, karena Tergugat I merasa tidak pernah baik memohon atau menandatangani Akta Kuasa tersebut yang dikuatkan oleh keterangan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. ketika memberikan kesaksian di bawah sumpah di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., menyatakan "*tidak kenal dengan Penggugat (Vincentius) baru saya tahu sekarang ini orangnya*" (halaman 118 Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg.). Berdasarkan keterangan tersebut tampak secara terang benderang bahwa orang yang memohon dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. bukanlah Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) akan tetapi orang lain sehingga akibat hukum atas adanya akta kuasa tersebut tidak berlaku dan mengikat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya), dalil tersebut adalah salah dan keliru, karena yang sebenarnya tidak ada atau tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) baik secara langsung ataupun menguasai, sehingga di mana atau hal mana yang menyatakan bahwa Tergugat I merupakan pihak yang beriktikad buruk dan/atau apabila Penggugat merasa telah melakukan jual beli dengan Tergugat II atas akta kuasa yang merupakan akta autentik yang memiliki pembuktian yang sempurna dan secara yuridis merupakan alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, itu adalah urusan Penggugat dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya. Adapun berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 18 November 2014 yang menerangkan bahwa apabila ada terjadi sesuatu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 784/Citepus, dengan luas 3.450 m², yang sudah dibalik nama atas nama Haris Mulyadi, dan Akta Jual Beli dengan luas 775 m², pihak Tergugat II bersedia mengembalikan uang yang sudah Tergugat II terima mulai dari pengurusan surat-surat dan

Halaman 24 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



pembayaran tanah di lokasi Citepus, dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 13 Mei 2015 yang menerangkan bahwa pihak Tergugat II menyerahkan kepada pihak Turut Tergugat I yaitu berupa 2 (dua) akta jual beli tercatat atas nama Neng Lisna Yuliana, seluas 703 m², berdasarkan AJB Nomor 19/2008, dan atas nama Mia Resmiati (q.q. Dara Julia Adiwinata) seluas 204 m², berdasarkan AJB Nomor 133/2012 sebagai jaminan apabila kemudian hari proses balik nama tidak dapat berlangsung karena satu dan lain hal maka kedua akta jual beli tersebut di atas menjadi jaminan dari Tuan Roy Indra Dharmawan (Tergugat II) kepada Tuan Haris Mulyadi (Penggugat) atas jual beli yang telah terjadi antara keduanya. Berdasarkan uraian di atas secara terang benderang permasalahan atau sengketa yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat II bukan dengan Tergugat I;

9. Bahwa adalah tidak benar apa yang didalilkan Penggugat pada poin 15 yang menyatakan bahwa Tergugat I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena sudah sejak dari awal Tergugat I tegaskan bahwa baik secara langsung maupun dengan perantara kuasa, Tergugat I sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat untuk menjualbelikan objek perkara kepada orang lain apalagi telah menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat). Adapun yang dijadikan sebagai dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1 tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., adalah tidak benar, karena Tergugat I merasa tidak pernah baik memohon atau menandatangani Akta Kuasa tersebut yang dikuatkan oleh keterangan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., ketika memberikan kesaksian di bawah sumpah di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. menyatakan "*tidak kenal dengan Penggugat (Vincentius) baru saya tahu sekarang ini orangnya*" (halaman 118 Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg.). Berdasarkan keterangan tersebut tampak secara terang benderang bahwa orang yang memohon dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. bukanlah Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) akan tetapi orang lain, sehingga akibat hukum atas adanya Akta Kuasa tersebut tidak berlaku dan mengikat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya), dalil tersebut adalah salah dan keliru karena yang sebenarnya tidak ada atau tidak

Halaman 25 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



pernah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) baik secara langsung ataupun menguasai sehingga di mana atau hal mana yang menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan/atau apabila Penggugat merasa telah melakukan jual beli dengan Tergugat II atas akta kuasa yang merupakan akta autentik yang memiliki pembuktian yang sempurna dan secara yuridis merupakan alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya itu adalah urusan Penggugat dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya. Adapun berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 18 November 2014 yang menerangkan bahwa apabila ada terjadi sesuatu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 784/Citepus, dengan luas 3.450 m², yang sudah dibalik nama atas nama Haris Mulyadi, dan Akta Jual Beli dengan luas 775 m², pihak Tergugat II bersedia mengembalikan uang yang sudah Tergugat II terima mulai dari pengurusan surat-surat dan pembayaran tanah di lokasi Citepus, dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 13 Mei 2015 yang menerangkan bahwa pihak Tergugat II menyerahkan kepada pihak Turut Tergugat I yaitu berupa 2 (dua) Akta Jual Beli tercatat atas nama Neng Lisna Yuliana, seluas 703 m², berdasarkan AJB Nomor 19/2008, dan atas nama Mia Resmiati (q.q. Dara Julia Adiwinata) seluas 204 m², berdasarkan AJB Nomor 133/2012 sebagai jaminan apabila kemudian hari proses balik nama tidak dapat berlangsung karena satu dan lain hal maka kedua akta jual beli tersebut di atas menjadi jaminan dari Tuan Roy Indra Dharmawan (Tergugat II) kepada Tuan Haris Mulyadi (Penggugat) atas jual beli yang telah terjadi antara keduanya. Berdasarkan uraian di atas secara terang benderang permasalahan atau sengketa yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat II bukan dengan Tergugat I;

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 16, 17 dan 18 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat dan merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil-dalil tersebut kecuali mengenai tentang penguasaan objek sengketa, di mana berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Kesaksian Kepemilikan Tanah tanggal 26 Juli 2019, dengan disaksikan oleh Ketua RT. 03 dan Ketua RW 13, Kampung Citepus, Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi yang menerangkan bahwa sejak tahun 1992 secara terus menerus objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I;
11. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 19 adalah dalil yang menjadi urusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dengan Tergugat II, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil tersebut;

12. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 20 dan 21 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat dan merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil tersebut;
13. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 22, 23, 24, 25 dan 26 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat dengan Tergugat II dan merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil tersebut;
14. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 27 dan 28 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil tersebut;
15. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 29, 30, 31 dan 32 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat dengan Tergugat II dan merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil tersebut;
16. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 29, 30, 31, 32 dan 33 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat dengan Tergugat II, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil tersebut, karena alasan Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri Sukabumi atas dasar/berdasarkan Pasal 6 Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Nuniek Indah Puspitawaty, S.H., di mana telah disepakati hal sebagai berikut *"Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi"*, untuk Tergugat I tidak dapat dikaitkan/mengikat atas kesepakatan tersebut, karena kesepakatan tersebut dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II. Adapun bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat II bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., sehingga Tergugat I mengikat/dapat dikaitkan, namun dalil tersebut sebelumnya sudah dibantah oleh Tergugat I yaitu bahwa Tergugat I tidak pernah merasa memberi kuasa jual kepada Tergugat II dan bahkan

Halaman 27 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



memohon dibuatkan akta kuasa kepada Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., atau lebih lanjutnya menjual objek perkara, sehingga atas akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, Tergugat I tidak memiliki *legal standing*, karena Tergugat I tidak pernah/merasa membuat atau memohonkan baik akta kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II maupun akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, sehingga oleh karena itu kesepakatan tersebut tidak berlaku/mengikat untuk Tergugat I, akan tetapi apabila Penggugat mendalilkan bahwa kesepakatan tersebut berlaku dan mengikat kepada Tergugat II, berarti Penggugat telah salah/keliru/tidak tepat dalam mendudukkan dan menarik subjek yang dijadikan sebagai pihak Tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*);

17. Bahwa dalil gugatan Penggugat poin 34, 35 dan 36 adalah dalil-dalil yang menjadi urusan Penggugat dengan Para Turut Tergugat dan merupakan pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, dengan demikian Tergugat I tidak akan/tidak perlu mengomentari dalil tersebut;
18. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat poin 37 Tergugat I menyatakan menolak permohonan sita jaminan yang diajukan Penggugat, karena permohonan dan atau permintaan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat mengandung cacat hukum dan cacat secara *legal standing*, hal ini karena tidak ada korelasinya sehubungan objek perkara secara mutlak milik Tergugat I di mana baik secara langsung maupun dengan perantara kuasa, Tergugat I sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat untuk menjualbelikan objek perkara kepada orang lain apalagi telah menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat). Adapun yang dijadikan sebagai dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. adalah tidak benar, karena Tergugat I merasa tidak pernah baik memohon atau menandatangani akta kuasa tersebut yang dikuatkan oleh keterangan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., ketika memberikan kesaksian di bawah sumpah di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., menyatakan "*tidak kenal dengan Penggugat (Vincentius) baru saya tahu sekarang ini orangnya*" (halaman 118 Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg.). Berdasarkan keterangan tersebut tampak secara terang benderang bahwa orang yang memohon dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. bukanlah Tergugat I (Dr. Vincentius

Halaman 28 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Widjaya) akan tetapi orang lain, sehingga akibat hukum atas adanya akta kuasa tersebut tidak berlaku dan mengikat kepada Tergugat I, sehingga apabila Penggugat mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya), dalil tersebut adalah salah dan keliru karena yang sebenarnya tidak ada atau tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya) baik secara langsung ataupun menguasai, dan/atau apabila Penggugat merasa telah melakukan jual beli dengan Tergugat II atas akta kuasa yang merupakan akta autentik yang memiliki pembuktian yang sempurna dan secara yuridis merupakan alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, itu adalah urusan Penggugat dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya. Adapun berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 18 November 2014 yang menerangkan bahwa apabila ada terjadi sesuatu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 784/Citepus, dengan luas 3.450 m², yang sudah dibalik nama atas nama Haris Mulyadi, dan Akta Jual Beli dengan luas 775 m², pihak Tergugat II bersedia mengembalikan uang yang sudah Tergugat II terima mulai dari pengurusan surat-surat dan pembayaran tanah di lokasi Citepus, dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I tanggal 13 Mei 2015 yang menerangkan bahwa pihak Tergugat II menyerahkan kepada pihak Turut Tergugat I yaitu berupa 2 (dua) akta jual beli tercatat atas nama Neng Lisna Yuliana, seluas 703 m², berdasarkan AJB Nomor 19/2008, dan atas nama Mia Resmiati (q.q. Dara Julia Adiwinata) seluas 204 m², berdasarkan AJB Nomor 133/2012 sebagai jaminan apabila kemudian hari proses balik nama tidak dapat berlangsung karena satu dan lain hal maka kedua Akta Jual Beli tersebut di atas menjadi jaminan dari Tuan Roy Indra Dharmawan (Tergugat II) kepada Tuan Haris Mulyadi (Penggugat), atas jual beli yang telah terjadi antara keduanya, berdasarkan uraian di atas secara terang benderang permasalahan atau sengketa yang terjadi adalah antara Penggugat dengan Tergugat II bukan dengan Tergugat I, oleh karena itu apabila Penggugat mau atau akan mengajukan permohonan sita jaminan ajukan atas 2 (dua) Akta Jual Beli tercatat atas nama Neng Lisna Yuliana, seluas 703 m², berdasarkan AJB Nomor 19/2008 dan atas nama Mia Resmiati (q.q. Dara Julia Adiwinata) seluas 204 m², berdasarkan AJB Nomor 133/2012, sebagai jaminan apabila kemudian hari proses balik nama tidak dapat berlangsung karena satu dan lain hal, maka kedua akta jual beli tersebut diatas menjadi jaminan dari Tuan Roy Indra Dharmawan (Tergugat II) kepada Tuan Haris Mulyadi (Penggugat), bukan terhadap objek milik

Halaman 29 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Sbk.



