



PUTUSAN

Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

dr. UMMIE WASITOH, Sp.PD., lahir di Semarang tanggal 18 Juni 1958, Pekerjaan Dokter, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Status Kawin, Warga Negara Indonesia, Alamat Jl. Sukagalih Nomor 109, RT. 007/RW. 001, Kelurahan Sukabungah, Kecamatan Sukajadi, Kotamadya Bandung, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Asep Surya Nugraha, S.H., Supriatna, S.H. dan Muhamad Bentar Jaffar Siddiq, S.H., Para Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum " Law Firm Suryanugraha Associate " berkantor di Jalan Cihanjuang nomor 50 Kp. Lakbok RT.001/RW.002 Desa Cihanjuang Kecamatan Cimanggung Kabupaten Sumedang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Mei 2018 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A tanggal 23 Mei 2018 Register Nomor : W11.U6-438 HT.04.10 Tahun 2018, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

Lawan

1. **H. JUJUN JUNAEDI**, lahir di Bandung tanggal 8 Desember 1960, Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Status Kawin, Warga Negara Indonesia, NIK 320432.081265.0245, Alamat Kp. Cipicung RT. 03 RW. 02, Kelurahan Manggahang, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Dadang Sukmawijaya, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Dadang Sukmawijaya, S.H. dan Rekan yang beralamat di Jalan Haji Yasin nomor 94/182B Kotamadya Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Juni 2018 terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Bale Bandung Kelas 1A tanggal 5 Juli 2018 Register Nomor : W11.U6-516 HT.04.10 Tahun 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. Pemerintah Negara Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Cq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung, berkantor di Komplek Perkantoran PEMDA Kabupaten Bandung Soreang, yang dalam hal ini diwakili oleh Beny Mohamad Ulpa,SH. dan Dody Wirawan, keduanya Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung berkedudukan di Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Bandung berdasarkan Surat Tugas Nomor : 1734/ST.32.04-600/VI/2018 tanggal 26 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca surat-surat yang bersangkutan dalam perkara ini;
Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 23 Mei 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA tanggal 23 Mei 2018 di bawah register perkara Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik (SHM) No. 4528/Baleendah NIB. 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S.IV Kohir No. 259 seb, seluas. 1.335 M2, Kelurahan Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Surat Ukur No. 00460/2010 tanggal 19 Juli 2010, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Amar/Likuicen
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Maja/H. Ijun Zaenudin
Sebelah Barat berbatasan dengan : dr. Ummie/Nurdin BA
Sebelah Timur berbatasan dengan : Atang/jalan Endung Surya
2. Bahwa tanah tersebut di atas, Penggugat membeli dari Drs. Achmad

Halaman 2 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Zainal Wahid dengan bukti surat hak kepemilikannya berupa Sertifikat (SHM) No.70/Andir terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S.IV Kohir No. 259 seb seluas. 1.335 M2, karena pada tahun 2006 persediaan keuangan Penggugat hanya mampu membeli tanah seluas. 1.120 M2 dengan cara mengangsur atau mencicil, dan masih tersisa tanah seluas. 215 M2, kemudian Drs. Achmad Zainal Wahid menawarkan kembali agar sisa tanah seluas. 215 M2 itu dibeli lagi oleh Penggugat supaya nanti dalam pengurusan peralihan balik nama ke Penggugat lebih mudah, jika hanya sebagian pengurusan peralihan balik nama ke penggugat agak ribet harus ada pemecahan atau pemisahan, setelah mendengar paparan seperti itu akhirnya Penggugat menyanggupi sisa tanah seluas. 215 M2 akan dibeli tapi mohon waktu dan sampai waktu yang telah ditentukan tanah sisa seluas. 215 M2 dibayar oleh Penggugat, sehingga tanah seluas. 1.335 M2 yang tertera pada SHM No. 70/Andir atas nama pemilik Drs. Achmad Zainal Wahid seluruhnya telah dibeli dan dibayar lunas oleh Penggugat;

3. Bahwa sewaktu akan didaftarkan ke BPN untuk peralihan balik nama menjadi atas nama Penggugat, dikabarkan Sertipikat No. 70/Andir atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid tersebut hilang, sedangkan Penggugat hanya pegang foto copinya saja dan Penggugat diberitahu agar segera melapor ke Kepolisian membuat surat kehilangan, karena saat itu Penggugat sangat sibuk dengan penanganan pekerjaan seorang dokter dan untuk pelaporan kehilangan tersebut ke Kepolisian bisa dikuasakan kepada orang lain, selanjutnya untuk hal itu Penggugat kuasakan kepada Sdr. DENI KARYANA dan untuk pengurusan surat-surat yang berkaitan dengan pendaftaran peralihan balik nama ke BPN dari atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid ke atas nama Penggugat dikuasakan kepada Sdr. H. IJUN ZAENUDIN, kemudian terbitlah Sertipikat (SHM) No. 4528/Baleendah atas nama Penggugat ;
4. Bahwa selain pelaporan ke Kepolisian Resor Kota Bandung tanggal 20 April 2010 No.Pol : BK/338/IV/2010/JBR/WILTBS BDG/RES.BDG BRT, juga diumumkan di media cetak tentang Sertipikat (SHM) No. 70/Andir yang hilang tanggal 13 Juli 2010 No. 685/7-32.04-300/VII/2010 dan diterbitkan di Harian Galamedia pada tanggal 14 Juli 2010 No. 268 Thn XL II serta Surat Keterangan Pamekaran dari Kepala Kelurahan Baleendah tanggal 21 April 2010 No. 1252/IV-Pem, setelah ditunggu sesuai jangka waktu yang ditentukan berdasarkan ketentuan peraturan



yang berlaku, dan tidak ada dari pihak manapun yang muncul menyatakan keberatan dan atau komplain apalagi membantahnya, bahkan sampai saat ini kurang lebih sudah **8 (delapan)** tahun lamanya, artinya bahwa Penggugat dan Pemilik tanah SHM No. 4528/Baleendah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang memenuhi segala ketentuan peraturan yang berlaku telah ditempuh serta harus dilindungi oleh hukum ;

5. Bahwa segala persyaratan dan ketentuan peraturan telah terpenuhi, oleh karenanya atas penerbitan Sertipikat SHM No. 4528/Baleendah atas nama Penggugat telah sesuai dengan Pasal 60 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *berbunyi “ Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut”*. Dan lebih ditegaskan sebagaimana yang diatur oleh Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah “ *dalam hal atas bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dalam itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”*. Maka secara substantial dan secara konsekwensi hukum obyek tanah bersertipikat **SHM No. 4528/Baleendah PEMILIK SATU-SATUNYA MELEKAT ATAS NAMA PENGGUGAT;**

6. Bahwa kemudian diatas tanah tersebut pada tahun 2007 Penggugat



bangun bangunan **Pesantren Nun Learning Centre** dan dilanjutkan pada tahun 2011 didirikan **Sekolah Alam Gaharu**, dan anak-anak yang belajar di Pesantren ini cukup banyak peminatnya, sekarang siswanya sudah mencapai 350 anak didik, dan berjalan sampai sekarang ini ;

7. Bahwa pada bulan September 2015, Penggugat kedatangan seseorang yang mengaku bernama HIMAWANTO yang menyatakan suruhan H. JUJUN JUNAEDI (Tergugat I), bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat ini bukan milik Penggugat, tapi pemilik SHM No. 4642, selanjutnya Sdr. HIMAWANTO memasang PLANG PENGUMUMAN yang dibentangkan dipaku didinding pagar tembok dan Pepohonan yang bunyinya, sebagai berikut : **PENGUMUMAN TANAH INI MILIK SHM. 4642 TH 1974 LUAS TANAH. 2560 M2 SEJAK TAHUN 1974 TIDAK PERNAH DIPINDAHTANGANKAN KEPADA SIAPAPUN, TANAH INI DI BAWAH PENGAWASAN KUASA HUKUM : H. HIMAWANTO,SH DKK, HP 081312435367 DARI KANTOR T.A.P.I (TEAM ADVOKASI PERGERAKAN ISLAM) ;**
8. Bahwa plang Pengumuman yang bertuliskan sebagaimana tercantum pada butir. 7 di atas, mengundang perhatian orang banyak dan masyarakat disekitar obyek tanah milik Penggugat tersebut telah mengindikasikan dan berbagai asumsi serta berprasangka buruk terhadap Penggugat, apalagi Penggugat seorang Dokter tentu sangat terpuakul nama baiknya tercemar serta harkat martabat Penggugat dan keluarga jatuh dampak dari terpampangnya plang tersebut, jika diperbandingkan tercemarnya nama baik dan jatuhnya harkat martabat seorang petani dengan Penggugat selaku seorang profesi Dokter tentu pengaruhnya akan berbeda, etika dan kearifan lokal serta dinamika hukum oleh Tergugat I telah dilanggar, maka jelas sekali apa yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Sdr. H. HIMAWANTO, SH. yang merupakan kepanjangan tangan dari Tergugat I, bahwa Tergugat I telah melakukan main hakim sendiri dengan menyerobot hak milik Penggugat dengan cara **MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;**
9. Bahwa ternyata Tergugat I tidak berhenti sampai memasang plang pengumuman sebagaimana tersebut di atas, akan tetapi berbagai cara oleh Tergugat I ditempuh meskipun salah bidikan dan salah obyek, namun terus berupaya untuk mencapai tujuannya menguasai obyek



tanah milik Penggugat SHM No. 4528/Baleendah, bahkan Tergugat I sampai melaporkan Penggugat ke Polres Bandung, sehingga Penggugat mendapat surat panggilan dari Polres Bandung pada hari Rabu tanggal 9 Agustus 2017 agar hadir di ruangan unit IV (harda) untuk dimintai keterangan selaku terlapor dalam perkara dugaan tindak pidana pemalsuan akta autentik yang diketahui terjadi sekitar bulan Desember 2016 di Blok Rancakembang kel. Baleendah Kec. Baleendah Kab. Bandung berkaitan dengan lokasi obyek tanah yang dikuasai saat sekarang ini oleh Dr. Umie Wasitoh (Penggugat).

Penggugat tidak memiliki obyek tanah berlokasi di Blok Rancakembang, Penggugat hanya memiliki obyek tanah hak milik terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S.IV Kohir No. 259 seb, seluas. 1.335 M2, SHM No. 4528/Baleendah dahulunya berasal dari SHM No. 70/Andir dan tanah yang dikuasai sejak dibeli sampai saat sekarang ini oleh Penggugat terletak di Blok Listrik sebagaimana SHM No. 4528/Baleendah atas nama Penggugat ;

10. Bahwa tanah hak milik Penggugat obyek tanahnya terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S.IV Kohir No. 259 seb, seluas. 1.335 M2, berasal dari SHM No. 70/Andir atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, dibeli oleh Penggugat dari sejak tahun 2006, sebagaimana telah diuraikan pada butir. 2 (dua) di atas, karena ada Pamekaran Wilayah berubah menjadi SHM No. 4528/Baleendah beralih menjadi atas nama Penggugat.

Sedangkan surat yang dimiliki oleh Tergugat I SHM No. 4642/Baleendah berasal dari SHM No. 79/Andir atas nama Ary Moeljono Atmowidjojo, terletak di Blok Rancakembang Persil No. 96 b S.IV dan Persil No. 98 a S.IV Kohir No. 107 seluas. 2.560 M2, dan pada tanggal 16 Pebruari 2016 SHM No. 4642/Baleendah beralih menjadi atas nama Tergugat I, konon obyek tanah ini dibeli oleh H. JUJUN JUNAEDI (Tergugat I) pada akhir tahun 2015 berdasarkan Akta Jual Beli No. 3670/2015 tanggal 02 Desember 2015.

Jika diurai dari ke-2 (dua) obyek tanah di atas, jelas sekali letak tanah Blok, Persil, Kohir, luas tanah seluruhnya berbeda, demikian pemilik asalnya pun berbeda, dalam laporan Polisi Tergugat I menerangkan dugaan tindak pidana pemalsuan akta autentik diketahui terjadi sekitar bulan Desember 2016, laporan Polisi tanggal 26 Maret 2017 dan Tergugat I baru memiliki SHM No. 4642/Baleendah tertanggal 16 Pebruari 2016, tentu harus di pertanyakan kepada Tergugat I,



bagaimana proses pembelian obyek tanah SHM No. 4642 /Baleendah itu dari Pemilik asal kepada Tergugat I dan pemilik asal Sdr. Ary Moeljono Atmowidjojo menyatakan surat tanah yang dibeli oleh H. Jujun Junaedi tanahnya terletak di Blok Rancakembang yang sekarang menjadi Sekolah SMK 3 Baleendah dan sebagian menjadi jalan Adipati Agung Baleendah;

11. Bahwa tidak terukur oleh logika dan nalar Penggugat, di satu sisi Tergugat I pegang surat tanah SHM No. 4642, tapi disisi lain Tergugat I tidak mengetahui dimana obyek tanahnya, tabrak aturan serobot obyek tanah Penggugat, jangan-jangan Tergugat I hanya **beli surat bukan beli tanah**, biasanya orang yang akan membeli suka dilihat dulu tanahnya cocok tidak, meningkat kepada harga ternyata cocok, baru mempertanyakan surat tanahnya berupa apa ?, bahkan Tergugat I sampai tidak tahu mana tanah Blok Rancakembang dan mana tanah Blok Listrik, sudah jelas surat tanah yang dipegang Tergugat I itu SHM No. 4642/Baleendah yang dahulunya berasal dari SHM No. 79/Andir terletak di Blok Rancakembang Persil No. 96 b S.IV dan Persil No. 98 a S.IV Kohir No. 107 dengan luas tanah 2.560 M2, berpegang berdasarkan surat SHM tersebut di atas Tergugat ingin menguasai dan mengklaim tanah hak milik Penggugat di Blok Listrik Persil 104, jelas sekali apa yang dilakukan Tergugat I telah melanggar hak dengan memasang Plang Pengumuman tanpa seijin Penggugat dan melaporkan Penggugat ke Polres Bandung sesungguhnya merupakan tindakan dan perbuatan yang dilakukan Tergugat I mutlak **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, dampak dari perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Penggugat menderita kerugian baik secara materil maupun secara immaterial, maka berdasarkan **Pasal. 1365 KUHPerdata berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”** jelas akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat menderita kerugian karena Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk pihak ketiga yang mendampingi Penggugat baik di Kepolisian maupun dalam gugatan ini atas jasa profesinya sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

12. Bahwa Tergugat II secara hukum harus bertanggungjawab atas **Berita**



Acara Hasil Identifikasi Lapangan Nomor : 194/BA.10-14/VIII/2017, yang menyatakan bahwa kedua bidang tanah tersebut bertampalan / overlap, kenapa sekarang Tergugat II bisa menyatakan tanah SHM No. 4642 dengan tanah SHM No. 4528 bertampalan/overlap, sedangkan dulu waktu diukur ulang oleh Tergugat II No. 1252/IV/Pem, tanggal 21-04-2010 Berita Acara Pengukuran Ulang Tanggal 15 – 07 - 2010 tidak menyebutkan tanah milik Penggugat bertampalan/overlap dengan tanah milik orang lain, kalau posisi tanahnya berbukit atau bertebing turun hujan lebat lantas longsor kemudian diukur dan hasilnya bertampalan/overlap itu dapat dipahami, sedangkan tanah ini dari sejak dulu sampai saat ini medannya tetap datar dan kapanpun tanah milik Penggugat dilakukan pengukuran oleh Tergugat II pasti hasilnya akan tetap baik ukuran luas tanahnya maupun peta lokasinya karena tanda batas-batasnya terdiri dari pagar tembok, maka jika Berita Acara hasil identifikasi lapangan Nomor: 194/BA.10-14/VIII/2017 menyatakan kedua bidang tanah tersebut bertampalan/overlap tidak masuk akal meskipun berbagai alasan Tergugat II sampaikan. Bahwa Tergugat II sepatutnya harus menyampaikan data teknis yang menjadi fakta akurat dan yuridis hukum yang benar, pertanyaannya..? berdasarkan pengukuran yang mana yang harus dipegang untuk kepastian hukum bagi Penggugat apakah dari hasil identifikasi lapangan tersebut di atas atau yang tercantum pada Buku Tanah dan Sertipikat Penggugat SHM No.4528, jika pada waktu peralihan hak dari Sdr. Ary Moeljono Atmowidjojo Ke Tergugat I dilakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Pasal.19 UUNo.5 Tahun 1960, maka tidak perlu adanya Rekontruksi sebagaimana keinginan Polisi, cukup saja Tergugat II membuka NOMOR IDENTIFIKASI BIDANG TANAH (NIB) sudah jelas memiliki kepastian hukum dari kedua SHM No. 4642 dan No. 4528, apakah Berita Acara Hasil Identifikasi Lapangan Nomor : 194/BA.10-14/VIII/2017 tanggal 29 Agustus 2017 menjamin kepastian hukumnya sebagai alat pembuktian yang sah, jika tidak menjamin Tergugat II harus segera mencabut Berita Acara tersebut, bila tidak dicabut artinya Tergugat II telah menyalahgunakan wewenang yang diberikan oleh Undang-undang, maka implikasinya sangat berpengaruh dan berisiko tinggi terhadap instansi dan jabatan Tergugat II, karena satu-satunya yang diberi wewenang penuh oleh Undang-undang adalah instansi dan jabatan Tergugat II untuk menerbitkan surat hak milik tanah berupa Sertipikat

Halaman 8 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat ;

13. Bahwa bagaimana sistematika dan rumus hitungan serta teorinya Berita Acara Hasil Lapangan tanggal 29 Agustus 2017 No. 194/BA.10-14/VIII/2017 Tergugat II bisa menyatakan bahwa kedua bidang tanah tersebut BERTAMPALAN / OVERLAP, KESIMPULAN ini tidak berdasar hukum, tidak beralasan hukum, tidak masuk akal, tidak ada rumusnya dan tidak ada satu teoripun yang bisa membenarkan atas Berita Acara Hasil Lapangan tersebut di atas, karena tanah hak milik Penggugat SHM No. 4528 terkelilingi oleh batas tanah milik orang lain yaitu diantaranya : Amar/Likuicen, tanah Maja/Ijun, Jalan Atang/Jl.Deso (Endung Surya) dan tanah Nurdin, BA/Dr. Ummie Wasitoh (Penggugat), kemudian Tergugat II menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 4528 tidak tercatat pemblokiran tapi tercatat secara manual dan secara system aplikasi computer berdasarkan surat dari Kepolisian Resor Bandung tanggal 13 April 2017 No. B/743/IV/2017/Reskrim, di surat Kepolisian Resor Bandung tersebut yang ditujukan kepada Tergugat II hanya meminta bantuan penghadapan Saksi dan mohon foto copy Warkah Gambar Situasi dan Surat Ukur, tidak ada kata-kata terkait tentang PEMBLOKIRAN. Bahwa kata-kata Status Blokir ada pada RILIS Tergugat II aplikasi komputerisasi berlogokan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung 1014 dinyatakan Status nomor hak **"10.14.30.03.1.04528"** dalam status **Blokir Internal, dalam rilis Blokir Internal poin 4 diceklis Surat Permohonan** artinya ada pihak yang memohon agar tanah hak milik Penggugat SHM No. 4528 di Blokir, apapun dalilnya Penggugat minta agar Tergugat II mencabut Status Blokir terhadap tanah hak milik Penggugat SHM No. 4528 ;
14. Bahwa ketentuan status tercatat dalam Buku Tanah atau Blokir Tanah atau Sertifikat telah diatur dalam Pasal 126 Peraturan Meneg Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :
- (1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan.**
- (2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga**



puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir.

- (3) *Apabila Hakim yang memeriksa perkara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah.*
- (4) *Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.*

Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat tersebut diatas, SHM No. 4528 milik Penggugat yang diblokir sejak **17 April 2017** oleh BPN Kabupaten Bandung dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum, apapun dahinya Status Blokirnya harus dicabut.

15. Dalam **Pasal 127 (1)** Peraturan Meneg Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN No. 3 tahun 2017 menyatakan : “ Penyitaan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dalam rangka Penyidikan atau Penuntutan perbuatan pidana dicatat dalam buku tanah dan daftar umum lainnya serta kalau mungkin pada sertifikatnya, berdasarkan salinan resmi surat penyitaan yang dikeluarkan oleh penyidik yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jadi pada prinsipnya Penyitaan yang dimaksud dimohonkan supaya obyek atau benda tidak berpindah tempat atau berpindah kepemilikan, Penyitaan yang dimaksud sama dan sebangun dengan Pemblokiran, alasan dari Penyitaan atau Pemblokiran harus ada **permintaan tertulis dari Pemohon.**

Hal itu lebih ditegaskan lagi dalam **Pasal 4** Peraturan Kepala BPN **No.13 tahun 2017** Tentang Tata Cara **Blokir** dan **Sita** yang berbunyi :

- (1) **Permohonan catatan blokir dapat diajukan oleh :**

- a) **Perorangan;**
- b) **Badan Hukum; atau**
- c) **Penegak Hukum.**



- (2) *Dalam permohonan pencatatan blokir harus mencantumkan alasan yang jelas dan bersedia dilakukan pemeriksaan atas permohonan dimaksud.*

Bahwa dalam **Pasal 7** Peraturan Kepala BPN **No. 13 tahun 2017** menjelaskan juga :

- 1) *Penegak Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c, dapat mengajukan pencatatan blokir untuk Penyidikan dan Penuntutan kasus pidana*
- 2) *Persyaratan pengajuan blokir oleh Penegak Hukum meliputi :*
 - a) *Formulir permohonan;*
 - b) *Surat Perintah Penyidikan;*
 - c) *Surat Permintaan Pemblokiran dari Instansi Penegak Hukum disertai alasan diajukannya pemblokiran dengan memuat keterangan yang jelas mengenai :*
 - 1) *Nama pemegang Hak;*
 - 2) *Jenis dan nomor hak; dan*
 - 3) *Luas dan letak tanah, atau*
 - d) *syarat lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*

Jadi pada dasarnya Penyitaan dan Pencatatan blokir atau pemblokiran diajukan oleh siapapun harus **diajukan/dimohon secara tertulis**, SHM No. 4528 milik Penggugat diblokir oleh BPN Kabupaten Bandung adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena diblokir tanpa ada permintaan dari siapapun, apapun dalilnya blokir tersebut harus dicabut.

16. Bahwa dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah adalah bertujuan agar yang mempunyai tanah dengan mudah akan dapat membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan punyainya, maka kepada yang bersangkutan dalam hal ini Penggugat diberikan Surat Tanda Bukti Hak (SHM) No. 4528/Baleendah oleh Pemerintah melalui Tergugat II, dengan terjadinya peristiwa seperti tersebut di atas sejauhmana tanggungjawab Tergugat II ;



17. Bahwa sebelum menerbitkan Sertipikat, Tergugat II mempunyai kewenangan untuk meneliti tentang pendaftaran tanah dan proses pengolahan datanya yaitu dibidang fisik mengenai tanahnya, letak tanahnya, batas-batasnya, luasnya, bangunan atau tanaman yang ada di atasnya, dilanjutkan dengan penetapan batas-batasnya serta pemberian tanda-tanda batas di tiap sudutnya yang diikuti dengan kegiatan pengukuran dalam rangka pembuatan petanya dan untuk tiap bidang tanah yang haknya di daftar dibuatkan petikannya yang disebut SURAT UKUR, sehingga melahirkan **peta tunggal**, sedangkan untuk bidang yuridisnya bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya dan siapa pemegang haknya, dalam hal ini Tergugat II menggunakan system pendaftaran hak, maka mesti ada REGISTER sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis dan Sertipikat Hak sebagai SURAT TANDA BUKTI HAK atas nama PENGUGAT, maka Tergugat II harus bertanggungjawab dan berkewajiban memperlihatkan Register sebagai bentuk penyimpanan dan penyajian data yuridis di ruang persidangan atas nama pemegang hak PENGUGAT dan TERGUGAT I, agar Penyesatan dan perbuatan Terselubung yang tersembunyi dapat terungkap ;
18. Bahwa sebagaimana Penggugat uraikan pada butir. 7 s/d butir. 11 tersebut di atas, perbuatan Tergugat I tersebut jelas MELAWAN HUKUM, dan berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat, karena Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk pihak ketiga yang mendampingi Penggugat baik di Kepolisian maupun dalam gugatan ini atas jasa profesinya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial atas tercemarnya nama baik dan jatuhnya harkat martabat Penggugat selaku seorang Dokter sesungguhnya hal ini tidak bisa diukur dengan nilai uang, namun tidaklah berlebihan kerugian immaterial ini sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;
19. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat ini terpenuhi, maka adalah wajar bila harta benda milik Tergugat I baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak ditaruh dalam sita jaminan (conservatoir Beslaag) oleh Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung ;
20. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Tergugat I, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)



sehari, setiap Tergugat I lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;

21. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh alat-alat bukti yang sah, maka Penggugat mohon putusan **bij voorrad** ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah terletak di Blok Listrik, persil no. 104 S.IV Kohir No. 259 seb, NIB. 10.14.30.03.07393, seluas. 1.335 M2 SHM No. 4528 / Baleendah, Kel. Baleendah, Kec. Baleendah Kab. Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan : Amar/Likuicen
 - Sebelah Timur berbatasan : Maja/Ijun
 - Sebelah Barat berbatasan : dr. Ummie/Nuridin. BA
 - Sebelah Selatan berbatasan : Atang/Jalan Endung Surya;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I menyerobot obyek tanah milik Penggugat dan memasang plang pengumuman sebagaimana pada butir. 7 (tujuh) surat gugatan serta melaporkan Penggugat ke Polres Bandung adalah Perbuatan melawan hukum ;
5. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian kepada Penggugat akibat perbuatannya, Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk pihak ketiga yang mendampingi Penggugat baik di Kepolisian maupun dalam gugatan ini atas jasa profesinya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian immaterial tercemarnya nama baik dan jatuhnya harkat martabat Penggugat selaku profesi seorang Dokter sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap Tergugat I lalai memenuhi isi putusan hingga dilaksanakan;



9. Menyatakan Tergugat II telah menyalahgunakan wewenang yang diberikan oleh Undang-undang dengan menerbitkan Berita Acara Hasil Lapangan tanggal 29 Agustus 2017 No.194/BA.10-14/VIII/2017 selanjutnya Berita Acara tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan dinyatakan tidak berlaku, karena tidak memiliki kepastian hukum;
10. Menghukum Tergugat II mencabut Status Blokir terhadap nomor hak milik "10.14.30.03.1.04528" atas nama Penggugat :
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walau Tergugat I verzet, banding atau kasasi :
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II telah hadir menghadap Kuasa Hukumnya masing-masing tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Adrianus Agung P,SH, Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Juli 2018 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dengan perbaikan gugatannya tertanggal 5 Juli 2018 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I melalui Kuasanya telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 06 September 2018, sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil PENGGUGAT secara keseluruhan atau setidaknya tidaknya dinyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD) atau setidaknya tidaknya dinyatakan di TOLAK berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut, yaitu :



1. **Gugatan Penggugat “ERROR IN PERSONA”.**

Bahwa dalam hal ini PENGGUGAT harus memastikan orang yang dapat ditarik sebagai TERGUGAT I keliru /atau tidak (Putusan MA No.601 K/Sip/1975), dan orang yang ditarik sebagai TERGUGAT I lengkap / atau tidak lengkap / atau *exceptio plurium litis consortium* yang akan di urai dalam point 3. Sesuai dengan Gugatan PENGGUGAT, bahwa PENGGUGAT sangat keliru dalam menarik TERGUGAT I dalam perkara *aquo*, sedangkan yang dijadikan alasan untuk dijadikan dasar mengajukan Gugatan oleh PENGGUGAT dalam perkara Perdata Nomor : 118/Pdt.G/2018/PN. Blb adalah berkaitan dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa perlu dijelaskan berkaitan Gugatan PENGGUGAT, itu hanya alasan untuk mengulur-ngulur kasus yang di Laporkan oleh TERGUGAT I secara Pidana kepada PENGGUGAT berkaitan dengan diduga Penyerobotan tanah dan Pemalsuan Surat, yang saat ini PENGGUGAT telah ditetapkan TERSANGKA oleh. Kepolisian Resor Bandung dan telah dilakukan pemeriksaan berbagai saksi oleh kepolisian diperkirakan lebih dari 19 orang saksi, kemudian telah dihadirkan / diperiksa saksi ahli dari UNPAD bernama Dr. SIGID SUSENO, S.H., M.H. tertanggal 28 Mei 2018 ;

Bahwa seharusnya yang dirugikan secara nyata, yakni TERGUGAT I dengan nyata PENGGUGAT telah merugikan dan menguasai dan membuat bangunan sebagian dari obyek tanah milik TERGUGAT I tanpa ijin dari pemilik sah bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku TERGUGAT I. Justru PENGGUGAT diuntungkan dari menguasai dan membuat bangunan dari sebagian tanah milik TERGUGAT I, sehingga TERGUGAT I selaku pemilik sah atas obyek tanah tersebut,, sebelumnya didapat dari pembelian dari Tuan Ary Moelyono Atmowidjojo dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drs. Ari Moeljono AW berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N., dan telah dibalik namakan dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 4642 Blok Rancakembang, menjadi pemilik tanah terakhir bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku TERGUGAT I.

Bahwa justru yang sangat dirugikan atas prilaku PENGGUGAT adalah TERGUGAT I seharusnya menuntut PENGGUGAT yang telah nyata mengaku-ngaku atas obyek tanah tersebut, sehingga kami



nilai PENGGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga Gugatan PENGGUGAT dinyatakan **Error in Persona** dan sangat keliru / berakibat fatal bagi PENGGUGAT dimana Gugatan PENGGUGAT akan dinyatakan tidak dapat diterima (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD) hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Desember 1970 No. 296/Sip.1970.

2. Gugatan Penggugat "OBSCUUR LIBEL".

Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) / atau formulasi Gugatan tidak jelas, sebagian telah TERGUGAT I diuraikan dalam point 1 di atas. Bahwa menjadi dasar Gugatan PENGGUGAT mengenai letak obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4528/baleendah NIB. 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 yang menurut Pengakuan PENGGUGAT terletak di tanah obyek milik TERGUGAT I dalam Sertifikat Hak Milik Nomor . 4642 Blok Rancakembang. Persil 96 b S IV dan 98 a S IV Kohir No. 107 Surat Ukur No. 00631/2011 seluas 2560 M2 ;

Bahwa ternyata Pengakuan PENGGUGAT mengenai letak obyek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, ternyata surat Sertifikat PENGGUGAT yang didalamnya terdapat Blok, Persil dan Kohir termasuk luas tersebut persis sama dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 dan Sertifikat asli tersebut di pegang oleh Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almahum Drs. Achmad Zainal Wahid dan berdasarkan Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan "tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah HM Nomor 70, suami saya pada tahun 2010 telah meninggal dunia untuk menyakinkan tanah pengakuan sertifikat milik PENGGUGAT betul betul terletak di Blok Listrik, **sebagai Pemandang dari obyek tanah milik orang lain bernama GUN GUN GUNAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 1339/ 2002 tertanggal 17 Desember 2002 dengan Persil Nomor. 101b. S.IV Blok Listrik Kohir Nomor. C. 1842/1830.** Dengan jelas PENGGUGAT diduga telah merekayasa surat kepemilikan sertifikat seolah-olah miliknya ternyata milik orang lain



bernama almahum Drs. Achmad Zainal Wahid ahli warisnya **Ny. Hj. Dewi Sutihat** dan tidak diperjual belikan.

Bahwa sekiranya **dr. UMMIE WASITOH selaku pembeli yang sah menurut hukum, tentunya penjual sekaligus ahli waris** Drs. Achmad Zainal Wahid dimasukan sebagai PIHAK TERGUGAT dalam perkara yang diajukan Gugatan PENGUGAT termasuk Notaris Iskandariah,SH., MKn, yang membuat produk hukum berupa Akta Jual Beli Nomor 3959/2010 tanggal 22 Desember 2010 harus dijadikan pihak selaku TERGUGAT.

Bahwa untuk obyek tanah yang diakui oleh PENGUGAT, yang terletak di obyek tanah TERGUGAT I dibeli dari Tuan Ary Moelyono Atmowidjojo dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drs. Ari Moeljono AW berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N., dan telah dibalik namakan dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 4642 Blok Rancakembang, menjadi pemilik tanah terakhir bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku TERGUGAT I;

Bahwa tentunya pengakuan tanpa alasan dengan jelas sesuai dengan surat sertifikat PENGUGAT dan Sertifikat atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid semuanya terletak berjauhan blok diperkirakan jaraknya 1 KM (1000 meter) dari obyek yang dikuasai TERGUGAT I dan obyek tanah yang di akui PENGUGAT. Sebagai Pembanding TERGUGAT I dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4642 Blok Rancakembang. Persil 96 b S IV dan 98 a S IV Kohir No. 107 seluas 2560 M2, berbatasan dengan obyek tanah milik orang lain terletak di Blok Rancakembang sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa obyek tanah milik **LIE PHI TJEN** berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) 695 Blok Rancakembang Persil No. 110 S.III Kohir No. 1011/3053 Gambar Situasi No. 5125/1982 seluas 721 M2 (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi), **terletak di bagian Utara dari tanah milik TERGUGAT I;**
- 2.2 Bahwa obyek semula tanah milik ENKOS dan beralih kepemilikan berdasarkan Akta Jual Beli No. 3671/2015 tertanggal 02 Desember 2015 kepada Haji Jujun Junaedi selaku TERGUGAT I, seluas 818 M2 (delapan ratus delapan belas meter persegi), Persil 98b.S.IV Blok Rancakembang Kohir Nomor 1676/ 104, **terletak di bagian selatan ;**



- 2.3. Bahwa obyek tanah bangunan rumah milik PENGUGAT dr. UMMIE WASITOH terletak di Jl. Adipati Kertamanah Rancakembang Rt 006 Rw 16 Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, yang satu hamparan dengan tanah milik TERGUGAT I terletak di blok Rancakembang, tepatnya **sebelah Barat berbatasan dari tanah milik PENGUGAT (dR);**
- 2.4. Bahwa obyek tanah milik S. TARNO seluas 1.500,8 tumbak sekarang telah beralih fungsi menjadi Perumahan V Residence Bale endah **terletak di bagian depan/ Timur**, tercatat dalam Surat Akta Jual Beli Nomor : 17/Pampe/4/I 970 tertanggal 30 April 1973, Letak : Rancakembang Persil No. 96 b s.III. dari tanak milik TERGUGAT I;

Bahwa dengan uraian tersebut diatas jelas Gugatan PENGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) / atau formulasi Gugatan tidak jelas. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok Gugatan harus disertai-kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*). Tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan PENGUGAT bertentangan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, yang menyatakan bahwa terhadap Objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima. Putusan MA No. 1145 K/Pdt/1984 menyatakan Tidak jelasnya kerugian apa yang timbul pada diri Penggugat;

Bahwa kami nilai Gugatan PENGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga Gugatan PENGUGAT dinyatakan **Obscuur Libel** dan sangat keliru / berakibat fatal bagi PENGUGAT dimana Gugatan PENGUGAT akan dinyatakan tidak dapat diterima (NIET ONVANKELIJKE VERKLAARD) hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Desember 1970 No. 296/Sip. 1970.

3. GUGATAN PENGUGAT "PLURIUM LITIS CONSORTIUM".

Bahwa, gugatan PENGUGAT haruslah dinyatakan kekurangan pihak **"Plurium Litis Consortium"** karena PENGUGAT hanya



menyertakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan tidak menyertakan TERGUGAT lain dalam perkara ini, diantaranya :

1. **Ahli waris almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid dengan ahli warisnya Ny. Hj. Dewi Sutihat** (Istri Drs. Achmad Zainal Wahid) dan Kawan-kawan;
2. **Notaris Ruslan Abdul Gani**, yang membuat produk hukum PENGGUGAT tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1144 tanggal 25 Mei 2007 ;
3. **Notaris Sri Handayani Mulyo**, yang membuat produk hukum PENGGUGAT tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 400, tanggal 27 Desember 2007
4. **Notaris Iskandariah, SH., MKn**, yang membuat produk hukum PENGGUGAT tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 3959/2010 tanggal 22 Desember 2010 ;
5. **Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N** yang membuat produk hukum TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015;
6. **Lurah Bale Endah** selaku Kepala Kelurahan yang mengetahui tentang seluk beluk obyek tanah di wilayah hukum Kelurahan Bale Endah;
7. **Camat Bale Endah** selaku Kepala Kecamatan yang mengetahui tentang seluk beluk obyek tanah selaku pemerintah di wilayah hukum Kecamatan .

Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa Gugatan PENGGUGAT bertentangan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan : **“Agar tidak cacat hukum yaitu yaitu kurang pihak (Plurium Litis Consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat.”** Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12 Desember 1948 yang menyatakan : **“secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh tergugat.” ;**

Bahwa adalah kekurangan pihak **“Plurium Litis Consortium”** dan beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya, dinyatakan **tidak dapat diterima** (Niet Onvankelijke Verklaard) hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 9 Desember 1970 No.296/Sip.1970.



Berdasarkan Uraian-uraian keberatan dari TERGUGAT I sebagaimana uraiannya tersebut di atas dengan jelas memiliki dasar hukum yang jelas, sebagaimana DALAM EKSEPSI di atas, dengan jelas keberatan dari TERGUGAT I haruslah dikabulkan, Gugatan PENGGUGAT haruslah di TOLAK menurut hukum atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM KONVENSI

Dalam pokok perkara :

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam pokok perkara Gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya, oleh TERGUGAT I;
2. Bahwa PENGGUGAT wajib membuktikan seluruh dalil-dalil yang dikemukakan pada saat sidang pembuktian.

Jawaban Dalam Kedudukan Hukum PENGGUGAT :

1. Bahwa sebagaimana halaman 2 Point 1 sebagaimana isi Gugatan PENGGUGAT, yang menguraikan memiliki sebidang tanah Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah, surat Sertifikat yang didalamnya terdapat Blok, Persil dan Kohir termasuk luas tersebut persis sama, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2. Perlu di perjelas meskipun PENGGUGAT pura-pura tidak paham berkaitan riwayat mendapat sertifikat PENGGUGAT Nomor: 4528/Baleendah;

Bahwa ternyata Pengakuan PENGGUGAT mengenai letak obyek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4528 Baleendah, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, surat Sertifikat yang didalamnya terdapat Blok, Persil dan Kohir termasuk luas tersebut persis sama dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs.Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No, 104 S. IV Kohir No. 259 seb. seluas 1.335 M2 dan Sertifikat asli tersebut dipegang oleh Ny, Hj. Dewi Sutihat** selaku istri dari almahum Drs. Achmad Zainal Wahid dan **berdasarkan Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “ tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah HM Nomor 70. suami saya pada tahun 2010 telah meninggal dunia.”** untuk menyakinkan



surat kepemilikan sertifikat PENGGUGAT sebagai **Pembanding** dari obyek tanah milik GUN GUN GUNAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 1339/ 2002 tertanggal 17 Desember 2002 dengan Persil Nomor. 101b.S.IV Blok Listrik Kohir Nomor. C.1842/1830. dengan Jelas PENGGUGAT diduga telah merekayasa surat kepemilikan sertifikat seolah-olah miliknya ternyata milik orang lain bernama almahum Drs. Achmad Zainal Wahid ahli warisnya **Ny. Hj. Dewi Sutihat** dan tidak diperjual belikan kepada siapapun.