Tergugat I;

19. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat poin 38 dan 39 adalah dalil-dalil yang ngawur dan tidak berdasar, karena setelah Tergugat I mengajukan gugatan tata usaha negara melalui PTUN Bandung yang perkaranya sudah berkekuatan hukum tetap, di mana sertifikat atas objek perkara kembali atas nama Tergugat I, selain itu juga terungkap bahwa sudah sejak dari awal Tergugat I tegaskan bahwa baik secara langsung maupun dengan perantara kuasa, Tergugat I sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat untuk menjualbelikan objek perkara kepada orang lain, apalagi telah menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat). Adapun yang dijadikan sebagai dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. adalah tidak benar, karena Tergugat I merasa tidak pernah baik memohon atau menandatangani Akta Kuasa tersebut yang dikuatkan oleh keterangan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., ketika memberikan kesaksian di bawah sumpah di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. menyatakan "*tidak kenal dengan Penggugat (Vincentius) baru saya tahu sekarang ini orangnya*" (halaman 118 Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg.). Berdasarkan keterangan tersebut tampak secara terang benderang bahwa orang yang memohon dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. bukanlah Tergugat I (Dr. Vincentius Widjaya), sehingga jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II selaku kuasa dari Vincentius adalah jual beli antara Penggugat dengan Vincentius yang lain yang menguasai kepada Tergugat II, sehingga baik Tergugat I maupun objek milik Tergugat I tidak ada kaitannya dengan Penggugat oleh karena itu permintaan/permohonan yang diajukan Penggugat pada poin 38 dan 39 adalah ngawur dan tidak berdasar;
20. Bahwa dalam gugatan *petitum* poin 5 bertolak belakang dan saling bertentangan dengan *petitum* poin 7 satu sisi Penggugat memohonkan Penggugat merupakan pemilik yang sah pada *petitum* poin 7 Penggugat menginginkan untuk Tergugat membayar ganti rugi materiil. Hal ini merupakan bukti bahwa Penggugat di dalam mengajukan gugatan mengada-ngada dan indikasi di gugatan Penggugat tidak beriktikad baik. Seolah-olah Penggugat berkeinginan menguasai tanah *a quo* setelah menguasai tanah Tergugat diharuskan membayar ganti rugi materiil. Sungguh ngawur dan tidak mendasar;

Halaman 30 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka sepatutnya gugatan Penggugat tersebut harus ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima, karena banyak mengandung cacat formal baik mengenai subjek maupun objek dari gugatannya;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa mohon segala sesuatu yang telah terurai di dalam bagian konvensi untuk dianggap tercantum secara keseluruhan sebagai bagian satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Dalam Konvensi dalam bagian rekonvensi ini menjadi Tergugat Dalam Rekonvensi, Tergugat I Dalam Konvensi dalam bagian ini menjadi Penggugat Dalam Rekonvensi, Tergugat II Dalam Konvensi dalam bagian ini menjadi Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi, Turut Tergugat I Dalam Konvensi dan Turut Tergugat II Dalam Konvensi dalam bagian Rekonvensi ini menjadi Turut Tergugat II Dalam Rekonvensi dan Turut Tergugat III Dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, atas nama Dr. Vincentius Widjaya;
4. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi pada sekitar tahun 1992, Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi membeli sebidang tanah sawah dari Ny. Eem (almarhumah) seluas ± 3.450 m² berikut surat-surat dari tanah sawah yang pada saat itu masih berbentuk girik dengan batas-batas sebagai berikut:
 - utara : berbatasan dengan Jalan Raya Ciselok Palabuhan Ratu;
 - timur : berbatasan dengan tanah adat;
 - selatan : berbatasan dengan selokan;
 - barat : berbatasan dengan selokan;
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009 tanggal 31 Desember 2009, atas nama Dr. Vincentius Widjaya, yang merupakan hak milik dari Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, telah diubah dan dibaliknamakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menjadi atas nama Haris Mulyadi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi sejak tahun 2014 menguasai dan melakukan kegiatan-kegiatan di atas objek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, surat ukur Nomor 65, Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi selaku pemilik yang sah;
7. Bahwa, terhadap objek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, atas nama Dr. Vincentius Widjaya, yang merupakan hak milik dari Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, telah diubah dan dibaliknamakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menjadi atas nama Haris Mulyadi atas dasar jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tanggal 9 September 2014, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Nuniek Indah Puspitawaty, S.H.;
8. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat untuk menjualbelikan objek perkara kepada orang lain, apalagi telah menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi);
9. Bahwa yang dijadikan sebagai dasar jual beli antara Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi adalah Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. adalah tidak benar, karena Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi merasa tidak pernah baik memohon atau menandatangani Akta Kuasa tersebut yang dikuatkan oleh keterangan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. ketika memberikan kesaksian di bawah sumpah di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. menyatakan "*tidak kenal dengan Penggugat (Vincentius) baru saya tahu sekarang ini orangnya*" (halaman 118 Putusan Nomor

Halaman 32 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Sbk.

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)



119/G/2014/PTUN Bdg.) berdasarkan keterangan tersebut tampak secara terang benderang bahwa orang yang memohon dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. bukanlah Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (Dr. Vincentius Widjaya) akan tetapi orang lain sehingga akibat hukum atas adanya akta kuasa tersebut tidak berlaku dan mengikat kepada Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi, sehingga apabila Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi mendalilkan telah terjadi jual beli antara Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (Dr. Vincentius Widjaya), dalil tersebut adalah salah dan keliru karena yang sebenarnya tidak ada atau tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi (Haris Mulyadi) dengan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (Dr. Vincentius Widjaya) baik secara langsung ataupun menguasai, dan/atau apabila Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi merasa telah melakukan jual beli dengan Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi atas akta kuasa yang merupakan akta autentik yang memiliki pembuktian yang sempurna dan secara yuridis merupakan alat bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya, itu adalah urusan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat II Dalam Konvensi / Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi dengan segala akibat hukumnya;

10. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi tanggal 18 November 2014 yang menerangkan bahwa apabila ada terjadi sesuatu dari Sertifikat Hak Milik Nomor 784/Citepus, dengan luas 3.450 m² yang sudah dibalik nama atas nama Haris Mulyadi, dan Akta Jual Beli dengan luas 775 m², pihak Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi bersedia mengembalikan uang yang sudah Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi terima mulai dari pengurusan surat-surat dan pembayaran tanah di lokasi Citepus dan diperkuat dengan Surat Pernyataan Turut Tergugat I Dalam Konvensi/Turut Tergugat II Dalam Rekonvensi tanggal 13 Mei 2015 yang menerangkan bahwa pihak Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi menyerahkan kepada pihak Turut Tergugat I Dalam Konvensi/Turut Tergugat II Dalam Rekonvensi yaitu berupa 2 (dua) Akta Jual Beli tercatat atas nama Neng Lisna Yuliana, seluas 703 m² berdasarkan AJB Nomor 19/2008, dan atas nama Mia Resmiati (q.q.



Dara Julia Adiwinata) seluas 204 m² berdasarkan AJB Nomor 133/2012, sebagai jaminan apabila kemudian hari proses balik nama tidak dapat berlangsung karena satu dan lain hal maka kedua akta jual beli tersebut di atas menjadi jaminan dari Tuan Roy Indra Dharmawan (Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi) kepada Tuan Haris Mulyadi (Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi) atas jual beli yang telah terjadi antara keduanya. Berdasarkan uraian di atas secara terang benderang permasalahan atau sengketa yang terjadi adalah antara Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat II Dalam Konvensi/Turut Tergugat I Dalam Rekonvensi bukan dengan Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi;

11. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m², (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009 tanggal 31 Desember 2009, atas nama Dr. Vincentius Widjaya yang merupakan hak milik dari Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi telah diubah dan dibaliknamakan oleh Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang menjadi atas nama Haris Mulyadi atas dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tanggal 11 Mei 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/B/2015/PTTUN Jkt., tanggal 2 Oktober 2015 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 110 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei 2016 diubah kembali menjadi atas nama Dr. Vincentius Widjaya, dan sampai dengan saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009 masih tetap atas nama Dr. Vincentius Widjaya;
12. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi kembali mengambil alih dan menguasai objek tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009 tanggal 31 Desember 2009, berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Kesaksian Kepemilikan Tanah selaku pemilik yang sah;
13. Bahwa tindakan–tindakan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menguasai, melakukan tindakan-tindakan, mengklaim dan



mengaku-aku sebagai pemilik atas objek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009 adalah telah nyata-nyata bahwa Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum yang wajib dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (*vide* Pasal 1365 KUH Perdata) sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);

14. Bahwa demikian pula agar Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi menaati putusan, maka Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) perhari setiap keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Bahwa gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi adalah berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan sah menurut hukum (*ex* Pasal 180 HIR), dengan demikian cukup beralasan menurut hukum gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi untuk dikabulkan seluruhnya dengan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dikabulkan maka Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal dan dasar-dasar yang Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi kemukakan dan uraikan di atas, sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa dan megadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima/mengabulkan seluruh eksepsi dari Tergugat I tersebut;

Dalam Provisi:

Halaman 35 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat surat ukur Nomor 65, Citepus / 2009, tanggal 31 Desember 2009;
4. Memerintahkan kepada siapapun juga yang menguasai objek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009 untuk segera mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat Dalam Rekonvensi;
5. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Tergugat I Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
6. Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) perhari setiap keterlambatan menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Para Turut Tergugat Dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 36 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat II;
2. Bahwa apabila dicermati dalil gugatan Penggugat adalah perkara perdata tentang kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II, maka mohon kepada Majelis Hakim agar mengeluarkan Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi) sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Tentang gugatan salah pihak (*error in persona*);
Bahwa Penggugat telah salah pihak dalam menarik atau melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi ke dalam pihak sebagai turut Tergugat II. Tentunya sudah dipahami dan diketahui oleh Penggugat berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan 1983-I, halaman 191, untuk melibatkan atau menarik pihak sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan sudah menjadi suatu keharusan adalah pihak yang terkait yang mempunyai hubungan langsung dengan subjek maupun objek perkaranya atau lebih jelasnya pihak yang secara nyata menguasai memanfaatkan bidang tanah objek sengketa;
Dengan berpedoman ketentuan tersebut dikarenakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi merupakan lembaga pelayanan publik di bidang pertanahan yang jelas-jelas tidak mempunyai hubungan langsung dengan objek perkaranya, namun faktanya ditarik sebagai Turut Tergugat II, maka gugatan *a quo* dapat dikategorikan sebagai salah pihak (*error in persona*), oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim gugatan dimaksud untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
4. Tentang kewenangan mengadili (*absolute competentie*);
Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan/upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sukabumi dikarenakan gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat II sebagaimana dituangkan dalam gugatannya pada prinsipnya mendalilkan bahwa terhadap tanah objek sengketa yang diakui milik Penggugat kemudian oleh Turut Tergugat II telah diterbitkan sertifikat terhadap objek seluas 3.450 m², yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, atas nama Vincent Widjaya, tanpa

Halaman 37 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

meneliti dengan saksama persyaratan administrasinya sehingga melanggar hukum;

Bahwa dalil gugatan pada posita tersebut Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sukabumi, dikarenakan mengenai tuntutan gugatan sertifikat objek sengketa untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan batal suatu keputusan tata usaha negara ada pada peradilan tata usaha negara;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat (1) huruf a *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993, Nomor 224/Td.TUN/X/1993, perihal juklak yang dirumuskan dalam pelatihan keterampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993, yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara serta Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di seluruh Indonesia, pada angka V, butir 1 menegaskan:

"Bahwa yang menjadi wewenang peradilan tata usaha negara hanya mengenai sertifikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangannya yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari peradilan umum";

Bahwa dalam pokok permasalahan/duduk perkara yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah mempermasalahkan tentang penerbitan yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II dalam memproses penerbitan sertifikat terhadap objek seluas 3.450 m² yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, atas nama Vincent Widjaya;

Bahwa dikarenakan tuntutan gugatan Penggugat dengan dasar dalil gugatan tentang adanya hal-hal yang dilanggar dalam prosedural penerbitan sertifikat *a quo*, selaku demikian permasalahan *a quo* murni kewenangan pengujiannya berada pada peradilan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Halaman 38 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



Bahwa dengan memedomani dalil-dalil gugatan Penggugat dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas, gugatan *a quo* ditujukan melalui Pengadilan Negeri Sukabumi (perdata) adalah telah menyalahi kewenangan mengadili secara absolut, sehingga gugatan *a quo* patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

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

Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita dimaksud ngawur dan tidak jelas mengingat terhadap permohonan penerbitan sertifikat objek sengketa telah sesuai dengan prosedur dan telah memenuhi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 26 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 86 untuk memberikan kesempatan apabila ada keberatan dari pihak lain atas permohonan sertifikat tersebut;

Penggugat dalam mengajukan gugatnya tidak jelas/kabur karena tidak menjelaskan peraturan hukum yang mana yang telah dilanggar oleh turut Tergugat II sehingga merugikan Penggugat, dan Penggugat sendiri tidak tahu terhadap objek seluas 3.450 m², yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi apakah sudah bersertifikat atau belum. Keberadaan sertifikat tersebut dengan nomor hak, nama desa, dan nama pemegang haknya pun Penggugat tidak mengetahuinya;

Dengan demikian jelas bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), sehingga sesuai hukum acara, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal tersebut maka dalil gugatan pada posita tersebut tidak berdasar pada hukum, sehingga dengan demikian gugatan *a quo* diklasifikasikan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*) maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak atau tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa segala apa yang diuraikan oleh Turut Tergugat II dalam sebagian eksepsi mohon dianggap berlaku mutatis mutandis dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi mohon dianggap telah pula didalilkan dalam bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat yang khususnya ditujukan kepada Turut Tergugat II dikarenakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat *in litis* sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sehingga Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil *petitum* Penggugat dalam pokok perkaranya;

3. Bahwa tindakan administratif Turut Tergugat II dalam menerbitkan sertifikat *in litis* adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 3 ayat (3) *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*) sebagaimana yang diuraikan oleh W. Riawan Tjandra, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara, halaman 68 dan halaman 69 bahwa menurut Crince Le Roy (*principle of good administration*) terutama asas kepastian hukum (*principle of legal security*), asas bertindak cermat (*principle of carefulness*) dan oleh Koentjoro Purbopranoto pada Asas Kebijaksanaan (*principle of sapiently*);
4. Sehingga Turut Tergugat II tidak wewenang yang menyimpang dari maksud dan tujuan pemberian wewenang (*detournement de pouvoir*) dan keputusan tata usaha negara tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta tanpa wewenang yang sah menurut hukum melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat (*willekeur*) dan tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 5 ayat (2) huruf a dan b;
5. Bahwa prosedural penerbitan sertifikat objek seluas 3.450 m² yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi dilakukan oleh Turut Tergugat II telah ditempuh sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
6. Dikarenakan Turut Tergugat II sebagai lembaga/instansi yang diantaranya mempunyai tugas pokok dan fungsi mencatat pendaftaran tanah yang ada di Kabupaten Sukabumi dan tindakan administratif Turut Tergugat II dalam memproses penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah dalam rangka

Halaman 40 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang pertanahan, maka sangat tidak berdasarkan hukum dan tidak ada relevansinya apabila Penggugat mendalilkan Turut Tergugat II dalam memproses sertifikat *in litis* tidak prosedural dan telah melanggar hukum atas sertifikat objek perkara;

7. Berdasarkan hal tersebut proses sertifikat terhadap objek seluas 3.450 m² yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi atas nama Vincent Widjaya telah diproses sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sehingga:
- telah sesuai dengan asas legalitas;
 - tidak melanggar hukum;
 - tidak berbuat sewenang-wenang (*detournement de pouvoir*);
 - tidak berbuat sekehendak hati (*willekeur*);
 - sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Atas dasar uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

1. Menerima eksepsi dan jawaban Turut Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menyatakan penerbitan sertifikat terhadap objek seluas 3.450 m², yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, atas nama Vincent Widjaya secara yuridis formal telah diproses sesuai dengan peraturan yang berlaku;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
5. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat memberikan replik, dan terhadap replik tersebut, kemudian Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memberikan duplik;

Menimbang, bahwa baik replik maupun duplik tidak disalin kembali untuk menyingkat uraian putusan ini akan tetapi dianggap merupakan satu kesatuan dengan uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut, Majelis Hakim telah memberikan Putusan Sela Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb, tanggal 4 Maret 2020 dengan amar sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi Turut Tergugat II sepanjang mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang secara absolut untuk mengadili Perkara Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.;
3. Memerintahkan untuk melanjutkan pemeriksaan Perkara Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.;
4. Menanggukkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat berupa:

- fotokopi Akta Kuasa Nomor 01, tanggal 14 Juli 2014 (bertanda P-1);
- fotokopi Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tanggal 9 September 2014 (bertanda P-2a);
- fotokopi KTP atas nama Roy Indra Dharmawan dan Vincent Widjaya (bertanda P-2b);
- fotokopi Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784, Desa Citepus, Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m² (bertanda P-3);
- fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak Haris Mulyadi, tanggal 9 September 2014 (bertanda P-4);
- fotokopi SPPT PBB Tahun 2014 atas nama wajib pajak Dr. Vincent Widjaya (bertanda P-5a);
- fotokopi SPPT PBB Tahun 2015 atas nama wajib pajak Dr. Vincent Widjaya (bertanda P-5b);
- fotokopi SPPT PBB Tahun 2016 atas nama wajib pajak Haris Mulyadi, dan Surat Tanda Terima Setoran (bertanda P-5c);
- fotokopi SPPT PBB Tahun 2017 atas nama wajib pajak Haris Mulyadi (bertanda P-5d);
- fotokopi SPPT PBB Tahun 2018 atas nama wajib pajak Haris Mulyadi (bertanda P-5e);
- fotokopi SPPT PBB Tahun 2019 atas nama wajib pajak Haris Mulyadi dan bukti pembayaran lunas PBB (bertanda P-5f);
- fotokopi SPPT PBB Tahun 2020 atas nama wajib pajak Haris Mulyadi dan bukti pembayaran lunas PBB (bertanda P-5g);
- fotokopi Putusan Nomor 176 K/Pdt/2011 (bertanda P-6a);
- fotokopi Putusan Nomor 561 K/Pdt/2012 (bertanda P-6b);

Halaman 42 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

- fotokopi Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg. (bertanda P-7a);
- fotokopi Putusan Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT. (bertanda P-7b);
- fotokopi Putusan Nomor 110 K/TUN/2016 (bertanda P-7c);
- fotokopi kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp43.000.000,00 (empat puluh tiga juta rupiah) dari Haris Mulyadi untuk pembuatan pondasi lahan blok Citepus, tanggal 7 April 2014 (bertanda P-8a);
- fotokopi kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) dari Haris Mulyadi, tanggal 28 April 2015) untuk pengurusan lahan di blok Desa Citepus tahap pertama (bertanda P-8b);
- fotokopi kuitansi tanda terima uang dari Haris Mulyadi sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), tanggal 4 Mei 2015, untuk biaya pengurusan tahap kedua di blok Desa Citepus (bertanda P-8c);
- fotokopi kuitansi tanda terima uang sejumlah Rp41.000.000,00 (empat puluh satu juta rupiah) dari Haris Mulyadi, untuk pembuatan pagar besi di blok Citepus (bertanda P-8d);
- *print out* foto (bertanda P-9a);
- *print out* foto (bertanda P-9b);
- *print out* foto (bertanda P-9c);
- *print out* foto (bertanda P-9d);
- *print out* foto (bertanda P-9e);
- *print out* foto (bertanda P-9f);
- *print out* foto (bertanda P-9g);
- fotokopi Surat Keterangan yang ditandatangani oleh Ketua RT 003, Ketua RW 013 dan diketahui Kepala Desa Citepus (bertanda P-10);
- fotokopi Surat Nomor 963/HAS/AS-LT/LL/XII/2019, tanggal 23 Desember 2019 dengan perihal *keberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784, Desa Citepus, tertanggal 16 Desember 2019, atas nama Dr. Vincentius Widjaja* (bertanda P-11a);
- fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor 964/HAS/AS-LT/LL/XII/2019, tanggal 23 Desember 2019, dengan perihal *keberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784, Desa Citepus, tertanggal 16 Desember 2019, atas nama Dr. Vincentius Widjaja* (bertanda P-11b);
- fotokopi Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 71/32-02-600/I/2020, tanggal 24 Januari 2020, dengan perihal *keberatan atas penerbitan Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor 784, Desa Citepus, tertanggal 16 Desember 2019, atas nama Dr. Vincentius Widjaja* (bertanda P-12);
- fotokopi Surat Nomor 982/HAS/AA-LT/LL/II/2020, tanggal 12 Februari 2020, dengan perihal *tanggapan atas Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten*

Halaman 43 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

Sukabumi Nomor 71/32-02-600/II/2020, tertanggal 24 Januari 2020 (bertanda P-13a);

- fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor 983/HAS/AA-LT/LL/II/2020, tanggal 12 Februari 2020, dengan perihal *tanggapan atas Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 71/32-02-600/II/2020, tertanggal 24 Januari 2020 (bertanda P-13b);*
- fotokopi Surat Nomor 186/32-02-600/II/2020, tertanggal 26 Februari 2020, dengan perihal *tanggapan atas Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 71/32-02.600/II/2020, tertanggal 24 Januari 2020 (bertanda P-14);*
- fotokopi Putusan Nomor 3/PDT/2018/PT DKI, tanggal 8 Februari 2018 (bertanda P-15b);
- fotokopi Putusan Nomor 2902 K/Pdt/2018, tanggal 30 November 2018 (bertanda P-15c);
- fotokopi Putusan Nomor 88/PDT/2018/PT BTN, tanggal 25 Juli 2018 (bertanda P-16b);
- fotokopi Putusan Nomor 861 K/Pdt/2019, tanggal 7 Mei 2019 (bertanda P-16c);

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat telah dibubuhi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda P-2b, P-6a, P-6b, P-7a, P-7b, P-10, P-11a, P-13a, P-11a, P-13a, P-15b, P-15c, P-16b, P-16c;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yaitu:

1. Lihardi Saragih, di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya:
 - Bahwa Saksi tidak tahu apa yang disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat;
 - Bahwa tanah objek sengketa di Citepus ialah milik Penggugat;
 - Bahwa Saksi tahu objek sengketa milik Penggugat karena pernah diberikan SHM untuk membuat pondasi;
 - Bahwa Saksi diberikan SHM oleh Penggugat pada tahun 2014;
 - Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-3 yaitu fotokopi SHM Pengganti Nomor 784, atas nama Haris Mulyadi;
 - Bahwa waktu itu SHM Pengganti tersebut diberikan kepada Saksi dengan cara dikirim lewat JNE;
 - Bahwa sebelum Saksi dikirim SHM Pengganti tersebut, Saksi sudah pernah bertemu dengan Penggugat dalam rangka Penggugat punya

Halaman 44 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

lahan di Banban dan di Bukit Senyum;

- Bahwa Saksi pernah membantu Penggugat untuk pengurusan sertifikat tanah milik Penggugat yang terletak di Banban, sudah lama sebelum kasus tanah yang di Citepus;
- Bahwa yang mengurus tanah Penggugat yang terletak di Banban adalah Notaris Amri;
- Bahwa sebelum pembuatan proses balik nama SHM Pengganti ke atas nama Haris Mulyadi, Saksi mengikuti mulai dari Notaris Nuniek. Waktu itu Saksi dibawa oleh Pak Roy, ketemu di Notaris Nuniek untuk pembuatan AJB tanah di Citepus;
- Bahwa saat itu Pak Roy bertindak sebagai penjual karena Pak Roy bertindak sebagai kuasa penjual. Pembelinya ialah rekan Haris Mulyadi, tapi waktu itu di situ tidak ada transaksi;
- Bahwa saat itu ada surat kuasa dari Dr. Vincent kepada Roy;
- Bahwa mengenai bukti bertanda P.1 yang diperlihatkan kepada Saksi, Saksi pernah melihat bukti tersebut, kemudian bukti tersebut diserahkan ke Notaris Nuniek;
- Bahwa yang Saksi ketahui isi bukti bertanda P.1 adalah kuasa menjual dari Dr. Vincent ke Roy untuk pembuatan AJB di tanah yang terletak di Citepus;
- Bahwa surat kuasa diserahkan ke Notaris Nuniek, baru Notaris Nuniek mau membuat akta jual beli (AJB);
- Bahwa isi dari bukti bertanda P.1 adalah kuasa menjual dari Dr. Vincent ke Pak Roy;
- Bahwa yang Saksi ketahui, sekilas surat kuasa itu dari Dr. Vincent ke Pak Roy untuk pengurusan akta jual beli;
- Bahwa Pak Roy sudah dibekali kuasa dari Dr. Vincent untuk pembuatan akta jual beli;
- Bahwa Saksi waktu itu diajak oleh Roy ke Notaris karena Saksi memiliki rumah di Pelabuhanratu, bertepatan Pak Roy juga punya tanah di sana;
- Bahwa Roy tahu kalau Saksi sering ke BPN;
- Bahwa sebelum AJB dibuat, Saksi belum terlibat apa-apa. Saksi baru terlibat ketika Roy mendatangi Saksi bersama dengan temannya yang dari Bandung bernama Purnama, kemudian Saksi diajak ke Notaris Nuniek;
- Bahwa Roy bilang saat itu bahwa semua surat-surat sudah lengkap, kemudian Saksi diajak untuk ke Notaris Nuniek;
- Bahwa pada waktu akan mendaftarkan sertifikat, ternyata tidak bisa

Halaman 45 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

karena menurut informasi masih ada pajak yang belum dibayar sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);

- Bahwa kemudian Saksi disuruh untuk memeriksa mengenai masalah pembayaran pajak tersebut;
- Bahwa yang meminta Saksi untuk memeriksa masalah pembayaran pajak tersebut adalah rekannya Penggugat (*i.c.* Haris Mulyadi) yang bernama Budi Gunawan;
- Bahwa pada waktu Saksi datang memeriksa, ternyata benar pajaknya belum dibayar;
- Bahwa saat itu menurut Budi Gunawan, uang sudah ditransfer ke Notaris Nuniek, tapi tidak dapat didaftarkan karena pajaknya belum dibayar;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses selanjutnya. Yang Saksi tahu kemudian sudah terbit SHM atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melakukan pengurukan di objek sengketa, tetapi membuat pondasi;
- Bahwa pembuatan pondasi pada tahun 2014;
- Bahwa pondasi dibuat keliling, setelah dipondasi, tanah ditinggal, lalu banyak rumput lagi;
- Bahwa tahun 2017 ada pembuatan pemagaran;
- Bahwa pemagaran bukan dilakukan oleh Saksi tapi dilakukan oleh Asep dari Cimanggu;
- Bahwa yang meminta supaya objek sengketa dipondasi, diuruk, dan dipagar adalah rekan Penggugat yang bernama Budi Gunawan;
- Bahwa sesudah jadi sertifikat, Saksi bingung mengapa yang menyuruh untuk memondasi, menguruk dan memagar objek sengketa adalah Budi Gunawan, tapi setahu Saksi karena Budi Gunawan ialah rekan Penggugat;
- Bahwa mengenai bukti bertanda P.8a dan P.8b, Saksi pernah melihat kuitansi tersebut, di mana Asep yang memondasi dan memagar objek sengketa;
- Bahwa Empan Supandi yang melakukan pengurukan terhadap objek sengketa;
- Bahwa Asep dan Empan Supandi menerima langsung uang untuk keperluan pondasi, pemagaran dan pengurukan objek sengketa;
- Bahwa mengenai bukti bertanda P.9a dan P.9g, itu adalah foto yang menerangkan bahwa tanah yang di Citepus sudah diuruk, ada plang yang bertuliskan "Lahan Sertifikat Atas Nama Haris Mulyadi";
- Bahwa yang mengeluarkan uang ke Asep dan Empan Supandi ialah