Bahwa sekiranya **dr. UMMIE WASITOH selaku pembeli yang sah menurut hukum, tentunya penjual sekaligus ahli waris** Drs. Achmad Zainal Wahid dimasukan sebagai PIHAK TERGUGAT dalam perkara yang diajukan Gugatan PENGGUGAT termasuk NOTARIS ISKANDARIAH, SH., MKn, yang membuat produk hukum berupa Akta Jual Beli Nomor : 3959/2010 tanggal 22 Desember 2010 harus dijadikan pihak selaku PARA TERGUGAT ;

Bahwa untuk obyek tanah yang diakui oleh PENGGUGAT, yang terletak di obyek tanah milik TERGUGAT I dibeli dari Tuan Ary Moelyono Atmowidjojo dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drs. Ari Moeljono AW berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N., dan telah dibalik namakan dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 4642 Blok Rancakembang seluas 2.560 M2 (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi), menjadi pemilik tanah terakhir bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku TERGUGAT I;

Bahwa tentunya pengakuan tanpa alasan dengan jelas sesuai dengan surat Sertifikat Hak Milik (SHM) PENGGUGAT dan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid semuanya terletak berjauhan blok diperkirakan jaraknya 1 KM (1000 meter) dari obyek yang dikuasai TERGUGAT I dan tanah yang diakui PENGGUGAT.

Sebagai Pembanding tanah milik TERGUGAT I dengan tanah orang lain yang satu hamparan terletak di Blok Rancakembang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4642 Blok Rancakembang. Persil 96 b SIV dan 98 a S IV Kohir No. 107 seluas 2560 M2, sebagai berikut:

1.1. Bahwa obyek tanah milik **LIE PHI TJEN** berdasarkan Sertifikat



Hak Milik (SHM) 695 Blok Rancakembang Persil No. 110 S.III Kohir No. 1011/3053 Gambar Situasi No. 5125/1982 seluas 721 M2 (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi), **terletak di bagian Utara dari tanah milik TERGUGAT I ;**

1.2. Bahwa obyek semula tanah milik **ENGKOS** dan beralih kepemilikan berdasarkan Akta Jual Beli No. 3671/2015 tertanggal 02 Desember 2015 kepada **Haji Jujun Junaedi** selaku **TERGUGAT I**, seluas 818 M2 (delapan ratus delapan belas meter persegi), Persil 98b.S.IV Blok Rancakembang Kohir Nomor 1676/ 104, **terletak di bagian selatan;**

1.3. Bahwa **obyek tanah bangunan rumah milik PENGGUGAT dr. UMMIE WASITOH terletak di Jl. Adipati Kertamanah Rancakembang Rt 006 Rw 16 Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, yang satu hamparan dengan tanah milik TERGUGAT I terletak di blok Rancakembang, tepatnya sebelah Barat berbatasan dari tanah milik TERGUGAT I;**

1.4. Bahwa obyek tanah milik **S. TARNO** seluas 1.500,8 tumbak sekarang telah beralih fungsi menjadi Perumahan V Residence Bale endah **terletak di bagian depan/Timur**, tercatat dalam Surat Akta Jual Beli Nomor : 17/Pampek/4/1970 tertanggal 30 April 1973, Letak : Rancakembang Persil No. 96 b s.III. dari tanah milik TERGUGAT I;

Bahwa dengan uraian tersebut diatas jelas Gugatan PENGGUGAT tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) / atau formulasi Gugatan tidak jelas. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan PENGGUGAT bertentangan sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, Jo Putusan Mahkamah Agung No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979, menyatakan bahwa terhadap Objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan **TIDAK DAPAT DITERIMA** atau setidaknya dinyatakan di **TOLAK**. Putusan MA No. 1145 K/Pdt/1984 menyatakan Tidak jelasnya kerugian apa yang timbul pada diri PENGGUGAT;



2. Bahwa sebagaimana halaman 3 point 2 dalam isi Gugatan PENGUGAT, mengakui membeli tanah dari Drs. Achmad Zaenal Wahid dengan bukti surat kepemilikannya berupa Sertifikat SHM Nomor : 70/Andir terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluruhnya seluas 1.335 M2. Dimana PENGUGAT membeli tanah sebanyak 2 kali dengan rincian, **Pertama** : membeli tanah seluas 1.120 M2. **Kedua** : membeli seluas 215 M2.

Perlu diperjelas sehingga Pengadilan tidak salah untuk mengadili perkara ini, meskipun TERGUGAT I telah menjelaskan sebagian dalam Point 1 di atas berkaitan riwayat tanah PENGUGAT, sebagai berikut :

Pertama : PENGUGAT mengakui Pembelian tanah seluas 1.120 M2 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 1144 tanggal 25 Mei 2007 dengan Notaris Ruslan Abdul Gani, Akta tersebut hanya Photo Copy setelah ditelusuri dilakukan pengecekan oleh Penyidik Kepolisian Resor Bandung di Notaris Ruslan Abdul Gani, ternyata Akta Jual Beli (AJB) Nomor 1144 tanggal 25 Mei 2007 **tidak tercatat** di kantor Notaris Ruslan Abdul Gani, sampai saat ini PENGUGAT tidak bisa membuktikan AJB yang aslinya. **(Untuk Bukti ada di Penyidik Polres Bandung.)**

Kedua : Bahwa PENGUGAT mengakui Pembelian tanah seluas 210 M2 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 400, tanggal 27 Desember 2007 dengan Notaris Sri Handayani Mulyo dan Akta tersebut hanya Photo Copy setelah ditelusuri dilakukan pengecekan oleh Penyidik Kepolisian Resor Bandung di Notaris Sri Handayani Mulyo, ternyata Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 400, tanggal 27 Desember 2007 **tidak tercatat** di kantor Notaris Sri Handayani Mulyo, sampai saat ini PENGUGAT tidak bisa membuktikan AJB yang aslinya. Kemudian diperkuat berdasarkan Surat Keterangan dan Pernyataan Notaris Sri Handayani Mulyo tertanggal 31 Agustus 2018 menyatakan : **"Akta Nomor : 400/2007 tanggal 27 Desember 2007, akta tersebut**

Halaman 23 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



tidak teregistrasi di kantor saya dengan kata lain saya belum dan tidak pernah membuat/menerbitkan akta tersebut.” dan (Untuk Bukti Photo Copy Akta ada di Penyidik Polres Bandung.)

Ketiga : Pembelian tanah seluas 1.335 M2 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 3959, tanggal 22 Desember 2010 dengan Notaris Iskandariah, SH., MH. Setelah ditelusuri dilakukan pengecekan oleh Penyidik Kepolisian Resor Bandung Akta tersebut tercatat di Notaris Iskandariah, SH.,MH, disitu terdapat tanda tangan **Zainal Wahid selaku penjual**, akan tetapi **tanda tangan tersebut sangat aneh dan tidak masuk logika ukuran manusia ternyata Zainal Wahid telah meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 25 April 2009, sebagaimana Bukti Asli Surat Kematian No. 06/KM/VI/2009 tanggal 7 Mei 2009, tidak mungkin Zainal Wahid telah meninggal kurang lebih 1,5 tahun kembali hidup lagi untuk tanda tangan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 2010, sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 3959, yang dibuat oleh Notaris Iskandariah, SH., MH.**

Bahwa berdasarkan 2 Point di atas dengan jelas hingga saat ini ahli Waris Drs. H. Achmad Zaenal Wahid tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan **dr. UMMIE WASITOH** selaku PENGUGAT terhadap hak atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor. 70 dan **SERTIFIKAT ASLI** berada di istri almarhum Ny. Hj. Dewi Sutihat hal tersebut sebagaimana **Surat Pernyataan yang dibuat oleh Ny. Hj. Dewi Sutihat tertanggal 13 Juli 2018. Ternyata tanda tangan Drs. H. Achmad Zenal Wahid dan Ny. Hj. Dewi Sutihat dipalsukan, sampai saat ini Sertipikat yang asli masih ada ditangan Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku ahli waris sekaligus istri dari almarhum Drs. H. Achmad Zenal Wahid** sehubungan tanah tersebut tidak pernah diperjualbelikan kepada siapapun dan tanah tersebut masih dikuasai olehnya;



Bahwa obyek TERGUGAT I sebagaimana Sertifikat yang dijadikan dasar oleh PENGGUGAT ternyata tuntutan haknya salah alamat, obyek sebagaimana **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4528/Baleendah terletak di Blok Listrik Persil No. 104 SI IV Kohir No. 259 seb. seluas 1.335 M2 atas nama PENGGUGAT dan obyek dan surat menyatu dengan obyek milik orang lain dan termasuk Blok, Persil dan Kohir termasuk luas tersebut persis sama dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ; 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb. seluas 1.335 M2 dan Sertifikat asli tersebut di Pegang oleh Ny. Hj. Dewi Sutihat** selaku istri dari almahum Drs. Achmad Zainal Wahid, obyek tanah yang dimaksud PENGGUGAT bukan obyek yang dikuasai oleh TERGUGAT I Sebagaimana sertifikat Hak Milik Nomor : 4642 terletak di Blok Rancakembang ;**

Bahwa yang mana obyek terletak di Blok Listrik pengakuan PENGGUGAT dan PENGAKUAN ahli waris **Drs. Achmad Zainal Wahid untuk Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 yang asli di Pegang oleh Nv. Hi. Dewi Sutihat**, tanah tersebut riwayatnya berasal dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 Jo Akta Jual Beli (AJB) Induk Nomor : 250 tertanggal 11 Maret 1969 atas nama AGUS SALAMAH BIN YUSUF ABUBAKAR tanah tersebut berlokasi di Blok Listrik, Kohir 259, Persil 104 S IV dan Blok Gempol Persil 95 S IV dengan luas 9.280 M2 dan Akta Jual beli diterbitkan oleh E. Djumala Karjasaputru selaku PPAT Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung;

Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) sebelumnya atas nama **AGUS SALAMAH BIN YUSUF ABUBAKAR** telah dipecah menjadi 4 (empat) Sertifikat semuanya balik nama atas nama **Achmad Zainal Wahid** dengan luas tanah sebanyak 9280 M2 (sembilan ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) dan obyek tanah tersebut semuanya satu hamparan, adapun tanah yang belum dijual atau telah dipecah oleh Achmad Zainal Wahid diantara sebagai berikut:

- 2.1.** Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70/ Andir seluas 1,335 M2, Persil 104 S IV Kohir 259 berkaitan dengan obyek tanah maupun bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) sebelumnya **Agus Salamah Bin Yusuf Abubakar BALIK NAMA menjadi Achmad Zainal Wahid** dikuasai ahli waris almarhum Achmad



Zainal Wahid sampai saat ini TANAH tersebut, **tidak pernah diperjual belikan kepada siapapun termasuk dr. UMMIE WASITOH selaku PENGGUGAT**

2.2. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 71/ Andir, seluas 3.225 M2, Lokasi di Blok Listrik, Persil 95 S IV Kohir 259 sebelumnya tanah milik **Agus Salamah Bin Yusuf Abubakar BALIK NAMA** menjadi **Achmad Zainal Wahid** dan tanah tersebut di jual sebagian kepada orang lain di pecah menjadi **5 (lima) Bidang, sebagai berikut:**

2.2.1. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3651/ Baleendah, tanah tersebut dibeli oleh **SANDRA DEWI, seluas 133 M2 ;**

2.2.2. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3652/ Baleendah, tanah tersebut dibeli oleh **SANDRA HERAWATI, seluas 303 M2 ;**

2.2.3. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3653/ Baleendah, tanah tersebut dibeli oleh **CUCU NURHAETI, seluas 101 M2 ;**

2.2.4. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3654/ Baleendah, tanah tersebut dibeli oleh **CUNCUN WIJAYA, seluas 1.356 M2, sekarang tanah tersebut telah berubah menjadi Perumahan Komplek Griya Matahari yang terletak di JL Adipati Agung, Bale Endah;**

2.2.5. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3655/ Baleendah, atas nama **DRS. ACHMAD ZAENAL WAHID, seluas 896 M2.**

2.3. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 76/ Andir, tertanggal 20 Juni 1974, seluas 1.365 M2, Lokasi di Blok Listrik, Persil 104a S IV Kohir 259, sebelumnya atas nama **Agus Salamah Bin Yusuf Abubakar, SEKARANG BALIK NAMA** menjadi **Drs. Achmad Zainal Wahid** hingga saat ini tanah tersebut tidak pernah dijual kepada siapapun juga dan dikuasai oleh ahli waris almarhum Achmad Zainal Wahid;

2.4. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 78/ Andir, Tertanggal 20 Juni 1974, Lokasi di Blok Lisrik Persil 104a S



IV Kohir 259 seluas 3.225 M2, sebelumnya tanah milik **Drs. Achmad Zainal Wahid** dan tanah tersebut di jual sebagian kepada orang lain di pecah menjadi 4 (empat) Bidang, sebagai berikut:

- 4.1. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3781/ Baleendah, tanah tersebut dibeli oleh **CUCU NURHAETI**, seluas 36 M2 ;
- 4.2. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3782/ Baleendah, tanah tersebut dibeli oleh **CUNCUN WIJAYA**, seluas 2423 M2, sekarang tanah tersebut telah berubah menjadi Perumahan Komplek Griya Matahari yang terletak di Jl. Adipati Agung, Bale Endah;
- 4.3. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3783/ Baleendah, atas nama **Drs. Achmad Zainal Wahid**, seluas 87 M2 ;
- 4.4. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3783/ Baleendah, atas nama **Drs. Achmad Zainal Wahid**, seluas 500 M2.

Bahwa uraian tersebut di atas dengan jelas telah memberikan keyakinan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4528/Baleendah, NIB. 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 atas nama **PENGGUGAT dr. UMMIE WASITOH**, terletak satu hamparan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 71/ Andir, seluas 3.225 M2, Lokasi di Blok Listrik, Persil 95 S IV Kohir 259 sebelumnya tanah milik **Agus Salamah Bin Yusuf Abubakar BALIK NAMA** menjadi **Achmad Zainal Wahid** dan tanah tersebut dijual sebagian kepada orang lain di pecah menjadi 5 (lima) Bidang, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 76/ Andir, tertanggal 20 Juni 1974, seluas 1.365 M2, Lokasi di Blok Listrik, Persil 104a S IV Kohir 259, sebelumnya atas nama **Agus Salamah Bin Yusuf Abubakar, SEKARANG BALIK NAMA** Menjadi **Drs. Achmad Zainal Wahid** hingga saat ini tanah tersebut tidak pernah dijual kepada siapapun juga dan dikuasai oleh ahli waris almarhum Achmad Zainal Wahid, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 78/Andir, Tertanggal 20 Juni 1974, Lokasi di Blok Lisrik

Halaman 27 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Persil 104a S IV Kohir 259 seluas 3.225 M2, sebelumnya tanah milik **Drs. Achmad Zainal Wahid** dan tanah tersebut di jual sebagian kepada orang lain di pecah menjadi 4 (empat) **Bidang**, termasuk satu hamparan dengan **Perumahan Komplek Griya Matahari yang terletak di Jl. Adipati Agung Bale Endah :**

Bahwa sebagai **Pembanding tanah** milik orang lain **TERGUGAT I**, mengambil sample tanah satu hamparan dengan **Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4528/Baleendah** milik **PENGGUGAT** terdapat di **Blok Listrik**, yang terdapat di bagian samping obyek tanah milik **GUN GUN GUNAWAN** berdasarkan Akta Jual Beli No. 1339/ 2002 tertanggal 17 Desember 2002 dengan **Persil Nomor. 101b.S.IV Blok Listrik Kohir Nomor. C.1842/1830**. Dari uraian tersebut diatas dengan Jelas **PENGGUGAT** diduga telah merekayasa surat kepemilikan sertifikat seolah-olah miliknya ternyata milik orang lain dan tidak diperjual belikan, termasuk mengaku ngaku tanah milik **TERGUGAT I** yang terletak di Blok Rancakembang ;

Bahwa dipertegas mengenai Blok Listrik berdasarkan **Berita Acara Peninjauan Lokasi yang dikeluarkan oleh Kelurahan Bale Endah tertanggal 07 November 2017** yang di tanda tangani oleh **Lurah Bale Endah H. Moch Jauhari, BA**. Yang menerangkan : “bahwa menurut keterangannya Lokasi dari objek tanah di Blok Listrik adalah dari perapatan Adikusumah sampai dengan jalan Jaksanaranata dan batas-batas”, sebagai berikut:

- Utara : Jalan Adikusumah
- Timur : Depan Kelurahan Baleendah sampai dengan Persil 110 (blok Bengkel)
- Selatan : Jalan Jaksanaranata
- Barat : Sutet tegangan tinggi

Bahwa sekiranya **dr. UMMIE MASITOH** selaku pembeli yang sah menurut hukum, tentunya penjual sekaligus ahli waris **Drs. Achmad Zainal Wahid** dimasukan sebagai pihak **PARA TERGUGAT** dalam perkara yang diajukan Gugatan **PENGGUGAT** termasuk **Notaris Ruslan Abdul Gani** yang membuat produk hukum **PENGGUGAT** tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor :



1144 tanggal 25 Mei 2007, **Notaris Sri Handayani Mulyo** yang membuat produk hukum PENGGUGAT tertuang dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 400, tanggal 27 Desember 2007, **Notaris Iskandariah, SH., Mkn** yang membuat produk hukum berupa Akta Jual Beli Nomor : 3959/2010 tanggal 22 Desember 2010, **Notaris IIN ABDUL JALIL, SH.,Sp.N** yang membuat produk hukum TERGUGAT I tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015, **Lurah Bale Endah** selaku Kepala Kelurahan yang mengetahui tentang seluk beluk obyek tanah di wilayah hukum Kelurahan Bale Endah, **Camat Baleendah** selaku Kepala Kecamatan yang mengetahui tentang seluk beluk obyek tanah selaku pemerintah di wilayah hukum Kecamatan. Semuanya harus dijadikan pihak selaku PARA TERGUGAT; Oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

3. Bahwa sebagaimana halaman 3 point 3 dalam isi Gugatan PENGGUGAT, menyatakan : **“untuk peralihan balik nama menjadi atas nama PENGGUGAT, dikabarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid tersebut hilang, sedangkan PENGGUGAT hanya pegang foto copinya dan PENGGUGAT diberitahu agar segera melapor ke Kepolisian membuat surat kehilangan, karena saat itu PENGGUGAT sangat sibuk dengan penangganan pekerjaan seorang dokter dan untuk pelaporan kehilangan tersebut ke kepolisian bisa dikuasakan kepada orang lain, selanjutnya untuk hal itu PENGGUGAT kuasa kepada Sdr. DENI KARYANA, berkaitan dengan pendaftaran peralihan balik nama dikuasakan dikuasakan kepada H. IJUN ZAENUDIN kemudian terbitlah Sertipikat (SHM) No.4528/Baleendah atas nama PENGGUGAT”** ;

Bahwa perlu diperjelas kepada PENGGUGAT, karena PENGGUGAT menjelaskan bagaimana asal usul terbit Sertipikat (SHM) No.4528/Baleendah atas nama PENGGUGAT, mengenai lahirnya sertifikat PENGGUGAT telah di uraikan TERGUGAT I



sebagaimana Point 1 dan 2 sehingga tidak mesti diuraikan kembali;

Bahwa akan tetapi TERGUGAT I akan menjelaskan berkaitan **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid menurut pengakuan PENGGUGAT** sertifikat Miliknya hilang. Ternyata surat kehilangan dibuat oleh PENGGUGAT di Polrestabes Bandung yang dibuat oleh Sdr. DENI KARYANA ternyata Piktif/ membuat surat keterangan paslu dan masuk kategori PIDANA, karena kebenaran sebenarnya ternyata **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid tidak pernah hilang** hingga saat ini **ASLI** Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 70 masih dipegang oleh ahli waris almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid sekaligus istri dari bernama Ny.Hj Dewi Sutihat. Hal tersebut sebagaimana **Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah HM Nomor 70, suami saya pada tahun 2010 telah meninggal dunia.” ;**

Bahwa sedangkan Surat Kuasa yang diberikan PENGGUGAT kepada **H. IJUN ZAENUDIN** mengenai pengurusan berkaitan pendaftaran untuk balik nama **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid menjadi atas nama PENGGUGAT** itu-pun rekayasa yang dibuat oleh PENGGUGAT meskipun sertifikat telah berubah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4528/Baleendah menjadi atas nama PENGGUGAT. Sehingga dengan jelas Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung dan ahli waris almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid telah dibohongi/ditipu oleh ulah PENGGUGAT sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.4528/Baleendah menjadi atas nama PENGGUGAT. Hal tersebut sebagaimana **Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah HM Nomor 70, suami saya pada tahun 2010 telah meninggal dunia.” ;**

Bahwa atas perbuatan PENGGUGAT telah dilaporkan oleh TERGUGAT I kepada Kepolisian Resor Bandung berdasarkan



Laporan Polisi Nomor : LP.B/128/III/2017/JBR/Res Bdg, tanggal 26 Maret 2017 dan PENGGUGAT bernama dr. UMMIE WASITOH telah ditetapkan sebagai TERSANGKA dan menyandang status TERSANGKA pihak PENGGUGAT juga telah mengetahuinya ;

Bahwa oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT harus di tolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

- 4, Bahwa sebagaimana halaman 3 point 4 dalam isi Gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan : **“diumumkan di media cetak tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No 70/ Andir yang hilang tanggal 13 Juli 2010 No. 685/7-32.04-300/VII/2010 dan diterbitkan di Harian Galamedia pada tanggal 14 Juli 2010 No. 268 Thn XL II.”**

Tentunya sekiranya pengajuan penggantian Sertifikat Hak Milik (SHM) hilang tentunya prosedur baku yang biasa dilakukan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengajukan sertifikat Pengganti salah satunya harus diumumkan di media cetak ;

Bahwa akan tetapi apakah dengan diumumkannya di media cetak seperti insiatif PENGGUGAT telah menyatakan jual beli sah menurut hukum, sebagaimana Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan : **“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”** Untuk dianggap jual beli sah tentunya PENGGUGAT harus melengkapi diri dengan cara mengikatkan diri wajib memenuhi syarat-syarat sah persetujuan jual beli yakni : **Pertama.** Kesepakatan mereka yang mengikat diri, **Kedua.** Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. **Ketiga.** Suatu pokok persoalan tertentu. **Keempat.** Suatu sebab yang tidak dilarang; Bahwa Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa : **“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”** Tentunya PENGGUGAT sebagaimana Pasal 1457 KUH Perdata



dan 1458 KUH Perdata termasuk syarat-syarat sah persetujuan jual beli dihubungkan dengan **Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah SHM Nomor 70. Suami saya pada tahun 2010 telah meninggal dunia.”** dengan penyangkalan keberatan dari **Ny.Hj. Dewi Sutihat** jelas PENGUGAT tidak pernah terjadi jual beli berkaitan dengan tanah yang terletak sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No 70/Andir;

Bahwa dengan jelas PENGUGAT telah memberikan kebohongan ke Publik dengan cara **mengumumkan di media cetak tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No 70/Andir yang hilang tanggal 13 Juli 2010 No.685/7-32.04-300/VII/2010 dan diterbitkan di Harian Galamedia pada tanggal 14 Juli 2010 No. 268 Thn XL II, maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung termasuk merugikan ahli waris almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid dan TERGUGAT I;**

Bahwa oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGUGAT harus ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

5. Bahwa sebagaimana halaman 4 point 5 dalam isi Gugatan PENGUGAT, yang menyatakan **“Bahwa segala sesuatu persyaratan dan ketentuan peraturan telah terpenuhi, oleh karenanya atas penerbitan Sertipikat (SHM) No. 4528/Baleendah atas nama PENGUGAT telah sesuai dengan Pasal 60 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.....”**

Bahwa sekiranya jual beli tanah sah menurut hukum, sebagaimana Pasal 1457 KUH Perdata tentunya berlaku Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, akan tetapi kalau di dapat tanah tersebut hasil merekaya atan membohongi tentunya Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997



tentang pendaftaran tanah tidak berlaku justru PENGGUGAT harus dituntut baik PIDANA maupun PERDATA ;

Bahwa PENGGUGAT telah memberikan kebohongan ke Publik dengan cara **mengumumkan di media cetak tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) No 70/ Andir yang hilang tanggal 13 Juli 2010 No.685/7-32.04-300/VII/2010 dan diterbitkan di Harian Galamedia pada tanggal 14 Juli 2010 No. 268 Thn XL II**, maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung selaku TERGUGAT II termasuk merugikan ahli waris almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid dan TERGUGAT 1;

Bahwa atas perbuatan PENGGUGAT telah di Laporkan oleh TERGUGAT I kepada Kepolisian Resor Bandung berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP.B/128/III/2017/JBR/Res Bdg, tanggal 26 Maret 2017 dan PENGGUGAT bernama dr. UMMIE WASITOH telah ditetapkan sebagai TERSANGKA dan menyandang status TERSANGKA pihak PENGGUGAT juga telah mengetahuinya ;

Bahwa oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklard).

6. Bahwa sebagaimana halaman 4 point 6 dalam isi Gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan : **“Pada tahun 2007 PENGGUGAT bangun bangunan Pesantren Nun Learning Centre dan dilanjutkan pada tahun 2011 didirikan Sekolah Alam Gaharu....”**

Bahwa TERGUGAT I penduduk Asli Bale Endah, Kabupaten Bandung keberatan dan tidak terima pernyataan PENGGUGAT, pada tahun 2007 disitu tidak ada Pesantren Nun Learning Centre di tanah tersebut dan belum ada bangunan dan TERGUGAT I mengetahui persis tanah tersebut yang sebagian saat ini di bangun PENGGUGAT awalnya milik **Tuan Ary Moelyono Atmowidjojo dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drs. Ari Moeljono AW (orang tersebut masih hidup dan siap untuk hadir dipersidangan menjadi saksi)** pada saat itu bekerja sebagai Pegawai Telkom dinas diluar Jawa, kemudian tanah tersebut dijual kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh



Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N., dan telah dibalik namakan dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4642 Blok Rancakembang, menjadi pemilik tanah terakhir bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku TERGUGAT I;

Bahwa dengan jelas PENGUGAT telah membangun bangunan di tanah milik TERGUGAT I dengan cara tidak baik dan tidak-benar. Oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGUGAT tidak berdasarkan hukum, Gugatan PENGUGAT harus ditolak atau setidaknya Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

7. Bahwa sebagaimana halaman 4 point 7 s/d 8 dalam isi Gugatan PENGUGAT, yang menyatakan : **“pada bulan September 2015, PENGUGAT kedatangan seseorang yang mengaku bernama HIMAWANTO yang menyatakan suruhan H JUJUN JUNAEDI (TERGUGAT I), bahwa tanah yang dimiliki oleh PENGUGAT ibu bukan milik PENGUGAT.....”**

Bahwa mengenai kedatangan HIMAWANTO kepada PENGUGAT, TERGUGAT I nyatakan tidak mengetahui-nya sehubungan TERGUGAT I tidak pernah memberikan Surat Kuasa Khusus untuk menemui PENGUGAT pada bulan September 2015, sehubungan TERGUGAT I belum ada hubungan terhadap obyek tanah tersebut. Termasuk TERGUGAT I tidak mengetahui HIMAWANTO memasang PLANG PENGUMUMAN yang menyatakan : **“TANAH INI MILIK SHM 4642 LUAS TANAH 2560 M2 SEJAK TAHUN 1974 TIDAK PERNAH DIPINDAH TANGANKAN KEPADA SIAPAPUN, TANAH INI INI DI BAWAH PENGAWASAN KUASA HUKUM H. HIMAWANTO, SH DKK, HP 081312435367 DARI KANTOR T.A.P.I (TIEM ADVOKASI PERGERAKAN ISLAM).”**

Sepengetahuan TERGUGAT I Tentunya itu insiatip pemberi kuasabernama **Tuan Ary Moelyono Atmowidjojo dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drs. Ari Moeljono AW** selaku pemilik tanah yang sah, hal tersebut TERGUGAT I ketahui berdasarkan Surat Kuasa Khusus Ary Moelyono Atmowidjojo kepada HIMAWANTO tertanggal 23 Juli 2011 ;

Bahwa TERGUGAT I baru membeli terhadap Obyek tanah sebelumnya milik Ary Moelyono Atmowidjojo, berdasarkan Akta



Jual Beli Nomor: 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N., dan telah dibalik namakan dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 4642 Blok Rancakembang, menjadi pemilik tanah terakhir bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku TERGUGAT I;

Bahwa tentunya alasan tersebut hanya mengada-ngada dan mencari alasan pembohongan dari PENGGUGAT seolah-olah PENGGUGAT paling benar, ternyata sebaliknya PENGGUGAT yang bohong, sekiranya PENGGUGAT merasa benar memiliki hak atas tanah kenapa tidak membuat Laporan Pidana kepada Kepolisian kepada Ary Moelyono Atmowidjojo dan TERGUGAT I.? Bahwa justru atas perbuatan PENGGUGAT dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT I bertentangan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi **“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”** Justru PENGGUGAT yang telah main hakim sendiri meyobot tanah milik TERGUGAT I sehingga Pernyataan PENGGUGAT dalam Gugatan Point 8 halaman 5 harus ditolak menurut hukum;

Bahwa menguji kebenaran sertifikat PENGGUGAT, TERGUGAT I telah melaporkan masalah hukumnya secara Pidana kepada Kepolisian Resor Bandung berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP.B/128/III/2017/JBR/Res Bdg, tanggal 26 Maret 2017 dan PENGGUGAT bernama dr. UMMIE WASITOH telah ditetapkan sebagai TERSANGKA dan menyandang status TERSANGKA pihak PENGGUGAT juga telah mengetahui;

Bahwa dengan jelas PENGGUGAT telah membangun bangunan di tanah milik TERGUGAT I dengan cara tidak baik dan tidak benar. Oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

8. Bahwa sebagaimana halaman 5 point 9 s/d 10 dalam isi Gugatan PENGGUGAT, untuk point 9 : **“PENGGUGAT tidak memiliki**



obyek tanah berlokasi di Blok Rancakembang, PENGUGAT hanya memiliki obyek tanah hak milik terletak di Blok Listrik Persil 104 S.IV Kohir No. 259 Seb, seluas 1.335 M2, SHM No. 4528/Baleendah dahulu berasal dari SHM No. 70/Andir.....”

Memang benar PENGUGAT tidak memiliki tanah di Blok Rancakembang, akan tetapi PENGUGAT dengan rasa tidak malu mengaku-ngaku tanah milik TERGUGAT I yang terletak di Blok Rancakembang menjadi obyek Perkara, kalau sekiranya tidak memiliki tanah apa pantas TERGUGAT I dijadikan Pihak dalam perkara ini ?. Justru tanah PENGUGAT terletak di Blok Listrik dari Obyek Perkara diperkirakan kurang lebih 1 KM (1000 M), yang saat ini tanah terbut dikuasai oleh Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri sekaligus ahli waris Drs. Achmad Zainal Wahid dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb. seluas 1.335 M2 dan Sertifikat asli tersebut di Pegang oleh Ny. Hi. Dewi Sutihat;

Bahwa Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah SHM Nomor 70, suami sava pada tahun 2010 telah meninggal dunia,” dengan penyangkalan keberatan dari Ny. Hj. Dewi Sutihat jelas PENGUGAT tidak pernah terjadi jual beli berkaitan dengan tanah yang terletak sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No 70/ Andir ;

Bahwa untuk point 10 dalam isi Gugatan PENGUGAT, menyatakan “... menerangkan dugaan tindak pidana pemalsuan akta autentik diketahui terjadi sekitar bulan Desember 2016, laporan polisi tanggal 26 Maret 2017 dan TERGUGAT I baru memiliki SHM No. 4642/ Baleendah tertanggal 16 Pebruari 2016, tentunya harus dipertanyakan kepada TERGUGAT I, bagaimana proses obyek tanah SHM No. 4642/ Bale endah...” perlu diperjelas kepada PENGUGAT semoga bisa memahami diri PENGUGAT ;



Bahwa obyek yang dikuasai TERGUGAT I dibeli dari Tuan Ary Moelyono Atmowidjojo dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drs. Ari Moeljono AW berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N., dan telah dibalik namakan dalam sertifikat Hak Milik Nomor : 4642 Blok Rancakembang seluas 2.560 M2 (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi), menjadi pemilik tanah terakhir bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku TERGUGAT I;

Bahwa TERGUGAT I setelah membeli tanah dari Drs. Ari Moeljono AW diperkirakan 3 (tiga) bulan kedepan, TERGUGAT I melaporkan masalah penyerobotan tanah dilakukan oleh PENGUGAT kepada Kepolisian Resor Bandung berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP.B/128/III/2017/JBR/Res Bdg, tanggal 26 Maret 2017 dan PENGUGAT bernama dr. UMMIE WASITOH telah ditetapkan sebagai TERSANGKA dan menyandang status TERSANGKA pihak PENGUGAT juga telah mengetahui;

Bahwa dengan jelas PENGUGAT telah membangun bangunan di tanah milik TERGUGAT I dengan cara tidak baik dan tidak benar, oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya harus ditolak menurut hukum.

9. Bahwa sebagaimana halaman 6 point 11 s/d 12 dalam isi Gugatan PENGUGAT, untuk point 11 . **“Bahwa tidak terukur oleh Logika dan nalar PENGUGAT, disatu sisi TERGUGAT I pegang surat tanah SHM No 4642, tapi disisi lain TERGUGAT I tidak mengetahui dimana obyek tanahnya, tabrak aturan serobot obyek tanah PENGUGAT...”** Justru yang melabrak aturan dan serobot obyek tanah adalah PENGUGAT sendiri, sehingga perbuatan PENGUGAT tidak logis dan tidak berdasarkan logika hukum apapun tidak mungkin terjadi ada 2 (dua) sertifikat dengan kepemilikan yang berbeda. Sedangkan pemilik sebenarnya tidak pernah menjual dan tanah tersebut dikuasai oleh **Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri sekaligus ahliwaris Drs. Achmad Zainal Wahid dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kahir No. 259 seb.**



seluas 1.335 M2 dan Sertifikat asli tersebut di Pegang oleh Ny. Hj. Dewi Sutihat;

Bahwa **Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah SHM Nomor 70, suami saya pada tahun 2010 telah meninggal dunia,”** dengan penyangkalan keberatan dari **Ny. Hj. Dewi Sutihat** jelas PENGGUGAT tidak pernah terjadi jual beli berkaitan dengan tanah yang terletak sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No 70/ Andir;

Bahwa untuk Point 12 dalam isi Gugatan PENGGUGAT, dengan jelas TERGUGAT I telah di uraikan dalam Point 11 termasuk uraian dalam jawaban TERGUGAT I ini, dengan terjadinya pengakuan terhadap TANAH milik TERGUGAT I oleh PENGGUGAT yang sangat aneh dan ajaib tanah yang beda Blok antara tanah Blok Listrik dan Blok Rancakembang dengan jauhnya diperkirakan sejauh 1 KM (satu kilo meter), tentunya sangat ironis kemungkinan tanah milik PENGGUGAT pindah dengan sendirinya atau mungkin dibawa banjir dan hanyut di tanah milik TERGUGAT I, sehingga tanah milik TERGUGAT I diakui oleh PENGGUGAT;

Bahwa justru atas perbuatan PENGGUGAT dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT I bertentangan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : **“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”** Justru PENGGUGAT yang telah main hakim sendiri meyobot tanah milik TERGUGAT I;

Bahwa dengan jelas PENGGUGAT telah membangun bangunan di tanah milik TERGUGAT I dengan cara tidak baik dan tidak benar. Oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya harus ditolak menurut hukum.

10. Bahwa sebagaimana halaman 7 point 13 s/d 17 dalam isi Gugatan PENGGUGAT, tentunya menyangkut Pemblokiran terhadap



Sertifikat tanah milik PENGGUGAT sebagaimana SHM No. 4528 di Blokir oleh pihak TERGUGAT I selaku BPN Kabupaten Bandung selaku TERGUGAT II, tentunya merupakan kewenangan Negara melalui Pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung selaku TERGUGAT II;

Bahwa untuk Pemblokiran terhadap obyek sengketa sertifikat PENGGUGAT SHM No. 4528 di Blokir indikasikan ada Pidana, sehingga berdasarkan surat Kepolisian Resor Bandung tanggal 13 April 2017 dengan surat Nomor : B/743/IV/2017/Reskrim, kemudian disisi lain PENGGUGAT beritikad tidak baik telah membohongi BPN Kabupaten Bandung berkaitan dengan penerbitan sertifikat Pengganti;

Bahwa sehingga perbuatan PENGGUGAT tidak logis dan tidak berdasarkan logika hukum apapun tidak mungkin terjadi ada 2 (dua) sertifikat dengan kepemilikan yang berbeda. Sedangkan pemilik sebenarnya tidak pernah menjual dan tanah tersebut dikuasai oleh **Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri sekaligus ahli waris Drs. Achmad Zainal Wahid dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb. seluas 1.335 M2 dan Sertifikat asli tersebut di Pegang oleh Ny. H j. Dewi Sutihat;**

Bahwa sekiranya PENGGUGAT telah menyatakan jual beli sah menurut hukum, sebagaimana Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan : **“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”** dan Pasal 1458 KUHPdata menyatakan bahwa : **“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.” ;**

Bahwa untuk dianggap jual beli sah tentunya PENGGUGAT harus melengkapi diri dengan cara mengikatkan diri wajib memenuhi syarat-syarat sah persetujuan jual beli, Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid tidak pernah terjadi jual beli dengan PENGGUGAT, sehingga dengan jelas perbuatan



PENGUGAT sangat merugikan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid ;

Bahwa sebagai penegakan Surat pernyataan Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almarhum Drs. Achmad Zainal Wahid tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah SHM Nomor 70, suami saya pada tahun 2010 telah meninggal dunia.” dengan penyangkalan keberatan dari Ny. Hj. Dewi Sutihat jelas PENGUGAT tidak pernah terjadi jual beli berkaitan dengan tanah yang terletak sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No 70/ Andir;

Bahwa perbuatan PENGUGAT dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT I bertentangan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “ **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.**” Sehingga sangat tepat sekiranya Sertifikat tanah milik PENGUGAT sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4528 terletak di Blok Listrik Persil No.104 S IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 untuk dilakukan Pemblokiran secara Permanen termasuk dilakukan Penyitaan dan pencabutan/pembatalan terhadap lahirnya Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4528 terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 ;

Bahwa dengan jelas PENGUGAT telah membangun bangunan di tanah milik TERGUGAT I dengan cara tidak baik dan tidak benar. Oleh karena itu dengan jelas Gugatan PENGUGAT tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) atau setidaknya harus ditolak menurut hukum.