Halaman 46 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

Penggugat melalui Budi Gunawan;

- Bahwa yang membayar PBB atas tanah di Citepus pernah dikirim ke Pak Lurah melalui Budi Gunawan;
- Bahwa semua hal-hal yang menyangkut urusan pengeluaran untuk tanah di Citepus berasal dari Penggugat melalui Budi Gunawan;
- Bahwa Penggugat pernah datang sendiri untuk menyetor pajak pada tahun 2019, dan saat itu Saksi langsung bertemu dengan Penggugat, tapi Penggugat sudah membayar ke bank, dan bukti setornya diserahkan ke Dedi sebagai orang Desa;
- Bahwa saat itu Saksi dipanggil ke hotel oleh Penggugat dan Penggugat mengatakan bahwa Penggugat membayar pajak atas tanah tersebut, dan bukti pembayarannya diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa sebelum dilakukan pengurusan terhadap tanah objek sengketa, belum pernah ada yang mengurus di situ;
- Bahwa setahu Saksi tidak ada orang yang keberatan pada waktu dilakukannya pengurusan terhadap tanah objek sengketa;
- Bahwa sebelum tanah objek sengketa dijual, di tanah tersebut memang sudah ada pamflet yang terbuat dari tripleks yang bertuliskan bahwa tanah tersebut dijual;
- Bahwa waktu itu cara menghubungi penjual objek sengketa, ada orang yang bernama Eko yang ialah temannya dekatnya Dr. Vincent yang sering di rumah Dr. Vincent;
- Bahwa Eko bertemu dengan Roy dan Eko mengatakan kepada Roy sudah Roy menawarkan tanah tersebut ke Budi Gunawan;
- Bahwa yang menawarkan tanah objek sengketa adalah Roy ke Budi Gunawan;
- Bahwa Saksi pernah disuruh oleh Budi Gunawan untuk melakukan pemeriksaan terhadap pajak atas objek sengketa karena masalah pajak tersebut menghalangi proses balik nama;
- Bahwa sebelum jual beli atas objek sengketa, belum pernah dilakukan pemeriksaan perihal pembayaran pajak tanah objek sengketa, tapi Saksi tidak tahu mengenai hal tersebut karena yang Saksi ketahui hanya proses jual beli objek sengketa ke belakang, bukan proses jual objek sengketa ke depan;
- Bahwa disuruh untuk melakukan pemeriksaan terhadap tanah objek sengketa tersebut. Yang disuruh kepada Saksi untuk Saksi periksa adalah hanya masalah pajak atas tanah;
- Bahwa Saksi hanya mengikuti proses jual beli ke belakang, bukan ke

Halaman 47 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



depan;

- Bahwa semua pembayaran biasa dilakukan oleh Budi Gunawan atas perintah Penggugat;
- Bahwa pada akhir tahun 2015, Saksi diperintahkan untuk mengawasi proses pengurukan atas objek sengketa;
- Bahwa pada waktu itu tidak ada orang yang mengaku bernama Vincent ataupun orang suruhan Vincent yang merasa berhak atas objek sengketa yang sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat pernah menanyakan mengenai perkembangan tentang pagar objek sengketa yang didobrak oleh orang pada bulan Desember tahun 2019, lalu ada truk yang membawa bambu dan bambu-bambu kemudian diletakkan di objek sengketa, katanya bambu-bambu tersebut untuk membuat bagan. Melihat mobil tersebut, Saksi melaporkannya kepada Penggugat bahwa pagar ditabrak, kemudian Penggugat menanyakan kepada Saksi siapa yang menabrak pagar objek sengketa, tapi Saksi menjawab Penggugat bahwa Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa seminggu kemudian, Penggugat menelepon, lalu Saksi mengambil gambar kondisi di objek sengketa;
- Bahwa 2 (dua) minggu kemudian Saksi disuruh menanam kayu jalar, bukan membuat pagar lagi, lalu Saksi mengerjakannya atas perintah Penggugat. Sampai sekarang itu tidak roboh lagi;
- Bahwa Saksi tinggal di Pelabuhanratu, sementara objek sengketa terletak di Citepus;
- Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan objek sengketa berbeda, \pm 3 (tiga) km;
- Bahwa Saksi bukan pengawas di objek sengketa, tapi kalau disuruh untuk melihat orang-orang yang kerja di objek sengketa, Saksi mengerjakannya;
- Bahwa yang punya tanah adalah Penggugat, tetapi Saksi disuruh Budi Gunawan untuk melihat orang-orang yang kerja di objek sengketa;
- Bahwa Saksi mendapatkan upah mulai dari pengerjaan pondasi, pengurukan sampai pemagaran, Saksi diberi Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- Bahwa yang memberi upah kepada Saksi adalah Budi Gunawan, meskipun Saksi tidak tahu uang upah tersebut berasal dari siapa;
- Bahwa yang punya tanah adalah Penggugat (*i.c.* Haris Mulyadi);
- Bahwa yang menyuruh untuk memagari objek sengketa ialah Budi

Halaman 48 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gunawan (rekannya Penggugat);

- Bahwa Saksi kurang tahu apakah Budi Gunawan pekerjanya Penggugat atau bukan;
- Bahwa yang melakukan pembayaran atas pembelian tanah objek sengketa adalah Budi Gunawan;
- Bahwa Saksi mendapatkan sertifikat tersebut yaitu dikirim lewat JNE (sebelum objek sengketa dipondasi) yaitu sekira tahun 2015;
- Bahwa Saksi mengikuti proses pembuatan AJB di Kantor Notaris Nuniek, di mana Kantor Notaris Nuniek terletak di dekat PLN Cibadak;
- Bahwa yang mengajak Saksi ke Notaris Nuniek adalah Roy;
- Bahwa waktu itu Saksi masuk ke ruangan Notaris Nuniek. Waktu itu Saksi bertemu dengan Notaris Nuniek, suami Notaris Nuniek, Roy, Saksi dan Purnama (waktu itu dibidang orang Cianjur). Saat itu belum ada proses tanda tangan;
- Bahwa saat itu yang dibawa Roy adalah sertifikat. Itu tahun 2014, waktu itu sudah ada sertifikat di Roy, dan sertifikat yang dipegang oleh Roy adalah sertifikat atas nama Vincent;
- Bahwa sertifikat itu pertama kalinya Saksi lihat di tahun 2014, lalu pada tahun 2015, Saksi diberikan fotokopi sertifikat tersebut;
- Bahwa dalam proses pembuatan AJB di tahun 2014 di Notaris Nuniek, sertifikat waktu itu yang Saksi lihat atas nama Vincent;
- Bahwa sebelum objek sengketa milik Penggugat, objek sengketa ialah milik Vincent;
- Bahwa Saksi tinggal di Pelabuhanratu sejak tahun 1991;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa dulu berbentuk sawah;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada proses gugatan antara Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak lagi mengawasi objek sengketa setelah selesai objek sengketa dipagari yaitu antara tahun 2016 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa foto yang ada plang di objek sengketa yaitu di tahun 2015;
- Bahwa plang di objek sengketa ada di tahun 2015;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa Ketua RT dan Ketua RW di situ;
- Bahwa batas objek sengketa yaitu:
 - utara berbatasan dengan padi-padi;
 - timur berbatasan dengan jalan;
 - selatan berbatasan dengan Icih;
 - barat berbatasan dengan Soleh;
- Bahwa Roy saat ini ada di penjara, Saksi mengetahui hal tersebut dari

Halaman 49 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

kakaknya Roy;

- Bahwa Saksi tidak tahu Roy kena kasus apa hingga dipenjara;
- Bahwa tidak kenal Vincent, hanya melihat selewat saja;
- Bahwa waktu surat kuasa diberikan oleh Vincent ke Roy, Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Roy mendapatkan akta kuasa menjual dari Vincent;
- Bahwa Saksi mendapatkan bocoran dari temannya Roy bahwa Roy sudah dianggap anak angkat oleh Vincent;
- Bahwa kalau soal bagaimana hingga keluar kuasa jual beli, Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa yang dipersengketakan sekarang ini;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Tergugat sudah pernah mengajukan gugatan ke PTUN;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga jual beli objek sengketa;
- Bahwa jual beli objek sengketa terjadi di tahun 2014, AJB dibuat di hadapan Notaris Nuniek;
- Bahwa kejadian pintu pagar objek sengketa ditabrak adalah di tahun 2019, dan sampai sekarang tidak tahu siapa yang melakukannya;
- Bahwa setelah jual beli objek sengketa selesai, lalu Saksi disuruh untuk mengawasi pembuatan pondasi di objek sengketa;
- Bahwa gosip di sana yang katanya memiliki objek sengketa adalah orang lain (bukan Vincent), tapi dikuasai oleh orang bernama Dadi karena Dadi disuruh oleh Haji yang ialah orang Cibadak;
- Bahwa di sana banyak yang mengklaim sebagai penguasa tanah objek sengketa;
- Bahwa waktu SHM pertama kali diperlihatkan di hadapan Notaris Nuniek, nama Vincent belum dicoret dari SHM;
- Bahwa sewaktu Saksi melihat SHM atas nama Haris Mulyadi, nama Vincent sudah dicoret dari SHM;
- Bahwa sebelum jual beli objek sengketa, nama Vincent belum dicoret dari SHM. Setelah jual beli, baru nama Vincent dicoret dari SHM;
- Bahwa yang di Notaris waktu itu adalah Roy, Vincent tidak pernah hadir;
- Bahwa yang Saksi tahu, Vincent itu orangnya kurus dan rambutnya putih;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Abdilah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sarif Hidayat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda T.I-12;

Halaman 50 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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 Vincent tidak pernah ke Notaris;
- Bahwa Saksi tidak tahu Vincent tinggal di mana;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menguasai objek sengketa saat ini;
- Bahwa saat ini tidak ada pengerjaan di tanah objek sengketa;
- Bahwa saat ini kondisi tanah di Citepus tidak terawat dan rumputnya sudah tinggi-tinggi;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Dedi Suherdi, di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa Saksi kenal Penggugat, tapi tidak berhubungan keluarga baik sedarah maupun semenda dan tidak berhubungan pekerjaan ataupun menerima upah dari Penggugat;
- Bahwa Saksi bertugas sebagai Kepala Seksi Pemerintahan dengan tugas menyangkut pertanahan, pembinaan RT dan RW, serta keamanan lingkungan;
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah yang terletak di Desa Citepus;
- Bahwa dulunya tanah yang berlokasi di Desa Citepus itu adalah sawah;
- Bahwa pemondasian, pengurukan dan pemagaran terhadap tanah yang di Desa Citepus itu dilakukan pada sekitar tahun 2015;
- Bahwa setahu Saksi yang melakukan pekerjaan pondasi, pengurukan dan pemagaran tersebut ialah orang suruhannya Haris;
- Bahwa saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Haris;
- Bahwa sejak tahun 2015, PBB atas tanah tersebut selalu dibayar oleh Haris Mulyadi;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti pembayaran PBB tahun 2016 sampai dengan 2020 tersebut;
- Bahwa setahu Saksi yang membayar PBB tanah tersebut adalah Haris Mulyadi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sebelum Haris Mulyadi yang membayar PBB tanah tersebut ialah para penggarap yang mengurus sawah;
- Bahwa mengenai bukti bertanda P.10, Saksi mengetahuinya karena Saksi ikut tanda tangan di situ tahun 2015, dan kepala desanya masih menjabat sampai sekarang, saat itu ada pengurukan tanah dan tanah saat itu sudah dikuasai oleh Haris;
- Bahwa tanah di Desa Citepus tersebut saat ini kosong, tapi sudah dipagari;
- Bahwa Saksi tahu ada sengketa terhadap tanah tersebut;

Halaman 51 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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 tahun 2019 sekitar bulan Juli, Saksi mendapat undangan dari kecamatan mau klarifikasi dengan Sekda Kabupaten Sukabumi, dan Saksi ikut hadir. Tanah tersebut mau digunakan oleh Pemda Kabupaten Sukabumi. Pada saat itu hadir juga pengacaranya Haris, dari pihak Vincent ada Leuleung dan ada juga dari pihak BPN serta Pemerintah Daerah Kabupaten Sukabumi. Hasil dari pertemuan tersebut adalah karena tanah tersebut dalam sengketa akan diperiksa terlebih dahulu dokumen dari kedua belah pihak;

Bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat I mengajukan bukti surat berupa:

- fotokopi KTP atas nama Vincentius Widjaya (bertanda T.I-1);
- fotokopi Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg. (bertanda T.I-2);
- fotokopi Putusan Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT. (bertanda T.I-3);
- fotokopi Putusan Nomor 110 K/TUN/2016 (bertanda T.I-4);
- fotokopi Risalah Rapat tanggal 14 September 2018 (berbentuk tulisan tangan) (bertanda T.I-5);
- *print out* foto (bertanda T.I-6);
- fotokopi Surat Pernyataan tanggal 18 November 2014 yang dibuat oleh Roy Indra Dharmawan, dengan Legalisasi Nomor 01/L/IX/2014 tanggal 18 November 2014 (bertanda T.I-7);
- fotokopi Surat Pernyataan tanggal 13 Mei 2015 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Nuniek Indah Puspitawaty, S.H. (bertanda T.I-8);
- fotokopi SHM Pengganti Nomor 784, Desa Citepus, Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dr. Vincentius Widjaya, Surat Ukur tanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, luas 3.450 m² (bertanda T.I-9);
- fotokopi Surat tanggal 29 Maret 2019, Nomor 663/18-32.600/III/2019, perihal: Usulan Permohonan Pembatalan Sertifikat Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/B/2015/PTTUN Jkt. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 110 K/TUN (bertanda T.I-10);
- fotokopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi Nomor 43.1/Pbt/BPN.32.02.600/V/2019, tanggal 31 Mei 2019 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Pengganti Nomor 784/Citepus Berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tanggal 27 April 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha

Halaman 52 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

Negara Jakarta Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., tanggal 2 Oktober 2015
juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 110 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei
2016 Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (bertanda T.I-11);

- fotokopi pengumuman tentang pembatalan sertifikat hak milik di surat kabar (bertanda T.I-12);
- fotokopi Surat Keterangan Nomor 06/NIP/PPAT/IV/2015, tanggal 17 April 2015 yang dibuat oleh Nuniek Indah Puspitawaty, S.H. (bertanda T.I-13);
- fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor STPL/426/XII/2014/SPK, tanggal 23 Desember 2014 (bertanda T.I-14);
- fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Kesaksian Kepemilikan Tanah (bertanda T.I-15);
- fotokopi Salinan Akta Surat Kuasa Nomor 15, tanggal 2 Agustus 2016 (bertanda T.I-16);
- fotokopi Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784, Desa/Kelurahan Citepus, tanggal 16 Desember 2019, luas 3.450 m², Surat Ukur Nomor 587/Citepus/2019, tanggal 16 Desember 2019 (bertanda T.I-17);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Tergugat I telah dibubuhi meterai secukupnya serta sesuai dengan aslinya, kecuali bukti bertanda T.I-5, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-13, T.I-14;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat I juga mengajukan saksi bernama Rahmat Sudirman, yang di bawah sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya:

- Bahwa Saksi pernah menghadiri pertemuan antara Vincent dan Haris di rumah Saksi pada tanggal 14 September 2018;
- Bahwa pertemuan itu awalnya Haris mengatakan ke Saksi ingin membuktikan bahwa Vincent itu masih hidup karena Haris mendapat kabar bahwa Vincent sudah lama meninggal dunia. Lalu yang kedua, Haris ingin membuktikan perihal benar tidaknya masalah yang dari PTUN;
- Bahwa waktu pertemuan di rumah Saksi waktu itu, Haris membawa temannya dan seorang Notaris;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Vincent awalnya ada yang mengenalkan di mana Vincent sering ada kerjaan di Bandung, sehingga Saksi ikut ke Bandung yang katanya ke tempat sidang, jadi lama-lama karena Vincent sudah tua, maka tiap kali Vincent mau sidang, Saksi ikut;
- Bahwa inisiatif untuk pertemuan di rumah Saksi adalah Haris;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Vincent awalnya tidak ada hubungan apa-apa. Lalu ada yang mengenalkan Vincent kepada Saksi yang kebetulan waktu itu Vincent ada masalah di Bandung. Kebetulan Saksi sering ke

Halaman 53 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung;

- Bahwa setahu Saksi, Vincent itu sebatang kara, tidak punya tempat tidur di Sukabumi;
- Bahwa nama asli Tergugat I adalah Vincentius Widjaya, bertempat tinggal awalnya di Jakarta, pensiunan dokter;
- Bahwa Vincentius Widjaya punya anak kandung, tapi istrinya sudah lama cerai pada waktu anaknya masih kecil;
- Bahwa Vincentius Widjaya itu banyak asetnya di Sukabumi, dan sebelum Saksi ketemu dengan Vincentius Widjaya, Vincentius Widjaya pernah tinggal di tempat orang;
- Bahwa awalnya Saksi tidak tahu perihal Roy, tapi Vincentius Widjaya pernah cerita bahwa Vincentius Widjaya kehilangan surat-surat;
- Bahwa waktu itu Haris menelepon Saksi, Saksi tidak tahu dari mana Haris mendapatkan nomor telepon Saksi, tapi waktu itu Haris datang bersama dengan Pak Leleung;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Haris mengetahui bahwa Vincentius Widjaya tinggal bersama dengan Saksi, tapi mungkin saja dari pengacara waktu perkara yang di PTUN;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut, Haris membawa 3 (tiga) orang, sedangkan dari pihak Saksi ada 3 (tiga) orang. Jadi dalam pertemuan tersebut ada 6 (enam) orang. Yang foto waktu itu ada 1 (satu) orang;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut, yang awalnya bicara adalah Saksi menanyakan perihal identitas dari pihak Haris. Kemudian orang-orang dari pihak Haris memperkenalkan diri. Ternyata antara Haris dan Vincent semuanya sudah saling kenal;
- Bahwa waktu itu Saksi menanyakan Haris datang dalam rangka apa, dan Haris mengatakan bahwa Haris datang ke tempat Saksi untuk membuktikan bahwa Vincentius Widjaya masih hidup atau tidak karena Haris mendapatkan informasi bahwa katanya Vincentius Widjaya sudah lama meninggal dunia. Haris waktu itu juga menanyakan kebenaran kemenangan Vincentius Widjaya di PTUN, dan dikatakan bahwa dirinya merasa dibohongi oleh pengacara yang dulu. Menurut pengacaranya Haris, Haris katanya menang, tapi tidak dapat berkas;
- Bahwa Haris mengatakan bahwa waktu Haris beli tanah dari Roy, Haris mendapat jaminan berupa tanah;
- Bahwa waktu itu tanah jaminan Roy yang di Jalur ditawarkan ke Vincentius Widjaya, tapi waktu itu Vincentius Widjaya tidak mau membelinya karena buyer-nya tidak ada. Makanya waktu itu di situ dibuat kesepakatan;

Halaman 54 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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 Haris dalam pertemuan tersebut menerima kekalahannya di TUN, lalu Haris menawarkan tanah yang jaminan dari Roy ke Vincentius Widjaya;
- Bahwa maksud tanah jaminan dari Roy itu ialah waktu transaksi tanah yang di Palabuhanratu antara Haris dengan Roy, Roy menjamin bahwa bilamana tanah tersebut bermasalah maka tanah itulah yang akan menjadi gantinya. Itu dituangkan di Notaris Nuniek;
- Bahwa waktu itu Saksi menanyakan kepada Haris mengapa Haris berani membeli tanah dari Roy dengan jaminan. Dan Haris menerangkan bahwa menurut informasi dari Roy, katanya Vincentius Widjaya sudah meninggal dunia;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut, Haris minta supaya kalau tanah jaminan yang dipegangnya tidak dibeli, maka Haris minta kompensasi. Katanya berapa saja yang penting tidak terlalu rugi. Lalu waktu ada tawaran dari Pemda, kemudian Haris muncul lagi;
- Bahwa Saksi sudah pernah juga ketemu dengan Haris di Bogor;
- Bahwa mengenai bukti T.I-6, T.I-7, T.I-8, itu semua dari Haris dan Saksi pernah melihatnya;
- Bahwa mengenai bukti T.I-5, setelah pertemuan itu sepakat membuat bukti surat itu ditandatangani oleh Haris Mulyadi dan Vincentius Widjaya yang intinya bahwa perkara TUN dimenangkan oleh Vincentius Widjaya, tapi minta depending untuk masalah kerohiman ke Haris Mulyadi. Jadi mau diselesaikan secara damai;
- Bahwa waktu itu Haris menceritakan sepintas mengenai Roy dan waktu itu Haris mengatakan bahwa Roy pandai bicara. Waktu itu Haris juga bercerita bahwa Roy sedang ditahan, tapi Saksi tidak tahu apa kasusnya;
- Bahwa antara Haris Mulyadi dan Vincentius Widjaya, siapa yang melaporkan Roy, Saksi kurang tahu;
- Bahwa waktu tahun 2014 sebelum Vincentius Widjaya ketemu Saksi, ada laporan dari Vincentius Widjaya ke polisi tapi tidak tahu masalah apa;
- Bahwa Saksi kurang tahu apakah ada yang merasa dirugikan di antara Vincentius Widjaya maupun Haris Mulyadi dengan perbuatannya Roy;
- Bahwa Vincentius Widjaya tidak ada menerima uang dari Roy;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun 2013 Vincentius Widjaya ada di mana karena waktu itu Vincentius Widjaya belum ketemu dengan Saksi;
- Bahwa Saksi ketemu dengan Vincentius Widjaya pada tahun 2015-an;
- Bahwa menurut cerita Vincentius Widjaya kepada Saksi, ada yang menginformasikan kepada Vincentius Widjaya bahwa tanahnya yang di Citepus dibeli orang;

Halaman 55 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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 yang mengajukan gugatan ke PTUN adalah Vincentius Widjaya. Saksi tidak tahu gugatan ke PTUN itu atas inisiatif siapa, karena waktu gugatan diajukan ke PTUN, Vincentius Widjaya belum ketemu Saksi;
- Bahwa waktu ke Bandung urusan perkaranya di TUN, waktu itu Saksi ketemu dengan Vincentius Widjaya sudah di pertengahan perkaranya berjalan;
- Bahwa sekarang ini Vincentius Widjaya tinggal di tempat Saksi di Sukabumi. Bukan di Depok, bukan di Tambora. Tapi sebelum tinggal dengan Saksi, mungkin Vincentius Widjaya pernah tinggal di Depok;
- Bahwa Vincentius Widjaya sekarang sakit *stroke*. Jadi bicaranya sudah tidak bagaimana, jadi hanya diam saja;
- Bahwa selain di Sukabumi, Vincentius Widjaya juga punya tanah di Bogor, di Banten, di Depok;
- Bahwa SHM Nomor 784 hilangnya di mana, waktu itu Saksi tidak menanyakannya;
- Bahwa setelah ada putusan dari TUN, kemudian Saksi mengurus ke BPN. Lalu sertifikat yang barunya ada di BPN;
- Bahwa sertifikat baru yang di BPN katanya belum bisa diambil, tunggu gugatan ini dulu;
- Bahwa Haris Mulyadi tidak lagi pernah memberikan uang kepada Vincentius Widjaya untuk pembelian tanah tersebut. Malah waktu itu Saksi menawarkan kepada Haris Mulyadi untuk membayarkan saja tanah tersebut, tapi waktu itu dikatakan bahwa sedang tidak ada uang;
- Bahwa waktu itu Saksi mendapat informasi dari teman Saksi bahwa saat ini Roy sedang ditahan di Bandung. Menurut cerita teman Saksi katanya Roy terjerat kasus Narkotika;
- Bahwa kediaman Saksi dengan objek sengketa sekira 30 (tiga puluh) km;
- Bahwa sepanjang tahun 2016 sampai dengan tahun 2017, tanah itu kosong. Sepanjang tahun itu, Saksi sering lewat di situ, dan Saksi melihat tanah itu kosong;
- Bahwa di tanah itu ada pemagaran, tapi tanahnya kosong;
- Bahwa kalau mengenai masalah pengurukan, waktu Saksi di situ, yang Saksi tahu tanahnya sudah rata;
- Bahwa di sampingnya ada fondasi;
- Bahwa posisi tanah itu memang ada fondasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang bayar PBB untuk tanah di Citepus itu;
- Bahwa mengenai bukti T.I-5, setelah pertemuan itu, tidak ada akta perdamaian. Tapi setelah pertemuan tersebut, Saksi ada bertemu dengan Haris Mulyadi di Bogor. Pertemuan Saksi dengan Haris Mulyadi di Bogor

Halaman 56 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

masih membahas masalah tanah yang Citepus. Saksi menawarkan kepada Haris Mulyadi supaya membeli tanah tersebut dan bayar ke Vincentius Widjaya karena dulu Haris Mulyadi bayarnya ke orang lain;