11. Bahwa sebagaimana halaman 9-10 point 18 dalam isi Gugatan PENGUGAT, untuk point 18 :” **...PENGUGAT harus mengeluarkan biaya untuk pihak ketiga yang mendampingi PENGUGAT baik di Kepolisian maupun dalam gugatan ini atas jasa profesinya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial atas tercemarnya**



nama baik dan jatuhnya harkat martabat PENGGUGAT selaku Dokter sesungguhnya hal ini tidak bisa diukur dengan nilai uang, namun tidaklah berlebihan kerugian immaterial ini sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Bahwa tentunya pengeluaran secara materil yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT, merupakan resiko hukum termasuk membayar pengacara dan tidak ada hubungan sama sekali dengan TERGUGAT I, punya masalah PENGGUGAT, menyerobot tanah PENGGUGAT, membangun bangunan PENGGUGAT di tanah TERGUGAT I, menikmati tanah secara GRATIS adalah PENGGUGAT, diduga Palsu sertifikat dan atau yang membuat sertifikat adalah PENGGUGAT, PENGGUGAT lah yang diuntungkan terhadap obyek perkara, justru TERGUGAT I, TERGUGAT II yang dirugikan atas perbuatan PENGGUGAT, tidak ada alasan baik materil dan immaterial TERGUGAT I harus dibebankan biaya materil dan immateril ;

Bahwa sehingga tuntutan PENGGUGAT bertentangan berdasarkan merujuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 16 Desember 1970, No. 492 K/Sip/1970 menyatakan : **“Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, tanpa perincian yang dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/ tidak sempurna.”**

dan kemudian Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No. 459/K/Sip/1975 menyatakan: **“Penuntut ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila sipenuntut dapat membuktikan secara terperinci ada kerugian dan besarnya kerugian.”** Sehubungan Gugatan PENGGUGAT tidak jelas, sehingga bertentangan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 21 Agustus 1974, No. 556 K/Sip. 1973 Yang menyatakan : **“kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.” ;**

Bahwa dengan jelas PENGGUGAT telah membangun bangunan di tanah milik TERGUGAT I dengan cara tidak baik dan tidak benar. Oleh karena itu dengan jelas tuntutan PENGGUGAT mengenai materil dan immateril kepada TERGUGAT I tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT tidak



dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya harus ditolak menurut hukum;

12. Bahwa sebagaimana halaman 10 point 19-21 dalam isi Gugatan PENGGUGAT, TERGUGAT I menilai isi GUGATAN PENGGUGAT cacat hukum dan gugatannya tidak jelas, sebagaimana TERGUGAT I telah diurai sebagaimana dalam Eksepsi termasuk jawaban point 1 hingga 11 sehingga bertentangan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 21 Agustus 1974, No. 556 K/Sip.1973 Yang menyatakan : **“kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima.”** Dan Perbuatan PENGGUGAT dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum kepada TERGUGAT I bertentangan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : **“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”**

Bahwa dengan jelas PENGGUGAT telah membangun bangunan di tanah milik TERGUGAT I dengan cara tidak baik dan tidak benar. Oleh karena itu dengan jelas tuntutan PENGGUGAT mengenai materil dan immateril kepada TERGUGAT I tidak berdasarkan hukum, sehingga sudah sepantasnya Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya harus ditolak menurut hukum;

III. Dalam Pokok Perkara REKONVENSİ:

Bahwa gugatan dalam Rekonvensi ini TERGUGAT I dalam Konvensi (dK) mohon disebut PENGGUGAT dalam Rekonvensi (PENGGUGAT dR) dan PENGGUGAT dalam Konvensi (dK) mohon disebut TERGUGAT I dalam Rekonvensi (TERGUGAT I dR), TERGUGAT II dalam Konvensi (dK) mohon disebut TERGUGAT II dalam Rekonvensi (TERGUGAT II dR) adapun uraian GUGATAN REKONVENSİ dari PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT (dR) telah membeli tanah dari Tuan Ary Moelyono Atmowidjojo dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis Drs. Ari Moeljono AW dan jual beli dilakukan dengan harga Rp. 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah) dan tercatat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 3670/2015 tertanggal 02



Desember 2015 yang dibuat oleh Notaris IIN ABDUL JALIL, SH., Sp.N., dan telah dibalik namakan dalam sertifikat Hak Milik Nomor 4642 Blok Rancakembang, Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, Persil 96 b S IV dan 98 a S IV Kohir No.1017, surat ukur tertanggal 10 maret 2011, Nomor 00631/2011, seluas 2.560 M2 (dua ribu lima ratus enam puluh meter persegi) menjadi pemilik tanah terakhir bernama H. JUJUN JUNAEDI selaku PENGGUGAT (dR);

2. Bahwa adapun obyek tanah yang dibeli PENGGUGAT (dR), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan : Tanah milik Lie Phi Tjen
- Sebelah Selatan berbatasan : dahulu Tanah milik Engkos
sekarang tanah milik
TERGUGAT I H. JUJUN
JUNAEDI
- Sebelah Barat berbatasan : Tanah milik PENGGUGAT UMI
- Sebelah Timur berbatasan : Tanah milik Perumahan V
Residence Bale endah

3. Bahwa kemudian obyek tanah milik PENGGUGAT (dR) tersebut, sebagian dari obyek tanah milik PENGGUGAT (dR) **seluas 1.335 M2** sampai saat ini diakui tanah tersebut sebagai miliknya bernama **dr. UMMIE WASITOH** selaku TERGUGAT I (dR), sebagai dasar pengakuan terhadap obyek tanah TERGUGAT 1 (dR) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4528/baleendah NIB. 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 yang menurut Pengakuannya terletak di tanah obyek milik PENGGUGAT (dR) dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 4642 Blok Rancakembang. Persil 96 S IV dan 98 S IV Kohir No. 107 seluas 2560 M2 ;

4. Bahwa ternyata Pengakuan TERGUGAT I (dR) mengenai letak obyek tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah, surat Sertifikat yang didalamnya terdapat Blok, Persil dan Kohir termasuk luas tersebut persis sama dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 **dan Sertifikat ASLI hingga saat ini tersebut di Pegang oleh Ny.**



Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almahum Drs. Achmad Zainal Wahid dan berdasarkan Surat pernyataan Nv. Hj. Dewi Sutihat tertanggal 13 Juli 2018 yang menyatakan “tidak pernah mengadakan jual beli tanah dengan dr. UMMIE WASITOH hak atas tanah HM Nomor 70. suami sava pada tahun 2010 telah meninggal dunia,” (dalam pembuktian Ny. Hj. Dewi Sutihat akan dihadirkan dalam persidangan termasuk bukti ASLI Sertifikatnya) ;

5. Bahwa untuk menyakinkan surat kepemilikan sertifikat TERGUGAT I (dR) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid saat ini Sertifikat tersebut di Pegang oleh Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almahum Drs. Achmad Zainal Wahid, terletak di Blok Listrik BUKAN di Blok Rancakembang sebagaimana TERGUGAT I (dR) mengaku memiliki tanah seluas 1.335 M2 di obyek milik PENGUGAT (dR), sebagai pembanding satu hamparan tanah tersebut dengan orang lain dan meyakinkan sertifikat TERGUGAT I (dR) benar-benar ada di BLOK LISTRIK berikut:

- 5.1 Bahwa sebagai Pembanding dari obyek tanah milik GUN GUN GUNAWAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 1339/2002 tertanggal 17 Desember 2002 dengan Persil Nomor. 101b.S.IV Blok Listrik Kohir Nomor. C.1842/1830. dengan samanya tanah terletak di blok LISTRIK dengan Surat Sertifikat Hak Milik (SHM) milik TERGUGAT I (dR) dengan tanah milik **GUN GUN GUNAWAN**, dengan jelas TERGUGAT (dR) diduga telah merekayasa surat kepemilikan sertifikat seolah-olah miliknya ternyata milik orang lain bernama PENGUGAT I (dR) dan tanah tersebut tidak diperjual belikan kepada TERGUGAT I (dR), sebagaimana pengakuan saksi hidup dari ahli waris Drs. Achmad Zainal Wahid bernama Ny. Hj. Dewi Sutihat;

6. Bahwa untuk meyakinkan tanah milik PENGUGAT (dR) berada di Blok Rancakembang bukan pengakuan TERGUGAT I (dR) sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah, berada di Blok Listrik. Untuk meyakinkan secara hukum sebagai Pembanding tanah yang satu hampar dengan tanah milik PENGUGAT (dR) yang berada di Blok Rancakembang, sebagai



berikut:

- 6.1. Bahwa obyek tanah milik **LIE PHI TJEN** berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) 695 Blok Rancakembang Persil No. 110 S.III Kohir No. 1011/3053 Gambar Situasi No. 5125/1982 seluas 721 M2 (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi), **terletak di bagian Utara dari tanah milik PENGGUGAT (dR);**
- 6.2. Bahwa obyek semula tanah milik **ENGKOS** dan beralih kepemilikan berdasarkan Akta Jual Beli No. 3671/2015 tertanggal 02 Desember 2015 kepada **HAJI JUJUN JUNAEDI** selaku **PENGGUGAT (dR)**, seluas 818 M2 (delapan ratus delapan belas meter persegi), Persil 98b.S.IV Blok Rancakembang Kohir Nomor : 1676/ 104, **terletak di bagian selatan ;**
- 6.3. Bahwa obyek tanah diatasnya bangunan rumah milik **TERGUGAT I (dR) dr. UMMIE WASITOH** terletak di Jl. Adipati Kertamanah Rancakembang Rt 006 Rw 16 Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat, yang satu hamparan dengan tanah milik **PENGGUGAT (dR)** terletak di blok Rancakembang, tepatnya **sebelah Barat berbatasan dari tanah milik PENGGUGAT (dR);**
- 6.4. Bahwa obyek tanah milik **S. TARNO** seluas 1.500,8 tumbak sekarang telah beralih fungsi menjadi Perumahan V Residence Bale endah **terletak di bagian depan/ Timur**, tercatat dalam Surat Akta Jual Beli Nomor : 17/Pampek/4/1970 tertanggal 30 April 1973, Letak : Rancakembang Persil No. 96 b s.III. dari tanak milik **PENGGUGAT (dR);**
7. Bahwa dengan jelas **TERGUGAT I (dR)** tidak memiliki obyek tanah yang terdapat di Obyek tanah **PENGGUGAT (dR)**, pengkuan **TERGUGAT I (dR)** yang tidak mendasar telah di mentahkan berdasarkan Point 1 s/d 6 diatas, dengan terjadinya pengakuan terhadap **TANAH** milik **PENGGUGAT (dR)** oleh **TERGUGAT I (dR)** yang sangat aneh dan ajaib tanah yang beda Blok antara tanah Blok Listrik dan Blok Rancakembang dengan jauhnya terhadap obyek tanah diperkirakan sejauh 1 KM (satu kilo meter), tentunya



sangat ironis kemungkinan tanah milik TERGUGAT I (dR) pindah dengan sendirinya atau mungkin dibawa banjir dan hanyut di tanah milik PENGGUGAT (dR), sehingga tanah milik PENGGUGAT (dR) diakui oleh TERGUGAT I (dR);

8. Bahwa dengan jelas PENGGUGAT (dR), TERGUGAT II (dR), termasuk Ny. Hj. Dewi Sutihat selaku istri dari almahum Drs. Achmad Zainal Wahid dengan nyata dirugikan/ dibohongi perbuatan TERGUGAT I (dR) baik secara meteril dan immaterial, TERGUGAT I (dR) telah main hakim sendiri meyobot tanah milik PENGGUGAT (dR), TERGUGAT I (dR) bertentangan dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang berbunyi :
“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”
Sehingga sudah sepantasnya **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah NIB. 10.14.30.03.07393**, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 atas nama dr. **UMMIE WASITOH** oleh Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung harus dinyatakan dibatalkan demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan memerintahkan TURUT TERGUGAT II (dR) untuk membatalkan/ menarik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah NIB. 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 atas nama dr. **UMMIE WASITOH** ;
9. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I (dR) telah di Laporkan oleh PENGGUGAT (dR) kepada Kepolisian Resor Bandung berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP.B/128/III/2017/JBR/Res Bdg, tanggal 26 Maret 2017 dan TERGUGAT I (dR) bernama dr. **UMMIE WASITOH** telah ditetapkan sebagai TERSANGKA dan menyandang status TERSANGKA pihak TERGUGAT I (dR) juga telah mengetahui;
10. Bahwa TERGUGAT I (dR) telah melakukan perbuatan hukum dengan sengaja kepada PENGGUGAT (dR), dengan jelas PENGGUGAT (dR) dirugikan waktu pekerjaannya selaku PENGUSAHA yang harus mengurus masalah atas perilaku TERGUGAT I (dR) di Kepolisian Resor Bandung, meminta tanggungjawab dan minta ganti rugi materil dihitung pada saat Laporan Polisi Nomor : LP.B/128/III/2017/JBR/Res Bdg,



tanggal 26 Maret 2017, diperkirakan selama 1 tahun dan 5 bulan dihitung dari penghasilan PENGGUGAT (dR) setiap bulannya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan total kerugian PENGGUGAT (dR) keseluruhan sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah), sesuai Ketentuan Hukum/ Perundang Undangan yang berlaku, sehingga sudah sewajarnya nilai kerugian tersebut harus dibayarkan TERGUGAT I (dR) secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT (dR);

11. Bahwa PENGGUGAT (dR) sangat dirugikan baik Materil dan Psikologis yang tidak terhitung nilainya, sehingga sudah sepantasnya PENGGUGAT (dR) menuntut kepada TERGUGAT I (dR) membayar kerugian Imateril sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah) dibayar secara tunai dan seketika kepada PENGGUGAT (dR);
12. Bahwa kalau sekiranya, TERGUGAT I (dR) tidak mampu untuk membayar sebesar Rp. 38.500.000.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) secara utuh/ tunai dan seketika, maka kami memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung yang mengadili perkara gugatan perdata Nomor : 118/Pdt.G/2018/PN.BB untuk melakukan Penyitaan/ Pengosongan dan Pelelangan terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT I (dR) baik benda bergerak seperti : Motor, Mobil dan benda tidak bergerak baik tanah sawah/ tanah darat, kolam, maupun tanah yang diatas terdapat bangunan rumah beralamat di Jin. Sukagalih No. 109 Rt 007 Rw 001 Kelurahan Sukabungah, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Jl. Adipati Kertamanah Rancakembang Rt 006 Rw 16 Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kota Bandung;
13. Bahwa sekiranya semua harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I (dR) belum cukup untuk membayar sebesar Rp. 38.500.000.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT (dR), mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung, Mohon Penetapan/memerintahkan Gubernur Jawa Barat/ Direktur Utama Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Al-Ihsan Provinsi Jawa Barat, untuk menyerahkan semua gaji yang diterima tiap bulannya



oleh TERGUGAT I (dR) selaku Dokter sekaligus Pegawai RSUD Al-Ihsan Provinsi Jawa Barat diserahkan secara utuh/ tunai dan seketika kepada PENGGUGAT (dR);

14. Bahwa untuk terjaminnya seluruh obyek sengketa agar tidak ilusoir dan tidak dipindahtangankan kepada pihak lain, maka PENGGUGAT (dR) mohon terlebih dahulu kepada Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung berkenan untuk memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung melakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap seluruh obyek sengketa yang menjadi hak PENGGUGAT (dR) sebagaimana Point 12 dan Point 13 di atas;
15. Bahwa untuk terjaminnya obyek sengketa agar tidak ilusoir dan tidak dipindahtangankan kepada pihak lain, maka PENGGUGAT (dR) mohon terlebih dahulu Kepada Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung berkenan untuk memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung melakukan Pemblokiran terhadap seluruh obyek sengketa yang menjadi hak PENGGUGAT (dR) termasuk tanah diatas terdapat tanah bangunan rumah beralamat di Jln. Sukagalih No. 109 Rt 007 Rw 001 Kelurahan Sukabungah, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan tanah diatasnya terdapat bangunan rumah Jl. Adipati Kertamanah Rancakembang Rt 006 Rw 16 Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat;
16. Bahwa agar putusan dalam perkara ini dilaksanakan, maka PENGGUGAT (dR) mohon agar TERGUGAT I (dR) dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT (dR) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT (dR) lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan, menghukum TERGUGAT I (dR) selaku pihak yang dikalahkan untuk membayar biaya perkara menurut hukum ;
17. Bahwa gugatan perkara ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah serta tidak dapat disangkal kebenarannya oleh TERGUGAT I (dR) dan TERGUGAT II (dR), maka sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 180 HIR sudah sepatutnya menurut hukum apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu



(Uitvoerbaar Bij Voorrad) meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian TERGUGAT I Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi tersebut diatas maka kami mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan :

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) atau setidaknya tidak menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya.

Dalam Konvensi

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Gugatan PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT (dR) untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan TERGUGAT T (dR) telah nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan dan membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah NIB. 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil No., 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 atas nama dr. UMMIE WASITOH selaku TERGUGAT (dR) I, atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan memerintahkan TURUT TERGUGAT II (dR) untuk membatalkan/menarik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 4528/baleendah NIB. 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil No. 104 S. IV Kohir No. 259 seb, seluas 1.335 M2 atas nama dr. UMMIE WASITOH ;



5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan meminta untuk dilakukan pengosongan sebidang tanah dan bangunan Tergugat I (dR), yang terletak sebagai berikut:
 - Tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah terletak di Jln. Sukagalih No. 109 Rt 007 Rw 001 Kelurahan Sukabungah, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
 - Tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah terletak di Jl. Adipati Kertamanah Rancakembang Rt 006 Rw 16 Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat;
6. Menghukum TERGUGAT I (dR) untuk membayar ganti rugi materil kepada PENGGUGAT (dR), sebesar Rp. 8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah), untuk dibayar kepada PENGGUGAT (dR) secara tunai dan seketika;
7. Menghukum TERGUGAT I (dR) untuk membayar ganti rugi Inmateriil kepada PENGGUGAT (dR), sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah), untuk dibayar kepada PENGGUGAT (dR) secara tunai dan seketika;
8. Menghukum TERGUGAT I (dR) sekiranya tidak mampu untuk membayar baik materil maupun Inmateriil sebesar Rp. 38.500.000.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah), seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT I (dR) baik benda bergerak seperti : motor, mobil dan benda tidak bergerak baik tanah sawah, tanah darat yang diatas terdapat bangunan rumah, kolam, sebagaimana point 5 dan 6 di atas semuanya untuk diserahkan kepada PENGGUGAT (dR), termasuk tanah dan rumah milik TERGUGAT I (dR) terletak di Jln. Sukagalih No. 109 Rt. 007 Rw. 001 Kelurahan Sukabungah Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat dan terletak di Jl. Adipati Kertamanah Rancakembang Rt 006 Rw 16 Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah, Kota Bandung, semuanya diserahkan kepada PENGGUGAT (dR);
9. Menghukum TERGUGAT I (dR), sekiranya semua harta kekayaan baik bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I (dR), belum cukup untuk membayar sebesar Rp. 38.500.000.000,- (tiga puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah)



kepada PENGGUGAT (dR), TERGUGAT I (dR) untuk menyerahkan semua gaji yang diterima tiap bulannya oleh TERGUGAT I (dR) selaku Dokter Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Al-Ihsan Provinsi Jawa Barat, diserahkan secara utuh dan seketika kepada PENGGUGAT (dR) ;

10. Menetapkan dan memerintahkan Gubernur Jawa Barat / Direktur Utama Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Al-Ihsan Provinsi Jawa Barat untuk menyerahkan semua gaji yang diterima tiap bulannya oleh TERGUGAT I (dR) selaku Dokter sekaligus Pegawai RSUD Al-Ihsan Provinsi Jawa Barat, diserahkan secara utuh/tunai dan seketika hingga lunas kepada PENGGUGAT (dR) ;
11. Menghukum TERGUGAT I (dR) untuk menyerahkan obyek sengketa milik TERGUGAT I (dR), sebagaimana Point 3 dan 8 di atas dan PENGGUGAT (dR) berhak untuk melakukan penjualan secara lelang dengan bantuan Pengadilan maupun Kantor Lelang Negara atas biaya TERGUGAT I (dR) dan hasil seluruhnya diserahkan kepada PENGGUGAT (dR);
12. Menghukum TERGUGAT I (dR) untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PENGGUGAT (dR), sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari, apabila TERGUGAT I (dR), lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
13. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uivoerbaar bij voorraad) walaupun terhadapnya diajukan bantahan, banding atau kasasi;
14. Menghukum TERGUGAT I (dR), TERGUGAT II (dR), untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan perkara ini;
15. Menghukum TERGUGAT I (dR), TERGUGAT II (dR), selaku pihak yang dikalahkan untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II telah mengajukan jawabannya secara tertulis tertanggal 13 September 2018, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil

Halaman 51 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Tergugat II.

2. Mengenai Gugatan Kekurangan Pihak

Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat dengan alasan hukum kekurangan pihak yaitu :

- Sdr. Aris Iskandariah, SH.M.Kn Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung karena berkaitan langsung dalam pembuatan Akta Jual Beli tanggal 22 Desember 2010 Nomor 3959/2010, sehingga seharusnya ditarik menjadi pihak dalam perkara ini.
- Kepala Kelurahan Baleendah, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, karena berkaitan dengan pembuatan warkah sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah dan No. 4642/Baleendah yang berasal dari pemekaran wilayah Sertipikat Hak Milik No.70/Andir dan Sertipikat Hak Milik No. 79/Andir.
- Kepala Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, karena berkaitan dengan pembuatan warkah warkah awal sehingga terbit Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah dan No. 4642/Baleendah yang berasal dari pemekaran wilayah Sertipikat Hak Milik No.70/Andir dan Sertipikat Hak Milik No. 79/Andir.