- Bahwa mengenai jaminan tanah yang dari Roy, itu juga jadi pembahasan;
- Bahwa ada teman Saksi yang bernama Dede yang mengenalkan Saksi kepada Vincentius Widjaya karena Vincentius Widjaya sering ke Bandung, sementara Saksi juga sering ke Bandung, jadi supaya Saksi bisa ikut bersama dengan Vincentius Widjaya karena di Bandung, Vincentius Widjaya sering sidang;
- Bahwa Vincentius Widjaya karena sudah tua, kemudian sebulan selanjutnya, karena Saksi iba dengan Vincentius Widjaya, maka Saksi menawarkan Vincentius Widjaya untuk tinggal di rumah Saksi;
- Bahwa sebelum tinggal di rumah Saksi, Vincentius Widjaya tinggal di daerah Cisaat;
- Bahwa teman Saksi yang mengantarkan Vincentius Widjaya ke rumah Saksi;
- Bahwa karena sudah lama kenal, maka Vincentius Widjaya menyerahkan semua urusan-urusan kepada Saksi untuk Saksi yang bicara. Karena waktu itu juga Vincentius Widjaya sudah mulai sakit stroke. Vincentius Widjaya yang meminta Saksi untuk bicara;
- Bahwa saat pertemuan tersebut, yang memutuskan waktu itu adalah secara bersama-sama, karena dalam pertemuan tersebut adalah keputusan bersama-sama, bukan keputusan sendiri-sendiri;
- Bahwa dalam pertemuan tersebut, Saksi berbicara atas nama Vincentius Widjaya dan ada surat kuasa dari Vincentius Widjaya kepada Saksi, yang mana surat kuasa tersebut sifatnya notaril. Dalam surat kuasa tersebut disebutkan bahwa Saksi diperbolehkan bicara untuk semua urusan untuk semua harta Vincentius Widjaya, bukan hanya untuk yang masalah tanah di Citepus saja;
- Bahwa Saksi pernah membaca putusan TUN. Saksi membaca ketiga putusan TUN, tapi Saksi sudah lupa. Seingat Saksi terkait masalah SHM Haris Mulyadi dibatalkan;
- Bahwa seingat Saksi, Haris Mulyadi pegang SHM tapi dibatalkan oleh TUN. Saksi tidak tahu mengapa SHM Haris Mulyadi dibatalkan karena Saksi hanya membaca putusan TUN tapi Saksi tidak mempelajarinya. Saksi waktu itu menanyakan kepada BPN dan BPN mengatakan bahwa Vincentius Widjaya menang dan nanti akan diproses;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah dalam putusan TUN tersebut membahas mengenai masalah AJB atau tidak;

Halaman 57 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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 Vincentius Widjaya *stroke* di tahun 2017-an;
- Bahwa waktu ketemu dengan Saksi, Vincentius Widjaya masih sehat;
- Bahwa kuasa dari Vincentius Widjaya kepada Saksi untuk mengurus semua harta Vincentius Widjaya diberikan kepada Saksi pada tahun 2016, sebelum Vincentius Widjaya sakit;
- Bahwa Saksi mengurus SHM ke BPN atas dasar putusan TUN. Katanya BPN sertifikatnya sudah selesai tapi belum dapat diambil karena ada gugatan;
- Bahwa status tanah itu sekarang, Saksi belum tanya lagi ke BPN;
- Bahwa Vincentius Widjaya itu menikah di umur 50 (lima puluh) tahun lebih dengan perempuan yang masih muda. Menurut Vincentius Widjaya, istrinya itu selingkuh lalu cerai. Waktu cerai itu, anaknya masih kecil. Vincentius Widjaya dan istrinya beda agama, di mana istrinya Vincentius Widjaya muslim, sedangkan Vincentius Widjaya non muslim. Anaknya tidak boleh ketemu dengan Vincentius Widjaya. Menurut anaknya itu, kalau anaknya mau ketemu dengan Vincentius Widjaya, selalu dimarahi oleh ibunya. Saksi memberikan informasi kepada anaknya Vincentius Widjaya bahwa Vincentius Widjaya dirawat di RS dan Saksi memberikan bukti-bukti bahwa Vincentius Widjaya dirawat di RS;
- Bahwa umur anaknya Vincentius Widjaya sekarang ini mungkin sekira 20 (dua puluh) tahunan;
- Bahwa anaknya Vincentius Widjaya menitipkan Vincentius Widjaya kepada Saksi dengan alasan bahwa anaknya Vincentius Widjaya tersebut tidak dapat mengurus Vincentius Widjaya;
- Bahwa umur Vincentius Widjaya saat ini 70 (tujuh puluh) tahunan, lahirnya tahun 1945;
- Bahwa karena diminta oleh anaknya Vincentius Widjaya, lalu anaknya tersebut juga seagama dengan Saksi, juga demi kemanusiaan, maka Vincentius Widjaya tinggal bersama dengan Saksi;
- Bahwa Vincentius Widjaya tinggal bersama dengan Saksi sudah setahun, lalu Vincentius Widjaya memberikan kuasa kepada Saksi untuk mengurus semua harta Vincentius Widjaya;
- Bahwa sampai sekarang belum ada bayaran Saksi merawat Vincentius Widjaya. Di luar perikemanusiaan, tidak ada lagi alasan Saksi merawat Vincentius Widjaya;
- Bahwa Saksi sudah mengurus aset Vincentius Widjaya yang di Tangerang;
- Bahwa ada 7 (tujuh) aset Vincentius Widjaya. Di antara semua aset Vincentius Widjaya masih ada yang belum bersertifikat, misalnya baru hanya AJB saja;

Halaman 58 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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 terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Turut Tergugat II mengajukan bukti surat berupa:

- fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 784, Desa Citepus, Surat Ukur tanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, luas 3.450 m², atas nama Haris Mulyadi dengan sebab perubahan berdasarkan jual beli tanggal 9 September 2014, Nomor 310/2014, dibuat oleh dan di hadapan Nuniek Indah Puspitawaty, S.H., PPAT daerah kerja Kabupaten Sukabumi (bertanda TT.II-1);
- fotokopi surat dengan perihal: permohonan, ditandatangani oleh Vincentius Widjaya (bertanda TT.II-2a);
- fotokopi tanda terima dari Vincentius Widjaya sejumlah Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) untuk pembayaran sertifikat pengganti karena hilang untuk hak atas tanah dengan kutipan surat ukur - rutin (SpoPP-3, HM. 784), tanggal bayar 17 Januari 2013 (bertanda TT.II-2b);
- fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 1210/2013, untuk kegiatan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah, tanggal 17 Januari 2013 (bertanda TT.II-2c);
- fotokopi Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertifikat Pengganti Nomor 330.6/28/2013, tanggal 14 Mei 2013 (bertanda TT.II-2d);
- fotokopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat-Surat dari Polres Sukabumi Kota, tanggal 19 November 2012 (bertanda TT.II-2e);
- fotokopi Surat Keterangan Kepala Desa Citepus Nomor 54/U.2001/XI/2012, tanggal 27 November 2012 (bertanda TT.II-2f);
- fotokopi gambar foto (bertanda TT.II-2g);
- fotokopi surat dengan perihal: permohonan pengganti sertifikat hilang yang ditandatangani oleh Vincentius Widjaya (bertanda TT.II-2h);
- fotokopi Surat Pernyataan tanggal 30 November 2012 yang dibuat dan ditandatangani oleh Vincentius Widjaya, diketahui oleh Kepala Desa Citepus dan Camat Palabuhanratu (bertanda TT.II-2i);
- fotokopi Berita Acara pemeriksaan bidang tanah atas permohonan salinan/kutipan Surat Ukur atau Gambar Situasi D.I.303, Nomor 582/2013, tanggal 17 Januari 2013, atas nama Dr. Vincentius Widjaya, tanggal 22 Januari 2013 (bertanda TT.II-2j);
- fotokopi KTP atas nama Vincentius Widjaya (bertanda TT.II-2k);
- fotokopi SPPT PBB tahun 2012, atas nama wajib pajak Dr. Vincent Widjaya (bertanda TT.II-l);
- fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 784, Desa Citepus, Kecamatan

Halaman 59 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Sbk.

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

Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, luas 3.450 m², atas nama Dr. Vincentius Widjaya (bertanda TT.II-2m);

- fotokopi Kartu Kendali STTD/Nomor Berkas 25444/2014 (bertanda TT.II-3a);
- fotokopi tanda terima uang dari Nuniek Indah Puspitawaty, S.H. sejumlah Rp740.000,00 (tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) untuk pelayanan pendaftaran tanah (bertanda TT.II-3b);
- fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 25444/2014, tanggal 3 Oktober 2014 (bertanda TT.II-3c);
- fotokopi surat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi dari Nuniek Indah Puspitawaty, S.H. (bertanda TT.II-3d);
- fotokopi gambar (bertanda TT.II-3e);
- fotokopi Surat Pernyataan tanggal 17 Januari 2012 (berbentuk tulisan tangan) yang ditandatangani oleh Vincentius Widjaya (bertanda TT.II-3f);
- fotokopi KTP atas nama Vincentius Widjaya (bertanda TT.II-3g);
- fotokopi KTP atas nama Roy Indra Dharmawan, Vincent Widjaya, Haris Mulyadi (bertanda TT.II-3h);
- fotokopi Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014, dengan Vincent Widjaya alias Widjaya selaku pemberi kuasa dan Roy Indra Dharmawan selaku penerima kuasa (bertanda TT.II-3i);
- fotokopi Akta Kuasa Nomor 01, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., Notaris di Kabupaten Cianjur (bertanda TT.II-3j);
- fotokopi Akta Jual Beli Nomor 310/2014 yang dibuat di hadapan Nuniek Indah Puspitawaty, S.H., selaku PPAT (bertanda TT.II-3k);
- fotokopi SPPT PBB tahun 2014, atas nama wajib pajak Dr. Vincent Widjaya (bertanda TT.II-3l);
- fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) tanggal 8 September 2014 dengan wajib pajak/penyetor: Nuniek (bertanda TT.II-3m);
- fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB atas nama wajib pajak Haris Mulyadi, tanggal 9 September 2014 (bertanda TT.II-3n);
- fotokopi Surat Pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Haris Mulyadi, tanggal 29 Agustus 2014 (bertanda TT.II-3o);

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan Turut Tergugat II telah dibubuhi meterai secukupnya dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda TT.II-1, TT.II-2k, TT.II-2l, TT.II-2m, TT.II-3g, TT.II-3h, TT.II-3l, TT.II-3n;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana Berita Acara Nomor 01/Pen.Pdt.G/DEL/2020/PN Cbd

Halaman 60 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



juncto Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb, tanggal 6 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I telah mengajukan Kesimpulan, masing-masing tertanggal 27 Mei 2020;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan provisi yang pada intinya memohon agar diletakkan sita jaminan atas sebidang tanah seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi) yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dan memohon agar Pengadilan Negeri Sukabumi memerintahkan Para Tergugat untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun yang berhubungan dengan bidang tanah seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Surat Ukur tertanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa terhadap gugatan provisi tersebut, Majelis Hakim berpendapat:

Bahwa tuntutan provisi Penggugat sangat berhubungan dengan materi pokok perkara;

Bahwa berdasarkan bukti bertanda P-14 yaitu surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi, diketahui bahwa objek sengketa berada dalam keadaan terblokir dan tidak akan dialihkan kepada siapapun sebelum adanya putusan berkekuatan hukum tetap dalam perkara *in casu*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, tidak terdapat keurgenan untuk dilakukannya tindakan pendahuluan (provisi) dalam perkara ini, sehingga seluruh tuntutan provisi Penggugat beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), dengan alasan bahwa Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H., yang memiliki urgensi untuk

Halaman 61 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dan menjelaskan tentang kebenaran baik formil maupun materiil Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 tidak dimasukkan sebagai pihak;

- Gugatan Penggugat kacau balau (*obscur libel*), dengan alasan bahwa penulisan nama dan alamat Tergugat I keliru/menyimpang di mana sudah nyata dan jelas bahwa Penggugat mengetahui nama jelas Tergugat I yaitu Dr. Vincentius Widjaya dan alamat Tergugat I yaitu di Jalan Tanah Sareal Raya, RT 011, RW 007, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (sesuai kartu tanda penduduk yang dibuat pada 17 November 2011 dan berlaku seumur hidup), tetapi dalam gugatannya Penggugat menyebutkan nama dan alamat Tergugat I yaitu Vincent Widjaya, beralamat di Jalan Bukit Cinere, RT 28, RW 06, Kelurahan Gandus, Kecamatan Cinere, Kota Depok;
- Mengenai kewenangan relatif, dengan alasan bahwa Tergugat I bertempat tinggal di Jalan Tanah Sareal Raya, RT 011, RW 007, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, bukan di Jalan Bukit Cinere, RT 28, RW 06, Kelurahan Gandus, Kecamatan Cinere, Kota Depok, sehingga yang berwenang mengadili perkara ini ialah Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
- *Exceptio gemis aanhoeda nigheid* dengan alasan bahwa Tergugat I tidak dapat dikaitkan mengikat atas kesepakatan Penggugat dengan Tergugat II karena Tergugat I tidak pernah merasa memberi kuasa jual kepada Tergugat II, sehingga Tergugat I tidak memiliki *legal standing* karena Tergugat I tidak pernah/merasa membuat atau memohonkan baik akta kuasa dari Tergugat I kepada Tergugat II maupun akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II. Penggugat dalam hal ini salah/keliru/tidak tepat dalam mendudukan dan menarik subjek yang dijadikan sebagai pihak Tergugat;