3. Tentang Kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut).

- Bahwa dalil gugatan Penggugat mengenai blokir internal pada point 14 dan point 15 yang dilakukan oleh Tergugat II, adalah melawan hukum adalah keliru justru blokir internal tersebut dilakukan oleh Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka pengamanan sehubungan dengan adanya surat dari Pihak Kepolisian Resor Bandung tanggal 13 April 2017 No. B/743/IV/2017/Reskrim terkait dengan adanya dugaan tindak pidana pemalsuan akta autentik dan atau meyoruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik dan atau penguasaan tanah tanpa seijin kuasanya yang sah, dengan demikian segala apa yang didalilkan Penggugat didalam pokok perkarah harus ditolak, karena yang berwenang mengadili suatu produk administrasi pejabat Tata Usaha Negara adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang



No. 51 Tahun 2009, maka **yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku**, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, segala apa yang didalilkan dalam bagian eksepsi merupakan, satu kesatuan dengan bagian pokok perkara ini, sehingga apa yang telah didalilkan dalam bagian eksepsi berlaku *mutatis mutandis* dan mohon dianggap telah didalilkan dalam bagian pokok perkara ini.
2. Bahwa, Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan menguntungkan Turut Tergugat.
3. Bahwa dalil Tergugat II menyatakan kekurangan pihak dikarenakan ada sengketa batas batas tanah yang tumpang tindih/overlap/bertampalan dari kedua Sertipikat M.4528/Kel.Baleendah dan M4642/Kel.Baleendah yang mana kedua sertipikat tersebut berbeda Persil dan Blok, oleh karena itu yang dapat menyatakan tentang persil dan blok adalah pihak aparat Kelurahan Baleendah.
4. Bahwa pada saat ini perkara aquo tersebut diatas telah terdaftar adanya Perkara Pidana di Polres Bandung tanggal 25-04-2017 No.B/743/IV/2017 Reskrim, Perihal Tindak Pidana Pemalsuan akta autentik, dimana Tergugat II telah diminta memberikan keterangan dan saksi serta penyitaan dokumen yang berkaitan dengan kedua sertipikat tersebut.
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 13 yang pada intinya "*Berita Acara Hasi Lapangan tanggal 29 Agustus 2017 No. 194/BA.10-14/V11/2017 menyatakan kedua bidang tanah SHM No. 4528 dan 4642/Baleendah bertampalan/overlap tidak berdasar hukum*", dalil gugatan Penggugat tersebut sangatlah keliru dan tidak mendasar karena dalam identifikasi lapangan sesuai dengan permintaan dari Kepolisian Resor Bandung tanggal 23 Agustus 2017 No. B/1544/IV/2017/Reskrim perihal Rekonstruksi dan pengukuran batas tanah yang pada saat itu dihadiri oleh Sdr. H. Jujun Junaedi selaku pemilik dari Sertipikat Hak Milik No. 4642/Baleendah, M. Ichwan Aziz perwakilan dari dr. Ummie



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wasitoh,SP.Pd selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah, Amar Suryana perwakilan dari Kecamatan Baleendah, Dadan Suryana perwakilan dari Kelurahan Baleendah dan dari pihak Kepolisian, dimana pihak H. Jujun Junaedi selaku pemilik Sertipikat Hak Milik No. 4642/Baleendah dan M. Ichwan Aziz perwakilan dari dr. Ummie. Wasitoh,SP.Pd selaku Pemegang Hak Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah menunjukan objek yang sama pada saat dilakukan pengukuran sehingga kedua objek sertipikat tersebut dapatlah dinyatakan bertampalan/overlap.

6. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan tentang Blokir Internal adalah suatu catatan yang tercatat secara manual dan secara aplikasi komputer yang bersifat sementara sehubungan adanya surat dari Pihak Kepolisian Resor Bandung tanggal 13 April 2017 No. B/743/IV/2017/Reskrim terkait dengan adanya dugaan tindak pidana pemalsuan akta autentik dan atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam akta autentik dan atau penguasaan tanah tanpa seijin kuasanya yang sah, sehingga secara administrasi segala kegiatan pemeliharaan data terhadap objek perkara aquo dihentikan karena masih menjadi ranah Penyelidikan Kepolisian.
7. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada point 14 dengan alasan tidak ada perbuatan Tergugat II yang melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat II berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 Pasal 19 dan Pasal 21 ayat (1) dan (2), yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 19 : Selain melalui permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, pencatatan blokir dapat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas :

- a. Perintah Menteri;
- b. Perintah Kepala Kantor Wilayah; atau
- c. **Pertimbangan dalam keadaan mendesak;**

Pasal 21 :

Ayat (1) : Dalam hal pertimbangan keadaan mendesak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c, Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pencatatan-blokir.

Ayat (2) : Mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :

Halaman 54 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



- a. Adanya sengketa atau konflik pertanahan;
- b. Perlindungan terhadap asset pemerintah.

Sehingga tidak ada perbuatan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena segala tindakan yang diambil oleh Tergugat II hanya berpedoman pada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

8. Bahwa dalil gugatan pada point 15 yang pada intinya "*Penyitaan yang dimaksud sama dan sebangun dengan Pemblokiran*", hal itu sangatlah keliru dan tidak mendasar dikarenakan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 13 Tahun 2017 pada BAB I Ketentuan Umum Pasal 1 point 1 dan 3 menyatakan :

Pasal 1 point 1 : Pencatatan Blokir adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk. untuk menetapkan keadaan *status quo* (pembekuan) pada hak atas tanah yang bersifat sementara terhadap perbuatan hukum dan peristiwa hukum atas tanah tersebut.

Pasal 1 point 3 : Pencatatan Sita adalah tindakan administrasi Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk untuk mencatat adanya sita dari lembaga peradilan, penyidik atau instansi yang berwenang lainnya.

Sehingga dalil gugatan Penggugat tersebut sangatlah keliru karena Pemblokiran dan Penyitaan itu tidaklah mempunyai arti yang sama.

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 17 yang menyatakan : "*Bahwa sebelum menerbitkan sertifikat, Tergugat II mempunyai kewenangan untuk meneliti tentang pendaftaran tanah dan proses pengolahan datanya yaitu...dst...* ", dalil tersebut adalah keliru serta Penggugat tidak memahami secara keseluruhan proses tentang penerbitan sertifikat karena dalil Penggugat menerangkan dari sisi pendaftaran tanah saja sedangkan sengketa kepemilikan tanah yang terjadi dalam perkara aquo adalah timbul dari segi pemeliharaan data, perlu Tergugat II jelaskan bahwa penerbitan sertifikat M.4528/Kel.Baleendah (dh.M.70/desa Andir) dan M.4642/Kel.Baleendah (dh.M.79/desa Andir) yang, merupakan penerbitan sertifikat pertama kali



bekas tanah milik adat melalui konversi yang diterbitkan pada tahun 1974 berdasarkan Undang undang No.5 Tahun 1960 dan PP.No.10 Tahun 1961 sedangkan sengketa batas kepemilikan perkara aquo timbul/terjadi setelah ada perubahan peralihan hak dalam pendaftaran pemeliharaan data yang menyatakan bahwa letak bidang tanah Penggugat yaitu sertipikat Hak Milik No. M.4528/Kel.Baleendah atas nama dr.Ummie Wasitoh seluas 1.325 m2 berada didalam lokasi tanah sertipikat Hak Milik No.M.4642/Kel.Baleendah atas nama H. Jujun Junaedi (Tergugat I) seluas 2.650 m2 sehingga kedua bidang tanah tersebut bertampalan/overlap berdasarkan hasil pengukuran batas batas bidang tanah yang ditunjukan oleh masing masing pemilik tanahnya dengan demikian bahwa Tergugat II telah benar dalam melaksanakan tugas dan fungsi sesuai dengan ketentuan Undang undang yang berlaku, dan Tergugat II akan bertanggung jawab dan berkewajiban memperlihatkan dokumen atau data-data yang ada serta akan dikemukakan dalam persidangan sesuai Undang undang No.25 Tahun 2009 jo Peraturan Kepala BPN RI No.6 Tahun 2013.

10. Bahwa untuk memperjelas obyek perkara aquo dalam gugatan ini, akan kami jelaskan riwayat tanah obyek perkara aquo sebagai berikut:

1. Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah :

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah semula berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 70/Andir terbit tanggal 20 Juni 1974 berdasarkan Konversi Balik Nama Persil 104 S.IV Kohir No. 259 seb, Gambar Situasi No. 584/1974 seluas 1.335 M² atas nama Agus Salamah yang beralih kepada Drs. Achmad Zainal Wahid berdasarkan Akta Jual Beli No. 250/1969 tanggal 11 Maret 1969 yang dibuat oleh dan dihadapan E. Djumala Karjasaputra selaku PPATS Camat Kecamatan Pameungpeuk dan objek tanahnya terletak di Blok Listrik Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung;
- Bahwa pada tanggal 25 November 2010 terbit Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah Surat Ukur tanggal 19 Juli 2010 No. 00460/2010 seluas 1.335 M² atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resot Kota Bandung Barat tanggal 20 April 2010 No. Pol : BK/338/IV/2010/JBR/WILTBS/RES.BDG

Halaman 56 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



BRT, Pengumuman tentang Sertipikat Hilang tanggal 13 Juli 2010 No. 685/7-32.04-300/VII/2010 yang terbit di Harian Galamedia tanggal 14 Juli 2010 No. 265 Thn XL II dan Surat Keterangan Pamekaran dari Kepala Kelurahan Baleendah tanggal 21 April 2010 No. 1252/IV-Pem, sehingga Sertipikat Hak Milik No. 70/Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung, berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 4528/Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung;

- Bahwa pada tanggal 26 Januari 2011 Sertipikat Hak Milik No. 4528/Baleendah beralih kepada dr. Ummie Wasitoh, SP.PD berdasarkan Akta Jual Beli No. 3959/2010 tanggal 22 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Aris Iskandariah, SH.,M.Kn selaku PPAT di Kabupaten Bandung.

2. Sertipikat Hak Milik No. 4642/Baleendah :

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4642/Baleendah semula berasal dari Sertipikat Hak Milik No. 79/Andir terbit tanggal 31 Juli 1974 berdasarkan Konversi Balik Nama Persil 96b S.IV dan 98a S.IV Kohir No. 107, Gambar Situasi No. 834/1974 seluas 2.560 M² atas nama Drs. Achmad Zaenal Wahid yang beralih kepada Ary Moeljono Atmowidjojo berdasarkan Akta Jual Beli No. 40/Pmpk/3/1974 tanggal 25 Maret 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan N. Subarna. Bc.Hk selaku PPATS Camat Kecamatan Pameungpeuk dan objek tanahnya terletak di Blok Rancakembang Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung;
- Bahwa pada tanggal 17 Desember 2008, Sertipikat Hak Milik No. 79/Desa Andir Kecamatan Pameungpeuk Kabupaten Bandung berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 4642/Desa Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, Surat Ukur tanggal 10 Maret 2011 No. 00631/2011 seluas 2.560 M² atas nama Drs. Achmad Zaenal Wahid, berdasarkan Surat Keterangan Pamekaran dari Kepala Kelurahan Baleendah No. 2409/XII-Pem tanggal 17 Desember 2008;
- Bahwa pada tanggal 16 Februari 2016 Sertipikat Hak Milik No. 4642/Baleendah beralih kepada H. Jujun Junaedi berdasarkan Akta Jual Beli No. 3670/2015 tanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Iin Abdul Jalil, SH selaku PPAT di Kabupaten Bandung.



11. Bahwa Tergugat II dalam menerbitkan Sertipikat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang - undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok- pokok Agraria, Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dan peraturan pelaksanaan lainnya.
12. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat dengan alasan hukum bahwa tidak ada tindakan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dikarenakan Tergugat II dalam menerbitkan setiap sertipikat pada dasarnya hanya melakukan tindakan administratif sesuai dengan tugas pokok serta fungsi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dibentuk dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan, sehingga sertipikat yang diterbitkan akan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku serta memenuhi Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Atas dasar hal tersebut diatas maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang menangani Perkara ini memutuskan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa sehubungan dengan adanya jawaban dari Para Tergugat tersebut, atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, pihak Penggugat telah mengajukan repliknya secara tertulis tertanggal 20 September 2018 di persidangan yang isi selengkapnya sebagaimana termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dan untuk menyingkat dianggap telah tersimpul dalam putusan ini, sedang pihak Tergugat I dan Tergugat II telah pula mengajukan dupliknya secara tertulis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing tertanggal 27 September 2018 di persidangan yang isi selengkapnya sebagaimana telah termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan perkara ini dan untuk menyingkat dianggap telah tersimpul dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR Majelis telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 4 Oktober 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menolak eksepsi Tergugat II mengenai kewenangan mengadili secara absolut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

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

1. a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama dr. UMMIE WASITOH, Sp.PD , NIK 3273075806580002, diberi tanda P-1a;
b. Fotocopy Surat Keterangan No. 08/RT.01/RW.16/189/2018 atas nama dr. UMMIE WASITOH, Sp.PD tertanggal 18 September 2018, diberi tanda P-1b;
2. Fotocopy Sertipikat SHM No. 70/Andir atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 4528 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Baleendah, Desa Baleendah, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. a. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 6880/VII - Pem tertanggal 09 Juli 2009, diberi tanda P-4a;
b. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 497 - Pem tertanggal 05 April 2018, diberi tanda P-4b;
5. a. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 nama wajib pajak Ummie Wasitoh, DR, SP.PD tanggal 12 September 2018, diberi tanda P-5a ;

Halaman 59 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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)



- b. Fotocopy Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Tahun 2007 s/d tahun 2018 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD tanggal 12 September 2018, diberi tanda P-5b ;
6. Fotocopy Surat Pernyataan dari warga Komplek Bumi Kertamanah Permai RT 01-06 RW 16 Kelurahan Baleendah, Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung tertanggal 28 Januari 2007, diberi tanda P-6 ;
7. Fotocopy Akta Yayasan Nun Bina Muda Indonesia No. 108 tertanggal 30 Nopember 2007, diberi tanda P-7 ;
8. a. Fotocopy Peta lokasi tanah SHM No. 4528/Baleendah dan lokasi tanah SHM No. 4642/Baleendah, diberi tanda P-8a ;
b. Fotocopy Peta Persil No. 98 a S.IV, diberi tanda P-8b ;
c. Fotocopy Peta Blok 9 Kelurahan/Desa Baleendah tahun pendataan tahun 1993/1994, diberi tanda P-8c ;
9. Fotocopy foto Plang Pengumuman yang dipasang di dinding pagar tembok dan di atas pohon , diberi tanda P-9 ;
10. Fotocopy Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung yang ditujukan kepada Kepala OMBUDSMAN RI Perwakilan Propinsi Jawa Barat tertanggal 15 Pebruari 2018, perihal Permintaan klarifikasi dugaan penyimpangan prosedur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dalam melaksanakan pengukuran dan pemblokiran SHM No. 4528/Baleendah yang tumpang tindih dengan SHM No. 4642/Baleendah, diberi tanda P-10 ;
11. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh DEDIH Bin INDA SUTIA tertanggal 23 Oktober 2017, diberi tanda P-11 ;
12. a. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 79 Kec. Pameungpeuk Desa Andir, diberi tanda P-12a ;
b. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 4642 Kec. Baleendah Desa Baleendah, diberi tanda P-12b ;
13. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Drs. ARY MOELJONO ATMOWIDJOJO tertanggal 08 Juni 2018, diberi tanda P-13 ;
14. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bandung kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 13 April 2017, perihal Bantuan Penghadapan Saksi dan mohon Fotocopy Warkah Gambar Situasi dan Surat Ukur, diberi tanda P-14 ;
15. Fotocopy Surat Status nomor hak "10.14.30.03.1.04528 dalam status blokir internal , diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Peta Situasi Hasil Ploting SHM No. 4642 dan No. 4528 Kelurahan Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, diberi tanda P-16 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 1956, diberi tanda P-17 ;
18. Fotocopy Surat dari Kejaksaan Agung Republik Indonesia kepada Kepala Kejaksaan Tinggi di Seluruh Indonesia tertanggal 22 Januari 2013, perihal Penanganan Perkara Tindak pidana Umum Yang Objeknya Berupa Tanah, diberi tanda P-18 ;
19. Fotocopy Surat Panggilan Nomor S.pgl/737/VIII/2017/Reskrim tertanggal 4 Agustus 2017 yang ditujukan kepada DR. UMIE WASITOH, diberi tanda P-19 ;
20. Fotocopy Surat Perjanjian Tentang Penanganan Perkara yang dibuat pada tanggal 28-9-2017 oleh dr. UMMIE WASITOH, SpPD dengan ASEP SURYA NUGRAHA, SH., diberi tanda P-20 ;
21. Fotocopy Akta Nomor 280 tanggal 13 Juni 2003 KUA Kecamatan Cimaung Kabupaten Bandung , diberi tanda P-21;
22. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-2270.AH.01.04 Tahun 2009 tertanggal 23 Juli 2009 Tentang Pengesahan Yayasan, diberi tanda P-22;
23. Fotocopy Surat Keputusan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor : 284 Tahun 2015 tertanggal 6 Maret 2015 Tentang Penetapan Izin Operasional Pendirian Raudlatul Athfal Gaharu, diberi tanda P-23;
24. Fotocopy Piagam Pendirian Madrasah No. 0307/0213/IO.RA.0082/2015 yang dikeluarkan oleh Kementerian Agama Republik Indonesia tertanggal 06 Maret 2015, diberi tanda P-24;
25. Fotocopy Surat Keputusan Kepala Kantor Kementerian Agama Kabupaten Bandung Nomor : 529 Tahun 2015 tertanggal 24 Nopember 2015 Tentang Izin Pendirian Satuan Pendidikan Diniyah Takmiliyah ULA, diberi tanda P-25;
26. Fotocopy Piagam Diniyah Takmiliyah Amaliyah (DTA) Nomor : 529 tahun 2015 tertanggal 24 November 2015, diberi tanda P-26 ;
27. Fotocopy Surat dari Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Provinsi Jawa Barat perihal Penyampaian Laporan Akhir Hasil Pemeriksaan (LAHP) tertanggal 8 Oktober 2018, selanjutnya diberi tanda P-27;
28. Fotocopy Pencatatan Akad Nikah di Kantor Urusan Agama Garut Kabupaten Garut antara Djenal Wahid Bin Natawidjaya dengan Nyi Nanih Rohani Binti Tisna Sudrajat tertanggal 20 Djuni 1963, diberi tanda P-28;
29. Fotocopy Surat Kabar Umum Gentra Siliwangi Edisi No. 399/TAHUN IV/30 Oktober - 15 November 2018 berjudul " dr Ummie Wasitoh Penyerobot Tanah Diduga "Kebal Hukum" , diberi tanda P-29;

Halaman 61 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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)



30. Fotocopy Berita Acara Hasil Identifikasi Lapangan Nomor : 194/BA.10-14/VIII/2017 tanggal 29 Agustus 2017, diberi tanda P-30;

31. Fotocopy Surat dari Pengadilan Agama Kls IA Bandung, Hal : Penjelasan Tentang Akta Cerai Nomor : PA.I/11/P/HK.03.5/2321/2003 tertanggal 10 September 2003, diberi tanda P-31;

Fotocopy bukti surat bertanda P-1a, P-1b, P-3, P-4b, P-5a, P-5b, P-7, P-10, P-11, P-13, P-20, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30 dan P-31 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kesemuanya telah bermaterai cukup selanjutnya semua bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan bukti surat bertanda P-2, P-4a, P-6, P-8a, P-8b, P-8c, P-9, P-12a, P-12b, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19 dan P-20 adalah foto copy dari foto copy, bukti surat bertanda P-21 adalah adalah foto copy dari foto copy yang dilegalisir;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan bukti-bukti lain berupa 5 (lima) orang saksi yang dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Dedih Bin Inda Sudia

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sedangkan dengan Tergugat I dan Tergugat II saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda dengan Penggugat , Tergugat I dan Tergugat II dan tidak terikat hubungan pekerjaan ;
- Bahwa saksi pernah menjadi Kepala Kampung sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2006;
- Bahwa selaku Kepala Kampung pekerjaan saksi selain mengurus warga, saksi menagih Pajak Bumi dan Bangunan dimana pada tahun 1982 sampai dengan tahun 1986 namanya Ipeda sedangkan dari tahun 1986 sampai dengan sekarang namanya Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa saksi pernah menagih Pajak Bumi dan Bangunan kepada sdr. Achmad Zainal Wahid yang sekarang dibeli oleh dr. Ummie;
- Bahwa saksi menagih PBB tersebut ke rumah Drs Zainal Wahid di Gegerkalong Bandung dan bertemu dengan yang bersangkutan;
- Bahwa tahun 1982 tanah tersebut berupa tanah sawah, masuk blok Lengkob Persil 104, sekarang blok sembilan, kemudian yang dekat dengan tegangan diganti jadi blok listrik, dan tanah dr. Ummie ada di blok Listrik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti P-8b dulu blok Cigado, sekarang ada gorong-gorong cuci mobil;
- Bahwa menurut saksi blok dan persil tidak mungkin berubah;
- Bahwa tanah dr. Ummie dinamakan blok Listrik karena dulu yang membuatnya orang luar disebut blok Listrik;
- Bahwa tanah sebagaimana pada bukti P-8b, bukan punya Drs. Achmad Zainal Wahid, yang sekarang punya Ibu Ummie;
- Bahwa saksi mengetahui apa yang disengketakan dalam perkara ini yaitu tanah yang terletak di Lapak Gede / dulu, sekarang Jl Adipati;
- Bahwa di tanah tersebut sekarang ada bangunan pesantren milik dr. Ummie;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut adalah milik Drs. Achmad Zainal Wahid, saksi tahu karena kenal dengan Drs. Achmad Zainal Wahid karena saksi yang menagih pajaknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses peralihan dari Drs. Achmad Zainal Wahid kepada dr. Ummie;
- Bahwa tanah tersebut dulunya masuk desa Andir Kecamatan Pameungpeuk sejak tahun 1982 jadi Desa Baleendah;
- Bahwa setahu saksi Bapak Drs. Zaenal Wahid mempunyai tanah ditempat lain, yaitu di depan pasar Baleendah, sekarang masih kosong, ada juga di Manggahang depan KNPI;
- Bahwa di persil No. 104 banyak pemiliknya, Drs Achmad Zainal Wahid mempunyai tanah di tiga titik, diantaranya di depan pasar;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah milik dr. Ummie, sebelah Timur berbatasan dengan : Jl. Endung Surya Putra masuk Blok sembilan, blok Lengkob sampai dengan tahun 1980, kemudian berubah menjadi Blok listrik;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Lie Phi Tjen berada di sebelah utara dari tanah dr. Ummie, masuk blok Lengkob persil 104;
- Bahwa tanah yang jadi objek sengketa menurut saksi masuk Blok Listrik sedangkan dr. Ummie masuk blok Lengkob , di depan objek sengketa ada komplek V Residence, itu masuk Blok Lengkob;
- Bahwa saksi tahu tanah Ary Moelyono di daerah SMKK sampai Kelurahan, Saksi tahu karena suka menagih Pajak PBB berdasarkan catatan dari pemerintahan;

Halaman 63 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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 kalau tanah sebagaimana dalam bukti T-1.8 (bukti T-1.8 diperlihatkan kepada saksi) adalah No. 98 terletak di Blok Rancakembang;
- Bahwa setahu saksi blok Rancakembang masuk persil 96;
- Bahwa menurut saksi tanah yang disengketakan terletak di Blok Listrik bukan blok Rancakembang;
- Bahwa setahu saksi, nomor 96 dan 98 jaraknya jauh (bukti P-8a diperlihatkan kepada saksi);

2. Saksi Yasir Amarulloh Mubarak

- Bahwa pekerjaan saksi sekarang sebagai konsultan pendidikan, pada tahun 2008 sekolah alam Bogor memberikan pelatihan lalu adik dr. Ummie mau mendirikan sekolah alam, pada tahun 2009 saksi datang ke Baleendah dan sudah ada bangunan dan tempat mengaji, sekolah alam dimulai tahun 2011 mulai dari TK/RA;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi pindah ke Bandung dan jadi Konsultan tetap di Gaharu pada tahun 2017;
- Bahwa pada tahun 2015 , saksi ditunjukkan di tanah / rumah Penggugat ada plang yang isinya : " tanah ini dalam penguasaan Ari Moelyono tidak pernah dialihkan ke pihak lain" ;
- Bahwa pada tahun 2017 saksi diberitahu oleh dr. Ummie ada masalah, dia dilaporkan ke Polisi;
- Bahwa pada bulan September 2017 saksi diminta oleh dr. Ummie untuk musyawarah, lalu kami ke rumah Tergugat I /H. Jujun untuk musyawarah, dr. Ummie akan dilaporkan dan H. Jujun mengatakan kepada kakak dr. Ummie beli saja Rp. 2.000.000,00/meter dan ada biaya pengurusan jadi Rp. 2.200.000,00/meter, saksi juga diajak ke rumah dr. Ummie lalu bilang ke dr. Ummie, dia minta dibuktikan dulu bahwa itu bukan tanah dr. Ummie;
- Bahwa Kemudian pada bulan Maret 2018 , saksi diberitahu oleh dr. Ummie bahwa dia dipanggil Polisi untuk diperiksa dan ada undangan untuk gelar perkara dan dr. Ummie ditetapkan sebagai tersangka, Kemudian dalam prosesnya pada bulan Juli saksi diminta oleh dr. Ummie supaya hadir untuk menjelaskan tentang tanah berdasarkan Sertifikat karena ada permintaan dari pihak Kepolisian supaya diadakan kembali musyawarah tetapi tidak melibatkan Pengacara. Akhirnya saksi menganalisis 2 (dua) Sertifikat yang dianalisis yaitu milik dr. Ummie No. 4528 dan H. Jujun Junaedi No. 4642;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hasilnya saksi menemukan ada perbedaan bentuk arah utara - selatan, dari peta punya H. Jujun dan peta Badan Pertanahan Nasional dan berdasarkan Google Net, saksi juga ditunjukkan peta Desa Andir, persil 104 letaknya di letak yang sekarang sedangkan persil 96 dan 98 di Jl. Adipati Agung, itu hasil pemetaan dari saksi;
- Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2018 saksi presentasi di Badan Pertanahan Nasional, Badan Pertanahan Nasional mempunyai pendapat lain, kata Badan Pertanahan Nasional harus ada mediasi di Badan Pertanahan Nasional, yang diundang saksi;
- Bahwa setelah itu ada mediasi yaitu pada tanggal 10 Oktober 2018 tentang letak tanah, hadir H. Jujun Junaedi dan dr. Ummie, dari Badan Pertanahan Nasional belum ada putusan final, pihak Badan Pertanahan Nasional menyatakan keduanya sudah sesuai prosedural;
- Bahwa bukti P-16 berupa peta diperlihatkan pada saat rekonstruksi oleh Badan Pertanahan Nasional atas permintaan dari ombudsman, saksi membandingkan bukti P-16 dan P-8b, bentuknya lain;
- Bahwa saksi mengetahui bukti P-10 yaitu keterangan dari Agraria yang menyatakan tidak overlap;
- Bahwa status dr. Ummie sekarang sebagai tersangka mengenai keterangan palsu pada akta autentik dan memberikan keterangan palsu;
- Bahwa berkaitan dengan objek sengketa, batas-batasnya adalah Sebelah Barat : Rumah dr. Ummie (Jl. Adipati Kertamanah) tidak ada bloknnya, kalau yang disengketakan blok Listrik, persil 104, Kohir No. 259, Sebelah Utara : benteng ada tulisan dijual / Lie Kui Tjen, sebelah Selatan Tanah kosong / Pak Dede anak bapak H. Ijun, sebelah Timur : Jl. Endung Surya Putra;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang sekarang ada dr. Ummie sebelumnya punya Drs. Achmad Zainal Wahid, tetapi prosesnya saksi tidak tahu, saksi hanya diceritakan oleh dr. Ummie prosesnya mulai tahun 2008;
- Bahwa lahirnya sertifikat dr. Ummie berasal dari sertifikat Hak Milik M. 70, Blok Listrik;

3. Saksi H. Ading Adiwisastra

- Bahwa saksi sebagai pensiunan pegawai PLN kenal dengan Penggugat sebagai tetangga di rumahnya yang sekarang;

Halaman 65 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di RT.01/16 Baleendah /Jl. Adipati Kertamanah;
- Bahwa di tempat dr. Ummie ada bangunan sekolah Nun Learning Centre, di tanah tersebut ada bangunan utama 1 dan ada 2 bangunan lagi , disana dipakai untuk mengaji;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan dr. Ummie menguasai tanah tersebut, batas-batasnya saksi tidak tahu, tetapi berbatasan dengan Jl. Endung Surya Putra;
- Bahwa pada saat peresmian sekolah Nun Learning Centre tidak ada plang, saksi tidak tahu persis apakah ada sengketa, hanya katanya tanah dr. Ummie ada yang menggugat;

4. Saksi Azis Suryadi

- Bahwa saksi tidak kenal dengan H. Jujun Junaedi, tetapi saksi kenal dengan dr. Ummie ketika saksi jadi Ketua Rw , dia mengadakan peresmian Nun Learning Centre sekitar tahun 2007/2008 saksi dan ketua RT diundang;
- Bahwa pada saat peresmian Nun Learning Centre dr. Ummie tinggal disana, sekarang ada bangunan sekolah Gaharu untuk anak-anak dan ada pengajian di lantai bawah;
- Bahwa saksi tinggal di Baleendah sejak tahun 1981 lebih dulu dari dr Ummie;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Drs. Achmad Zainal Wahid, hanya mendengar pada saat mewakafkan tanah untuk mesjid;
- Bahwa dr. Ummie tinggal di rumah tersebut sejak tahun 2007/2008, tanah tersebut sebelumnya berbentuk tanah kosong;
- Bahwa rumah dr. Ummie sekarang dipakai untuk pesantren, pada saat dibangun saksi mengetahuinya dan tidak ada yang menggugat, rumahnya di depan di pagar sejak tahun 2007, belakangnya belum dipagar;
- Bahwa saksi menjadi ketua Rw 4 (empat) periode dari tahun 2006; tidak ada warga yang bernama H. Jujun Junaedi, Ary Moelyono, maupun Engkos;
- Bahwa tanah sengketa batas-batasnya adalah :

Utara : Lee Kui Chen

Selatan : Dede

Timur : Jalan

Barat : Jalan;

Halaman 66 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



- Bahwa saksi pernah melihat papan pengumuman/plang, seperti bukti P-9 (bukti P-9 diperlihatkan kepada saksi);
- Bahwa saksi tinggal di Bale Endah sejak tahun 1981;
- Bahwa saksi tahu yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini masuk Rt. 1;

5. Saksi Ahli Harto Widodo

- Bahwa saksi sebagai ahli pernah mengadakan pelatihan 2 sampai dengan 3 kali;
- Bahwa bilamana seseorang mempunyai sertifikat tapi tidak tahu objek tanahnya, yang harus dilakukan adalah yang bersangkutan mengajukan permohonan rekonstruksi kepada BPN;
- Bahwa yang melakukan rekonstruksi adalah petugas yang ditunjuk, karena yang mengajukan rekonstruksi tidak tahu bagaimana bisa dilakukan rekonstruksi, kalau dia sudah tahu tidak perlu rekonstruksi;
- Bahwa dalam hal ada 2 (dua) sertifikat produk Badan Pertanahan Nasional tahunnya sama hanya beda bulan dan tanggal, tentang seberapa penting persil, kohir dan blok dicantumkan di dalam Sertifikat itu berkorelasi dengan girik, kalau buku tanah ada namanya petunjuk untuk menelusuri dari mana tanah tersebut, girik disebutkan bloknnya, persilnya. Dulu jaman Belanda ada pajak yang harus dibukukan, tiap persil dan blok yang menunjukkan kelas, berapa pajak yang harus dipungut. Tapi dari Dirjen Pajak sendiri sudah mengeluarkan Peraturan, ada PP No. 10 tahun 1961 yang mengharuskan sebelum diterbitkan sertifikat harus dilakukan pengukuran dan pemetaan;
- Bahwa di dalam penerbitan Sertifikat ada 2 team yaitu : team fisik yang melakukan pemetaan dan Yuridis (panitia) dan ada keterangan para pihak, di PP No. 10 tahun 1961 disebutkan sebelum pengukuran dan pemetaan harus diteliti riwayat tanahnya dan batas-batasnya setelah itu baru diadakan pengukuran;
- Bahwa ada 2 (dua) sertifikat yaitu bukti P-2 dan bukti P-12a diterbitkan tahun 1974, bukti P-2 bulan Juni 1974, sedangkan bukti P-12a bulan Juli 1974 sedangkan bukti P-3 sertifikat Pengganti P-2 dan bukti P-3 sudah dilakukan pengukuran ulang dan tidak ada komplain, menurut ahli ini sudah dipetakan, sudah ada kepastian letak, sudah terkunci, tidak bisa digeser. Dulu tahun 1974 pengukuran



dan pemetaan menggunakan peralatan manual, belum terkoneksi dengan satelit jadi pemetaan yang digunakan masih manual, dalam pandangan ahli itu hampir pasti menggunakan peralatan teodolit, tetapi prinsip kadaster itu sama dulu dan sekarang:

1. Dia harus sudah disetujui batas-batasnya;
2. Sudah ditetapkan batas-batasnya;
3. Dapat dipetakan;
4. Dia harus bisa dikembalikan batasnya/direkonstruksi;

Kalau tidak bisa dipenuhi salah satu sudah pasti berpotensi bermasalah, ini menyebabkan potensi untuk overlap / tumpang tindih dan sebelum pengukuran panitia sudah melakukan penyelidikan riwayat tanah; Dapat dipetakan;

- Bahwa bukti P-3, P-16 dan P-12a, bukti P-16 berbeda arahnya dengan bukti P-12a, P-16 sama arahnya dengan bukti P-2. Ada alat teodolit, ada magnetnya untuk menentukan utara dsbnya kalau sekarang sudah tidak dipakai, menurut aturan PP No. 10 tahun 1961 sebelum diterbitkan harus diumumkan di kantor desa selama 3 (tiga) bulan, kalau lihat kronologinya yang satu bulan Juni dan yang satu bulan Juli seharusnya keduanya diumumkan di kantor desa, kalau itu overlap ada yang komplain/memprotes, bahkan di dalam kepanitiaan disebutkan bahwa diantara panitia tersebut dilibatkan aparat desa, kalau di desa yang sama, objeknya sama tidak masuk akal. Kalau lokasinya sama sertifikat baru mengalah dari sertifikat yang lama. Menurut hemat kami kalau di kantor Pertanahan ada istilah tanah yang lama, kalau melihat waktunya, kantornya sama, desanya sama, dituangkan surat yang waktunya hampir tidak berbeda, sudah hampir pasti lokasi berlainan. Pemekaran wilayah tidak bisa dihindari tetapi secara posisi tidak berubah/tidak merubah substansi, hanya mengubah administrasi saja;
- Bahwa apabila suatu daerah dimekarkan, diokasi ada pemilik tanah, sertifikat apakah harus diganti baru atau dicoret saja?, menurut ahli apabila terjadi perubahan, sejak diberlakukannya PP No. 24 tahun 1997 jelas bahwa objek-objek yang mengalami perubahan, diminta oleh Badan Pertanahan Nasional untuk dilakukan pengukuran ulang, itu dalam rangka pemeliharaan data-data pertanahan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan melihat data berbeda baik dari pemeriksaan setempat maupun saksi, apakah gambar ini letak tanah perkara?, menurut ahli kalau melihat arah itu posisi tidak sesuai dengan arahnya, perlu ditelusuri lagi oleh Badan Pertanahan Nasional sebenarnya posisinya dimana, kalau lihat arahnya tidak sesuai hampir pasti tempatnya di tempat lain;
- Bahwa sesuai pemahaman ahli di 2 (dua) sertifikat persil, blok dan warkah berbeda, Badan Pertanahan Nasional berani melakukan pengukuran dan menyatakan bertampalan. Prosedur batas harus dipenuhi dulu, harus digunakan data-data lama gambar ukurnya harus dicari, warkahnya harus dicari bahkan waktu peta diplotkan perlu di cek , itu harus ada sketsa, dengan dasar itulah dia bisa memenuhi tuntutan PP No. 10 , harus diplotkan dalam peta, mengenai girik menurut Dirjen Pajak tidak diperbolehkan digunakan untuk bukti , tetapi karena itu sejarah dicatat, dibukukan dan itu tidak bisa dihilangkan demikian juga dengan Sertifikat itu sedangkan mengenai blok perlu di cek di lapangan;
- Bahwa apabila nama blok berbeda pasti persil berbeda;
- Bahwa di peta Pajak Bumi dan Bangunan dibuat blok-blok, bloknnya dibedakan, logikanya blok itu ada berapa zona, kalau satu desa dibagi Zona 1 dan zona 20 berjauhan kalau zona 1 dan 2 berdekatan ;
- Bahwa 1 (satu) blok bisa terdiri beberapa persil, rata-rata 1 sampai dengan 200 persil, tergantung posisi persil;
- Bahwa kalau di lokasi yang sama sudah terbit sertifikat lalu di lokasi yang sama ada sertifikat baru, yang baru dikalahkan, sertifikat terbit tidak ujug-ujug itu melalui proses yang panjang, oleh PP No. 24 itu dihilangkan/dicegah agar itu tidak terjadi, pemetaan itu desa demi desa;
- Bahwa mengenai sertifikat lama mengalahkan sertifikat yang baru, tapi sertifikat lama masih ada, ada surat pernyataan dari ahli waris, istri Zaenal Wahid mengklaim membeli dari Zaenal Wahid ternyata sertifikat yang lama masih ada di ahli warisnya belum diperjual belikan. Menurut ahli sebelum sertifikat pengganti dikeluarkan oleh BPN ada prosedurnya, harus diumumkan di media nasional kalau sertifikat ada bisa mengajukan keberatan, kalau tidak ada yang keberatan BPN boleh menerbitkan Sertifikat terhadap objek yang sama dengan

Halaman 69 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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)



sejarah surat yang lama bukan dengan girik yang baru dan alasan baru ;