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

- Gugatan Penggugat mengenai kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi) mohon dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Tentang gugatan salah pihak (*error in persona*), dengan alasan bahwa Penggugat salah dalam menarik Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi sebagai Turut Tergugat II;
- Tentang kewenangan mengadili absolut (*absolute competentie*), dengan alasan bahwa karena terhadap tanah objek sengketa seluas 3.450 m² telah diterbitkan sertifikat dan Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan

Halaman 62 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

tentang penerbitan yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II dalam memproses penerbitan sertifikat terhadap objek sengketa atas nama Vincent Widjaya, permasalahan *a quo* murni kewenangan peradilan tata usaha negara;

- Tentang gugatan kabur (*obscuur libel*), dengan alasan bahwa gugatan tidak menjelaskan peraturan hukum yang mana yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat II sehingga merugikan Penggugat, dan Penggugat sendiri tidak tahu terhadap objek seluas 3.450 m², yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhanratu, Kabupaten Sukabumi apakah sudah bersertifikat atau belum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat:

Bahwa mengenai eksepsi dengan dalil gugatan kurang pihak (*obscuur libel*) tidak dapat dibenarkan, sebab Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 ialah akta yang sifatnya autentik yang isinya harus dianggap benar sebelum dibuktikan sebaliknya, kecuali terdapat gugatan yang mempermasalahkan kebenaran akta *a quo*, maka Ny. Liana Hutabarat, S.H. selaku pejabat Notaris harus ditarik atau ditempatkan sebagai pihak;

Bahwa selain itu, Penggugat ialah pihak yang merasa kepentingan hukumnya terlanggar berhak untuk mendudukkan siapa saja yang menjadi pihak yang akan digugat maupun yang ditempatkan sebagai Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi mengenai gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Bahwa mengenai eksepsi dengan dalil bahwa gugatan kabur (*obscuur libel*) karena penulisan nama dan alamat Tergugat I yang keliru padahal Penggugat sudah mengetahui identitas Tergugat I, dalil tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab meskipun terdapat perbedaan alamat sebagaimana yang dimaksud oleh Tergugat I dalam eksepsinya tersebut, Tergugat I telah datang untuk membela kepentingan hukumnya di persidangan melawan Penggugat, bahkan Tergugat I didampingi kuasanya untuk mewakilinya di persidangan di Pengadilan Negeri Sukabumi dalam perkara *in casu*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi dengan dalil tersebut beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Bahwa mengenai *exceptio gemis aanhoeda nigheid* dengan alasan sebagaimana tersebut di atas tidak dapat dibenarkan, sebab hal ini sudah termasuk materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan nantinya dalam bagian pokok perkara, sehingga beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Bahwa mengenai eksepsi kewenangan relatif tidak dapat dibenarkan,

Halaman 63 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



sebab gugatan diajukan di pengadilan negeri yang wilayah hukumnya terletak kediaman salah satu Tergugat, sehingga eksepsi tersebut beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Bahwa eksepsi Turut Tergugat II yang minta agar dikeluarkan sebagai pihak dari perkara *in casu* tidak dapat dibenarkan, sebab Turut Tergugat II ditempatkan Penggugat karena Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat hak milik atas objek sengketa *in casu*, yang nantinya juga sebagai pihak yang turut tunduk terhadap putusan *in casu*, sehingga eksepsi tersebut beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Bahwa mengenai eksepsi kewenangan mengadili absolut (*absolute competentie*) tidak dapat dibenarkan, sebab telah dipertimbangkan dalam Putusan Sela Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb., tanggal 4 Maret 2020 bahwa peradilan umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Sukabumi berwenang secara absolut untuk mengadili perkara *in casu*;

Bahwa eksepsi dengan dalil gugatan kabur karena gugatan tidak menjelaskan peraturan apa yang dilanggar oleh Turut Tergugat II tidak dapat dibenarkan, sebab selain Turut Tergugat II ditempatkan sebagai pihak oleh Penggugat sebagai pihak yang turut tunduk terhadap putusan *in casu* jika telah berkekuatan hukum tetap, Penggugat juga telah jelas menguraikan dalam gugatan perihal perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menurut Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga eksepsi dengan dalil *a quo* beralasan menurut hukum untuk ditolak;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II harus ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa Penggugat menggugat Para Tergugat dengan gugatan sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas, dan terhadap gugatan tersebut baik Tergugat I maupun Turut Tergugat II telah mengajukan jawabannya masing-masing sebagaimana telah diuraikan sebelumnya di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak pernah datang menghadap ke persidangan meskipun kepadanya telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut, sehingga perkara ini diperiksa dan diputus dengan di luar hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Bahwa Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II karena Tergugat I dan Tergugat II menurut Penggugat telah melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dengan dalil pokok sebagai berikut:

1. Pada tanggal 9 September 2014, Penggugat membeli tanah seluas 3.450 m² yang terletak di Desa Citepus, Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, tanah mana untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa, yaitu tanah dengan SHM Pengganti Nomor 784/Citepus, tanggal 14 Mei 2013 atas nama Dr. Vincentius Widjaja;

2. Jual beli objek sengketa dilakukan Penggugat dengan Tergugat II (dalam hal ini Tergugat II mewakili Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Liana Hutabarat), jual beli objek sengketa mana dilakukan Penggugat dengan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I selaku PPAT;
3. Jual beli atas objek sengketa kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 310/2014, tanggal 9 September 2014;
4. Penggugat telah melunasi pembayaran harga objek sengketa, dan sejak jual beli objek sengketa, Penggugat menguasai objek sengketa dengan melakukan pengurukan, pemagaran dan pemeliharaan terhadap tanah objek sengketa;
5. Tergugat I secara tiba-tiba kemudian mengklaim bahwa dirinya tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapa pun, baik secara langsung maupun dengan perantara kuasa serta Tergugat I mengklaim bahwa kuasa menjual yang diberikannya kepada Tergugat II adalah palsu;
6. Tergugat I juga telah mengajukan gugatan pembatalan SHM Pengganti yang sudah terbit atas nama Penggugat, sehingga terbit Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tertanggal 11 Mei 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., tertanggal 2 Oktober 2015 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 110 K/TUN/2016, tertanggal 16 Mei 2016;
7. Menurut Penggugat, putusan TUN yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut tidak menyangkut jual beli objek sengketa sebagaimana tertuang dalam AJB Nomor 310/2014, tanggal 9 September 2014;
8. Tindakan Tergugat I menurut Penggugat menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penggugat tidak dapat memproses balik nama objek sengketa;

Bahwa Tergugat I menyanggah gugatan Penggugat dengan mendalilkan pada intinya:

1. Tidak benar adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. karena Tergugat I hingga saat ini tidak pernah menjual objek sengketa kepada

Halaman 65 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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)



orang lain apalagi menjualnya kepada Penggugat;

2. Tergugat I tidak pernah merasa menandatangani surat kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014. Hal ini menurut Tergugat I tampak dari keterangan Ny. Liana Hutabarat, S.H. di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung yang menerangkan bahwa Ny. Liana Hutabarat, S.H. tidak kenal dengan Tergugat I dan baru tahu Tergugat I ketika ada perkara di PTUN Bandung. Dapat dilihat dalam halaman 118 Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg.;
3. Yang menandatangani Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 bukan Tergugat I tetapi orang lain, sehingga menurut Tergugat I, akta kuasa tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat terhadap Tergugat I;
4. Jika Penggugat merasa telah melakukan jual beli objek sengketa dengan Tergugat II berdasarkan Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, maka hal tersebut adalah urusan Penggugat dengan Tergugat II dengan segala akibat hukumnya;
5. Bahwa menurut Tergugat I, dalil gugatan Penggugat tidak berdasar karena putusan TUN yang telah berkekuatan hukum tetap telah memutuskan bahwa sertifikat atas objek sengketa kembali ke atas nama Tergugat I;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Turut Tergugat II menyanggahnya dengan mendalilkan pada intinya:

1. Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat *in litis* sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
2. Tindakan administratif Turut Tergugat II menerbitkan sertifikat *in litis* telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);
3. Prosedural penerbitan sertifikat atas objek sengketa telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi, demikian juga dengan Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat II hanya mengajukan bukti surat;

Bahwa terhadap gugatan dan jawaban serta bukti-bukti yang diajukan para pihak berperkara, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa *in casu* adalah sebidang tanah seluas 3.450 m², terletak di Blok Citepus, Desa Citepus, Kecamatan Palabuhanratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat;



Bahwa berdasarkan bukti bertanda P.1, P.2a, P.2b, P-3, P-4, P-5c, P-5d, P-5e, P-5f, P-5g, P-8a, P-8b, P-8c dan P-8d dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, didapat fakta sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa *a quo* dari Tergugat II, di mana Tergugat II ialah selaku kuasa dari Tergugat I. Tergugat II bertindak selaku kuasa dari Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Nomor 01, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Ny. Liana Hutabarat, S.H. selaku Notaris;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 9 September 2014 di hadapan Notaris/PPAT dalam hal ini Nuniek Indah Puspitawaty, S.H. serta jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tanggal 9 September 2014;
- Bahwa untuk perolehan hak milik atas objek sengketa tersebut, Penggugat telah membayar BPHTB;
- Bahwa setelah jual beli, objek sengketa yang sebelumnya atas nama Tergugat I kemudian telah beralih menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa setelah Penggugat mendapatkan hak atas objek sengketa, kemudian Penggugat menguasai serta mengolahnya dengan cara memfondasi, menguruk dan memagari objek sengketa;

Bahwa berdasarkan bukti bertanda T.I-2, T.I-3, T.I-4 dan bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II diketahui bahwa Tergugat I mempersoalkan jual beli objek sengketa yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II *a quo* di PTUN Bandung, di mana Tergugat I dalam salah satu dalil gugatannya menyebutkan bahwa Tergugat I merasa tidak pernah menjual objek sengketa kepada siapa pun termasuk kepada Haris Mulyadi (*i.c.* Penggugat);

Bahwa berdasarkan bukti bertanda TT.II-2e dihubungkan dengan bukti bertanda TT.II-1 diketahui bahwa sertifikat awal objek sengketa yaitu SHM Nomor 10.11.09.04.1.00784, seluas 3.450 m², terletak di Desa Citepus, Kecamatan Palabuanratu, Kabupaten Sukabumi atas nama Dr. Vincentius Widjaja dilaporkan hilang pada hari Jumat, tanggal 10 Desember 2011. Kemudian pada tanggal 14 Mei 2013 diterbitkan SHM Pengganti Nomor 784, Desa Citepus, Surat Ukur tanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, seluas 3.450 m², atas nama Dr. Vincentius Widjaja;

Bahwa gugatan Tergugat I yang terdaftar di PTUN Bandung dengan Register Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., Tergugat I menuntut pada pokoknya:

- Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi berupa SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal penerbitan 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tertanggal 31 Desember 2009, seluas 3.450 m², atas nama Haris Mulyadi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mewajibkan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi) untuk mencabut dan mencoret kembali SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal penerbitan 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tertanggal 31 Desember 2009, atas nama Haris Mulyadi dari Daftar Buku Register Tanah;
- Mewajibkan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi) untuk mengembalikan SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal penerbitan 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tertanggal 31 Desember 2009 ke atas nama Penggugat yaitu Dr. Vincentius Widjaya;

Bahwa terhadap gugatan tata usaha negara dari Tergugat I yang terdaftar dengan Register Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg, PTUN Bandung dengan Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg, tanggal 11 Mei 2015, sebagaimana dapat dibaca dari bukti bertanda P-7a halaman 147 sampai dengan halaman 150, telah memberikan pertimbangan yang pada intinya sebagai berikut:

- Untuk mengajukan permohonan penerbitan sertifikat pengganti karena hilang, *persyaratan utama yang harus dipenuhi adalah adanya pernyataan di bawah sumpah* dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk *mengenai hilangnya sertifikat hak* yang bersangkutan;
- Terkait *penerbitan Sertifikat Hak Milik Pengganti* Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m², atas nama Dr. Vincentius Widjaja, dalam berkas warkah tersebut *tidak terdapat adanya pernyataan di bawah sumpah* dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk *mengenai hilangnya sertifikat hak* yang bersangkutan. Penggugat menyatakan belum pernah dilakukan penyempahan terkait adanya pernyataan mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan;
- Dengan tidak adanya pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan dalam sertifikat pengganti, maka secara prosedural formal maupun *substansi materiil terbitnya SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m², atas nama Dr. Vincentius Widjaja telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- Dengan demikian *terbukti bahwa SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m², atas nama Dr. Vincentius Widjaja adalah*

Halaman 68 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



cacat secara yuridis;

- Karena telah terbukti adanya cacat yuridis dalam proses penerbitan SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m², atas nama Dr. Vincentius Widjaja, maka sertifikat tersebut harus dinyatakan batal;
- Terbitnya SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m², atas nama Haris Mulyadi didahului dengan terbitnya SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m² atas nama Dr. Vincentius Widjaja yang terbukti mengandung cacat yuridis, maka SHM Pengganti yang atas nama Haris Mulyadi haruslah dinyatakan batal;
- Di dalam persidangan telah dikemukakan bukti T-8 berupa **SHM** Nomor 784/Desa Citepus, atas nama **Dr. Vincentius Widjaja** (sertifikat asal sebelum terbitnya sertifikat pengganti) yang **berdasarkan fakta hukum di persidangan terbukti tidak hilang** sebagaimana yang didalilkan Penggugat (Dr. Vincentius Widjaja), sehingga keadaan hukum harus dikembalikan seperti pada saat sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik Pengganti, dengan demikian Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 7 April 2010, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, luas 3.450 m², atas nama dr. Vincentius Widjaja harus dinyatakan berlaku kembali;

Bahwa kemudian PTUN Bandung dengan Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tanggal 11 Mei 2015 menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukabumi berupa Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, seluas 3.450 m², atas nama Haris Mulyadi;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, Surat Ukur Nomor 65/Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, seluas 3.450 m², atas



nama Haris Mulyadi dari Daftar Buku Register Tanah;

4. Menolak gugatan Penggugat dan Penggugat II Intervensi untuk selebihnya;
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp331.000,00 (tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Bahwa kemudian Putusan PTUN Bandung tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi TUN DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., tanggal 2 Oktober 2015;

Bahwa kemudian dalam tingkat kasasi, permohonan kasasi terhadap Putusan Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., tanggal 2 Oktober 2015 ditolak oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 110 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei 2016;

Bahwa berdasarkan putusan TUN yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tanggal 11 Mei 2015 *juncto* Putusan Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., tanggal 2 Oktober 2015 *juncto* Putusan Nomor 110 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei 2016, ternyata baik PTUN Bandung dan PTTUN DKI Jakarta dalam tingkat ***judex facti*** maupun Mahkamah Agung pada tingkat ***judex juris*** tidak ada mempertimbangkan mengenai keabsahan jual beli objek sengketa *in casu* yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II;

Bahwa Putusan Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tanggal 11 Mei 2015 *juncto* Putusan Nomor 196/B/2015/PTTUN JKT., tanggal 2 Oktober 2015 *juncto* Putusan Nomor 110 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei 2016 hanya mempertimbangkan mengenai prosedur penerbitan sertifikat hak milik pengganti yang cacat yuridis karena tidak dipenuhinya pernyataan di bawah sumpah mengenai hilangnya sertifikat hak untuk keperluan penerbitan sertifikat hak milik pengganti;

Bahwa mengenai dalil Tergugat I yang mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah merasa menjual objek sengketa *in casu* kepada siapa pun termasuk kepada Penggugat yang mana hal ini dibuktikan oleh Tergugat I dengan bukti T.I-17 berupa Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 784, Desa/Kelurahan Citepus, tanggal 16 Desember 2019, luas 3.450 m², Surat Ukur Nomor 587/Citepus/2019, tanggal 16 Desember 2019, namun sebagaimana pertimbangan sebelumnya di atas, **terbitnya bukti T.I-17 tersebut bukan karena ada pembatalan jual beli** yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II, **melainkan karena cacat yuridis administratif proses penerbitan SHM Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013 atas nama dr. Vincentius Widjaja (i.c. Tergugat I), sehingga cacat juga penerbitan SHM**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti Nomor 784/Desa Citepus, tanggal 14 Mei 2013, atas nama Haris Mulyadi (*i.c.* Penggugat);

Bahwa mengenai dalil Tergugat I bahwa Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Ny. Liana Hutabarat mengandung pemalsuan karena Tergugat I tidak pernah merasa memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual objek sengketa, hal tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab **hingga saat ini belum ada bukti berupa putusan yang berkekuatan hukum tetap yang membuktikan mengenai pemalsuan yang terkandung dalam akta kuasa a quo** yang sifatnya autentik;

Bahwa **sebelum Tergugat I mendaftarkan gugatan ke PTUN Bandung pada tanggal 19 Desember 2014, Penggugat telah melangsungkan jual beli objek sengketa dengan Tergugat II pada tanggal 9 September 2014 yang hingga sekarang ini akta yang sifatnya autentik bahwa Tergugat II bertindak selaku kuasa Tergugat I untuk menjual objek sengketa belum pernah dibatalkan dan belum pernah dibuktikan ada pemalsuan di dalamnya;**

Bahwa **jual beli objek sengketa in casu** telah memenuhi asas terang dan tunai karena **dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian Penggugat telah menguasai dan mengolah objek sengketa**, sehingga Penggugat dalam hal ini patut untuk dilindungi sebagai pembeli beriktikad baik;

Bahwa mengenai kerugian yang ditimbulkan Tergugat II terhadap Tergugat I, maka Tergugat I dapat menggugat Tergugat II untuk pemulihan kerugian yang Tergugat I alami;

Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat I yang mengklaim tidak pernah menjual objek sengketa kepada Penggugat yang mengakibatkan Penggugat terhalang melakukan proses balik nama objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang menerbitkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka *petitum* nomor 2, 3, 4, 5, 6 dan 11 dapat dikabulkan;

Bahwa *petitum* nomor 7 dan 8 yang pada pokoknya menuntut pembayaran ganti rugi *materieel* dan *immaterieel* tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak, sebab Penggugat dalam rangkaian pembuktian di persidangan tidak dapat membuktikan perihal jumlah rinci kerugian *materieel* dan *immaterieel* yang Penggugat alami sebagaimana yang dituntutnya tersebut;

Bahwa *petitum* nomor 9 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak, sebab selama proses perkara ini berlangsung, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa;

Bahwa *petitum* nomor 10 tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak, sebab

Halaman 71 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini tidak terdapat urgensi untuk diterapkannya uang paksa (*dwangsom*);

Bahwa *petitum* Penggugat nomor 12 juga tidak dapat dibenarkan dan harus ditolak, sebab tidak terdapat urgensi untuk dapatnya putusan *in casu* dilaksanakan secara *uitvoerbaar bij voorraad*;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak bagian selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menggugat Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan inti dalil gugatan sebagai berikut:

1. Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ialah pemilik sah bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009, tanggal 31 Desember 2009, atas nama Dr. Vincentius Widjaya, selanjutnya disebut objek sengketa;
2. Objek sengketa dibeli Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi pada sekitar tahun 1992 dari Ny. Eem (almarhumah) seluas berikut surat-surat yang saat itu masih berbentuk girik dengan batas-batas sebagai berikut:
 - utara : berbatasan dengan Jalan Raya Cisolok Palabuhan Ratu;
 - timur : berbatasan dengan tanah adat;
 - selatan : berbatasan dengan selokan;
 - barat : berbatasan dengan selokan;
3. Sertifikat Hak Milik objek sengketa yang merupakan hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah diubah dan dibaliknamakan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Haris Mulyadi atas dasar jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tanggal 9 September 2014, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Nuniek Indah Puspitawaty, S.H.;
4. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2014 menguasai dan melakukan kegiatan-kegiatan di atas objek sengketa tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pemilik sah;

Halaman 72 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sampai dengan saat ini merasa tidak pernah berniat menjualbelikan objek sengketa kepada orang lain apalagi menjualnya kepada Haris Mulyadi (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
6. Surat Kuasa tanggal 16 Juni 2014 yang dituangkan dalam Akta Kuasa Nomor 1, tanggal 14 Juli 2014, yang dibuat oleh Notaris Ny. Liana Hutabarat, S.H. adalah tidak benar, karena Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi merasa tidak pernah baik memohon atau menandatangani Akta Kuasa tersebut;
7. Permasalahan atau sengketa yang terjadi adalah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi bukan dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
8. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 784, seluas 3.450 m² (tiga ribu empat ratus lima puluh meter persegi), Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Surat Ukur Nomor 65, Citepus/2009 tanggal 31 Desember 2009, atas nama Dr. Vincentius Widjaya atas dasar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 119/G/2014/PTUN Bdg., tanggal 11 Mei 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 196/B/2015/PTTUN Jkt., tanggal 2 Oktober 2015 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 110 K/TUN/2016, tanggal 16 Mei 2016 diubah kembali menjadi atas nama Dr. Vincentius Widjaya;
9. Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengambil alih dan menguasai objek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik dan Kesaksian Kepemilikan Tanah selaku pemilik yang sah;
10. Tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menguasai, melakukan tindakan, mengklaim dan mengaku-aku sebagai pemilik atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi telah menyanggahnya dengan mendalilkan pada pokoknya:
 1. Berdasarkan kuasa menjual yang ditindaklanjuti dengan akta jual beli, Tergugat Rekonvensi ialah pemilik sah atas objek sengketa;
 2. Dalil Penggugat rekonvensi telah mengingkari kuasa menjual dalam peralihan objek sengketa dengan alasan kuasa menjual adalah dokumen palsu tanpa disertai bukti yang kuat;
 3. Putusan peradilan TUN tidak pernah memberikan putusan yang berkaitan dengan sengketa jual beli objek sengketa;
 4. Tindakan Tergugat Rekonvensi menguasai objek sengketa bukan perbuatan

Halaman 73 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum karena berdasarkan akta jual beli, Tergugat Rekonvensi melaksanakan haknya sebagai pemilik sah objek sengketa;

Bahwa terhadap gugatan rekonvensi dan jawaban atas gugatan rekonvensi serta terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak berperkara, Majelis Hakim berpendapat:

Bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi pada bagian rekonvensi ini telah dipertimbangkan sebelumnya dalam pertimbangan bagian pokok perkara dalam konvensi, mengingat objek sengketa dalam rekonvensi sama dengan yang terdapat pada bagian dalam konvensi;

Bahwa oleh karena menyangkut objek sengketa yang sama dengan yang terdapat dalam bagian konvensi dan telah dipertimbangkan serta telah ditetapkan status objek sengketa *in casu* ialah milik sah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka seluruh pertimbangan pada bagian pokok perkara dalam konvensi Majelis Hakim ambil alih untuk dianggap kembali tersalin pada bagian dalam rekonvensi ini;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka seluruh *petitum* rekonvensi Penggugat Rekonvensi harus ditolak;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya, maka Para Tergugat Konvensi berada di pihak yang kalah yang dengan demikian harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang muncul dalam perkara ini dengan jumlah sebagaimana yang akan disebutkan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak seluruh tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tertanggal 9 September 2014, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Nuniek Indah Puspitawaty,

Halaman 74 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.

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

S.H./PPAT, di Kabupaten Sukabumi adalah sah dan mengikat secara hukum;

5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah secara hukum terhadap tanah seluas 3.450 m² yang berlokasi di Desa Citepus, Kecamatan Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, sesuai Surat Ukur tertanggal 31 Desember 2009, Nomor 65/Citepus/2009, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 310/2014, tertanggal 9 September 2014;
6. Memberikan hak kepada Penggugat untuk mengajukan permohonan balik nama/permohonan pencatatan pendaftaran terhadap tanah seluas 3.450 m² yang berlokasi di Desa Citepus, Kec. Pelabuhan Ratu, Kab. Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Akta Jual Beli No. 310/2014 tertanggal 9 September 2014;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak seluruh gugatan rekonvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp5.146.000,00 (lima juta seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi pada hari Senin, tanggal 8 Juni 2020, oleh Tri Handayani, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Susi Pangaribuan, S.H., M.H. dan Dhian Febriandari, S.H., M.H., masing-masing sebagai Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2020 oleh Ketua Majelis dengan didampingi para Anggota tersebut, dibantu Nisa Rahmasari, S.Sos., S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, dengan di luar hadirnya Tergugat II dan Turut Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Susi Pangaribuan, S.H., M.H.

Tri Handayani, S.H., M.H.

Dhian Febriandari, S.H., M.H.

Halaman 75 dari 76 hal. Put. Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Skb.



Nisa Rahmasari, S.Sos., S.H.

Biaya-biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00;
2. Biaya proses	Rp	50.000,00;
3. Panggilan	Rp	3.080.000,00;
4. Pemberitahuan PS	Rp	900.000,00;
5. Biaya PS	Rp	1.000.000,00;
6. Biaya Pos	Rp	50.000,00;
7. S u m p a h	Rp	20.000,00;
8. Redaksi	Rp	10.000,00;
9. M e t e r a i	Rp	6.000,00;

Jumlah Rp5.146.000,00;

(terbilang lima juta seratus empat puluh enam ribu rupiah)