- Bahwa menurut pendapat ahli mengenai pengukuran ulang, BPN sudah melakukan pengukuran ulang dan ada Berita Acaranya lalu ada penunjuk batas - batasnya, apakah penunjuk batas itu bisa salah ?, Pemohon mengajukan pengukuran ulang kalau tidak tahu batasnya, saya menganggap dia tidak tahu dan menganggap BPN yang tahu, yang menunjukkan batas harusnya BPN ;
- Bahwa BPN membawa data sertifikat yang hilang, berdasarkan itu BPN melakukan pengukuran ulang, ditunjukkan oleh Kuasa Pembeli, apakah ada salah penunjukkan batas ?, menurut ahli apakah dalam bukti P-2, tahu batas-batasnya ? , kalau ada orang yang mengklaim harusnya yang mempunyai tanah melapor ke Polisi;
- Bahwa apabila ada 2 (dua) sertifikat, kata yang satu ini disini, yang lain bilang objeknya berbeda, mengenai siapa yang paling berhak menunjukkan, maka kalau dua-duanya tidak tahu persis BPN yang harus menunjukkan berdasarkan data-data di kantor;
- Bahwa pendapat ahli terhadap bukti P-2 dan P-3 (bukti P-2 dan P-3 diperlihatkan kepada saksi), Ini sudah melalui proses pengukuran ulang, bukti P-3 sudah ada sistemnya sedangkan bukti P-2 masih manual, sedangkan bukti T-I.8 mesti diganti blanko baru, dan harus dilakukan pengukuran ulang, ini belum dilakukan pengukuran ulang;
- Bahwa kalau bukti P-3 dengan bukti T-I.8 apakah overlap tidak atau tidak, menurut ahli NIBnya lebih tua P-3, lebih duluan diregister tidak mungkin overlap, ahli lebih percaya kepada bukti P-3;
- Bahwa ahli masih meragukan bukti P-16 bukan produk BPN, itu bukan produk resmi. Sedangkan kalau bukti P-2 dan T1-8, tidak mungkin sama;
- Bahwa menurut ahli bukti P-2 di blok Listrik persil 104, walaupun desanya pindah tetap melekat, bukti T-I.8 blok Rancakembang , sawah kelas 4, 98a kelas 4 kohir No. 107, kalau lihat bloknya sudah lain; Bukti T-I.8 asal desa Andir Kec. Baleendah. Kalau bukti P-3 ? Kalau berasal dari sertifikat sama , data jangan dirubah, bukti P-2 sama dengan bukti P-3; GSnya Pasti berbeda, objeknya harus sama;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap surat ke Ombusman dasarnya seharusnya jangan penunjukkan rekonstruksi harus ada pengukuran ulang. Hasil penunjukkan Penggugat itu overlap, harus ada pendapat instansi yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat-surat berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama H. Jujun Junaedi, NIK 3204320812600003 , diberi tanda T-I.1;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas nama wajib pajak Ary Moelyono Atmowidjojo DRS tanggal 04 Agustus 2018, diberi tanda T-I.2;
3. Fotocopy Surat Kuasa Khusus tertanggal 03-04-2010 dari DRS Ary Moelyono Atmowidjojo kepada Hakim Hidayat,SH dan Himawanto, diberi tanda T-I.3;
4. Fotocopy Surat Kuasa Khusus tertanggal 23-07-2011 dari DRS Ary Moelyono Atmowidjojo kepada Himawanto,SH, dan Heri Widiyanto diberi tanda T-I.4;
5. Fotocopy Surat Perjanjian tertanggal 03-04-2010 antara Hakim Hidayat, SH dan Himawanto (Pihak Pertama) dengan DRS Ary Moelyono Atmowidjojo (Pihak Kedua) dan Asep Koswara (Pihak Ketiga), diberi tanda T-I.5 ;
6. Fotocopy kwitansi penyerahan uang sejumlah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari H. Jujun Junaedi kepada Ary Moelyono AM tertanggal 20 Agustus 2015, , diberi tanda T-I.6 ;
7. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 , yang dibuat oleh dan dihadapan lin Abdul Jalil ,SH. selaku PPAT di Kabupaten Bandung, diberi tanda T-I.7 ;
8. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 4642 Kec. Baleendah Desa Baleendah, diberi tanda T-I.8 ;
9. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 695 Desa Baleendah, diberi tanda T-I.9;
10. Fotocopy Akta Jual Beli No. 17/Pampek/4/1970 tertanggal 30 April 1973 antara KM Dolar Thamym selaku Penjual dengan S. Tarno selaku pembeli, diberi tanda T-I.10;
11. Fotocopy Akta Jual Beli No. 3671/2015 tertanggal 02 Desember 2015 antara Tuan Engkos selaku Penjual dengan Tuan Haji Jujun Junaedi selaku pembeli, diberi tanda T-I.11 ;
12. - Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H , diberi tanda T-I.12A;

Halaman 71 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12B;
- Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12C;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12D;
- Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12E;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12F;
- Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12G;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12H;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12I;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12J;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12K;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H, diberi tanda T-I.12L;
- Fotocopy Gambar dari Google Maps, diberi tanda T-I.12M;
- Fotocopy Surat Pernyataan dari Drs. Ary Moeljono Atmowidjojo tertanggal 08 Juni 2018, diberi tanda T-I.12N;

Halaman 72 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotocopy Surat Pencabutan Pernyataan dari Drs. Ary Moeljono Atmowidjojo tertanggal 25 Oktober 2018 , diberi tanda T-I.12O;
- Fotocopy Photo Drs. Ary Moeljono Atmowidjojo bersama istrinya yang bernama Siti Tatty Maryati, diberi tanda T-I.12P;
- 13. - Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H , diberi tanda T-I.13A;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H , diberi tanda T-I.13B;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H , diberi tanda T-I.13C;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H , diberi tanda T-I.13D;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 nama wajib pajak Jujun Junaedi, H , diberi tanda T-I.13E;
- 14. Fotocopy Surat dari Pemerintah Kabupaten Bandung Badan Keuangan Daerah tanggal cetak 10 Oktober 2018, NOP : 32.06.750.007.003.1512.0 atas nama wajib pajak Jujun Junaedi, diberi tanda T-I.14;
- 15. Fotocopy Surat Permohonan Pengakuan Hak dari H. Jujun Junaedi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tertanggal 02 Juni 2016, diberi tanda T-I.15;
- 16. Fotocopy Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Juni 2016 dari H. Jujun Junaedi selaku pemberi kuasa kepada Abdul Malik selaku penerima kuasa , diberi tanda T-I.16;
- 17. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh H Jujun Junaedi, diberi tanda T-I.17;
- 18. Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa Nomor : 593.2/118/X/2017/Pem tertanggal 02 Desember 2015 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa/Lurah Baleendah yang bernama Eko Haryanto,S.STP, diberi tanda T-I.18 ;

Halaman 73 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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

19. Fotocopy Surat Keterangan Tanah Bekas Milik Adat Nomor : 593.2/118/X/Pem yang ditanda tangani oleh Kepala Desa/Lurah Baleendah yang bernama Eko Haryanto,S.STP, diberi tanda T-I.19;
20. Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.2/118/X/Pem tertanggal 02 Desember 2015 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa/Lurah Baleendah yang bernama Eko Haryanto,S.STP, diberi tanda T-I.20;
21. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh H Jujun Junaedi, diberi tanda T-I.21;
22. Fotocopy Surat Pernyataan Kesaksian tertanggal 02 Desember 2015 dari Dede Supratman, diberi tanda T-I.22;
23. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Dadan Sundana,SP, Dadan Suhendar dan Atip Wardaya, diberi tanda T-I.23;
24. Fotocopy Surat Tanda Terima Dokumen Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung Nomor berkas permohonan 47965/2016 tertanggal 9 Agustus 2016 dengan Pemohon H. Jujun Junaedi, diberi tanda T-I.24;
25. Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bandung Nomor : B/41/III/2018/Reskrim tertanggal 23 Maret 2018 perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 23 Maret 2018, diberi tanda T-I.25;
26. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan Nomor : LP.B/128/III/2017/JBR/Res Bdg tertanggal 26 Maret 2017 dengan pelapor H. Jujun Junaedi, diberi tanda T-I.26;
27. Fotocopy Surat kepada H. Jujun Junaedi perihal undangan gelar perkara tertanggal 09 Mei 2018, diberi tanda T-I.27;
28. Fotocopy Surat kepada H. Jujun Junaedi perihal undangan gelar perkara tertanggal 18 Mei 2018, diberi tanda T-I.28;
29. Fotocopy Surat kepada H. Jujun Junaedi perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 29 Juni 2018, diberi tanda T-I.29;
30. Fotocopy Surat kepada H. Jujun Junaedi perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 30 Juli 2018, diberi tanda T-I.30;
31. Fotocopy Surat kepada H. Jujun Junaedi perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 20 Agustus 2018, diberi tanda T-I.31;
32. Fotocopy Surat kepada H. Jujun Junaedi perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan tertanggal 28 September 2018, diberi tanda T-I.32;

Halaman 74 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



33. - Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 nama wajib pajak Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-I.33A;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 nama wajib pajak Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-I.33B;
34. Fotocopy Surat dari Badan Keuangan Daerah perihal Keterangan SPPT PBB tertanggal 19 April 2018, diberi tanda T-I.34;
35. - Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35A;
- Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35B;
 - Fotocopy Surat dari Badan Keuangan Daerah kepada Hendra Irawan,SH, Dadang Sukmawijaya,SH & Rekan perihal keterangan SPPT PBB An. Umi Wasitoh, DR, SP.PD tertanggal 24 Oktober 2018, diberi tanda T-I.35C;
 - Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dan tahun 2018 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35D;
 - Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 dan tahun 2016 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35E;
 - Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 dan tahun 2014 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35F;
 - Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 dan tahun 2012 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35G;
 - Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 dan tahun 2010 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35H;
 - Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 dan tahun 2008 nama wajib pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, diberi tanda T-I.35I;
36. Fotocopy Surat dari Badan Keuangan Daerah Nama Wajib Pajak Umi Wasitoh, DR, SP.PD, tanggal cetak 14 September 2018, diberi tanda T-I.36;
37. Fotocopy Akta Jual Beli No. 1144/2007 antara Drs. H. Achmad Zenal Wahid sebagai Penjual dengan dr. Ummie Wasitoh, Sp.Pd sebagai Pembeli, diberi tanda T-I.37;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. - Fotocopy Surat Keterangan Dan Pernyataan dari H. Ruslan Herrin
Abdullah, SH. tertanggal 25 September 2018, diberi tanda T-I.38A;
- Fotocopy Surat Keterangan Dan Pernyataan dari H. Ruslan Abdullah, SH. tertanggal 22 Oktober 2018, diberi tanda T-I.38B;
- Fotocopy Buku Akta Refortarium Notaris H. Ruslan Abdullah, SH., diberi tanda T-I.38C;
39. Fotocopy Akta Jual Beli No. 400/2007 antara Drs. H. Achmad Zenal sebagai Penjual dengan dr. Ummie Wasitoh, Sp.Pd sebagai Pembeli, diberi tanda T-I.39;
40. - Fotocopy Surat Keterangan Dan Pernyataan dari Sri Handayani Mulyo,
SH. tertanggal 31 Agustus 2018, diberi tanda T-I.40A;
- Fotocopy Surat Keterangan Dan Pernyataan dari Sri Handayani Mulyo, SH. tertanggal 22 Oktober 2018, diberi tanda T-I.40B;
- Fotocopy Buku Akta Refortarium Notaris Sri Handayani Mulyo, SH., diberi tanda T-I.40C;
41. Fotocopy Akta Jual Beli No. 3959/2010 antara Drs. Achmad Zainal Wahid sebagai Penjual dengan dr. Ummie Wasitoh, Sp.Pd sebagai Pembeli, diberi tanda T-I.41;
42. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 4528 Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Baleendah Desa Baleendah atas nama dr. Ummie Wasitoh, SP.Pd, diberi tanda T-I.42 ;
43. Fotocopy Berita Acara Peninjauan Lokasi tertanggal 07 November 2017 yang ditanda tangani oleh Lurah Baleendah H. Moch. Jauhari, BA., diberi tanda T-I.43 ;
44. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 593.2/3114/XI-Pem tertanggal 27 November 2017 yang ditanda tangani oleh Lurah Baleendah H. Moch. Jauhari, BA., diberi tanda T-I.44;
45. Fotocopy Proses Penerbitan SHM No.70/Andir yang berubah menjadi SHM
No. 4528/Baleendah atas nama dr. Ummie Wasitoh, SP.Pd, (terlapor), diberi tanda T-I.45 ;
46. - Fotocopy Duplikat Kutipan Akta Nikah Suami No. 422/VI/1963

Halaman 76 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



tertanggal 10 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Garut Kota , antara Drs A. Zaenal Wahid Bin Natawidjaja dengan Dewi Sutihat, diberi tanda T-I.46A;

- Fotocopy Duplikat Kutipan Akta Nikah Istri No. 422/VI/1963 tertanggal 10 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Garut Kota , antara Drs A. Zaenal Wahid Bin Natawidjaja dengan Dewi Sutihat, diberi tanda T-I.46B;
- 47. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 71/Desa Andir, Gambar Situasi No. 582/1974 seluas 3.225 M2 terbit tanggal 05 Juni 1974 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-I.47;
- 48. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 78/Desa Andir, Gambar Situasi No. 639/1974 seluas 3.225 M2 terbit tanggal 20 Juni 1974 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-I.48;
- 49. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 70 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid terletak di Blok Listrik Persil NO. 104 S.IV Kohir No 259 seluas 1.335 M2, diberi tanda T-I.49;
- 50. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Drs. Achmad Zenal Wahid NIK 10.1648.220.139.0002, diberi tanda T-I.50;
- 51. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Hj. Dewi Sutihat NIK 1050246312433001, diberi tanda T-I.51;
- 52. Fotocopy Surat Kematian No. 06/KM/V/2009 atas nama Drs. A. Zaenal Wahid tertanggal 7 Mei 2009, diberi tanda T-I.52;
- 53. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474.3/058/V/2009-Kec. Anyar tertanggal 15 Mei 2009, diberi tanda T-I.53;
- 54. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 Oktober 2014, diberi tanda T-I.54;
- 55. - Fotocopy Surat Pernyataan dari Ny. Hj. Dewi Sutihat tertanggal 13 Juli 2018, diberi tanda T-I.55A;
 - Fotocopy Surat Pernyataan dari Aris Mustafa W tertanggal 24 Oktober 2018, diberi tanda T-I.55B;
 - Fotocopy Surat dari H. Dudi Juwandi,SH. yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Bandung, tertanggal 22 Oktober 2018, diberi tanda T-I.55C;
- 56. Fotocopy Akta Jual Beli No. 1339/2002 antara Nyonya Raden Apat Yulia



Hasan sebagai Penjual dengan Tuan Gun Gun Gunawan sebagai Pembeli, diberi tanda T-I.56;

57. Fotocopy Akta Jual Beli No. 641/2015 antara Nyonya Aah Nurhidayati dan M. Yani sebagai Penjual dengan Yani Suryani sebagai Pembeli, diberi tanda T-I.57;

58. Fotocopy Peta Kelurahan Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, diberi tanda T-I.58;

Fotocopy bukti surat bertanda T-I.1, T-I.2, T-I.3, T-I.6, T-I.7, T-I.8, T-I.11, T-I.12A, T-I.12B, T-I.12C, T-I.12D, T-I.12E, T-I.12F, T-I.12G, T-I.12H, T-I.12I, T-I.12J, T-I.12K, T-I.12L, T-I.12, T-I.12O, T-I.13A, T-I.13B, T-I.13C, T-I.13D, T-I.13E, T-I.24, T-I.25, T-I.26, T-I.27, T-I.28, T-I.29, T-I.30, T-I.31, T-I.32, T-I.34, T-I.36, T-I.35C, T-I.35D, T-I.35E, T-I.35F, T-I.35G, T-I.35H, T-I.35I, T-I.38A, T-I.38B, T-I.40A, T-I.40B, T-I.40C, T-I.43, T-I.44, T-I.46A, T-I.46B, T-I.49, T-I.55A, T-I.55B, T-I.57 dan T-I.58 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kesemuanya telah bermaterai cukup selanjutnya semua bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan bukti surat bertanda T-I.4, T-I.5, T-I.9, T-I.10, T-I.12M, T-I.12N, T-I.12P, T-I.14, T-I.23, T-I.33A, T-I.33B, T-I.35A, T-I.35B, T-I.36, T-I.37, T-I.38C, T-I.39, T-I.41, T-I.42, T-I.45, T-I.47, T-I.48, T-I.50, T-I.51, T-I.52, T-I.53, T-I.54, T-I.55C, dan T-I.56 adalah foto copy dari foto copy, bukti surat bertanda T-I.15, T-I.16, T-I.17, T-I.18, T-I.19, T-I.20, dan T-I.22 adalah adalah foto copy dari foto copy yang dilegalisir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat I selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Saksi Roni

- Bahwa benar saksi bertugas sebagai Polisi di Polres Bandung ditunjuk oleh pimpinan untuk menangani laporan dari H. Jujun Junaedi dengan laporan perkara tertanggal 23 Maret 2017;
- Bahwa saksi dan tim sudah memeriksa sekitar 20 orang saksi, melakukan penyitaan bukti-bukti, rekonstruksi dsbnya, dan setelah dilakukan gelar perkara dikenakan pasal 264 KUHP, pasal 266 KUHP dan pasal 242 KUHP dan berkas perkara sudah dilimpahkan ke Kejaksaan Negeri Kabupaten Bandung ;
- Bahwa pada saat gelar perkara para fihak diundang, dr. Ummie/Penggugat hadir bersama suaminya didampingi oleh Penasihat Hukumnya Bapak Asep Surya Nugraha,SH., Pelapor hadir H. Jujun



Junaedi;

- Bahwa yang menjadi objek perkaranya adalah sesuai laporan dari H. Jujun Junaedi adanya dugaan pemalsuan dan hasil dari Penyelidikan dan Penyidikan Tim ditemukan adanya objek perkara yaitu Akta Jual Beli No. 1144 tahun 2007 dan Akta Jual Beli No. 400 tahun 2007 yang masing-masing diterbitkan oleh H. Ruslan Abdulah,SH. dan Sri Handayani Mulyo dimana kedua Akta tersebut dijadikan persyaratan di dalam permohonan sertifikat pengganti karena hilang yang dimohonkan oleh Sdr. Deni selaku kuasa dari dr. Ummie Wasitoh yang mana menurut keterangan kedua Notaris kedua Akta tersebut tidak tercatat dan tidak pernah diterbitkan, kemudian Akta Jual Beli Nomor 3959 tahun 2010 yang dijadikan persyaratan di dalam proses balik nama dari Drs. Achmad Zaenal Wahid atas sertifikat pengganti karena hilang akan tetapi di dalam persyaratan permohonan sertifikat pengganti pihak penjual sudah meninggal dunia tanggal 25 April 2009 dan surat keterangan tersebut dijadikan persyaratan permohonan sertifikat pengganti dan melekat pada warkah dan buku tanah;
- Bahwa Tim sudah melakukan penyitaan warkah dan buku tanah dari pihak Badan Pertanahan Nasional foto copy sesuai asli dan juga sudah mengajukan penetapan ke Pengadilan, juga dilakukan pemeriksaan terhadap ahli waris Achmad Zaenal Wahid dan pihak ahli waris tidak merasa melakukan penjualan kepada dr. Ummie Wasitoh dan Tim juga sudah melakukan penyitaan Sertifikat asli M. 70.
- Bahwa ahli waris Achmad Zaenal Wahid yang Tim periksa saat itu adalah istri Achmad Zaenal Wahid, Hj. Dewi Sutihat dan pak Bagus Setiadi (anak Drs. Achmad Zaenal Wahid);
- Bahwa sesuai keterangan dari ahli waris Drs. Achmad Zaenal Wahid Sertifikat M. 70 masih ada yang aslinya dan sudah dilakukan penyitaan;
- Bahwa saksi/Tim pernah melihat/mengecek ke lokasi, yang hadir saat itu Pelapor yaitu H. Jujun Junedi, Terlapor dr. Ummie Wasitoh diwakili oleh saudaranya namanya saksi lupa dan dari Badan Pertanahan Nasional hadir petugas ukur;
- Bahwa pada waktu di lokasi saksi menghadirkan tetangga yang berbatasan, disebelah Selatan : Ibu Nani Veronika yang tinggal disana sejak tahun 1986, yang membenarkan ternyata objek tanah yang ditunjukkan batas itu milik pak Ary Moelyono;
- Bahwa yang dijadikan objek dari pada pelaporan, H. Jujun Junaedi

Halaman 79 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



melaporkan bahwa tanahnya dikuasai oleh dr. Ummie Wasitoh (Penggugat) / ada dugaan pemalsuan, kita pernah melakukan cek lokasi apakah betul atau tidak ?, sesuai SHM 4642 dasar pemekaran M.79 diakui sebagian oleh dr. Ummie dan ditempati, kami mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional dan dari Badan Pertanahan Nasional menunjukkan hasil penunjukkan dari kedua belah pihak jadi dr. Ummie menunjukkan betul menguasai sebagian tanah Pelapor/H. Jujun Junaedi;

- Bahwa yang di cek 1 (satu) lokasi sesuai dengan objek;
- Bahwa saksi/Tim juga mengajukan kembali surat ke pihak Badan Pertanahan Nasional karena terkait dengan pembuktian dari dr. Ummie pada saat dilakukan pemeriksaan, sesuai Sertifikat : pelapor posisi Blok Rancakembang sedangkan Terlapor posisi Blok Listrik, M.70 dinyatakan hilang yang telah berubah menjadi Sertifikat 4528 sedangkan M. 79 berubah menjadi 4642 atas nama pelapor H. Jujun Junaedi dan hasil pemeriksaan dari pihak Badan Pertanahan Nasional dan data yang ada bahwa sertifikat M. 70 yang telah berubah menjadi 4528 hasil dari satu Akta Jual Beli No. 250 tanggal 11 Maret 1969 dengan luas tanah 9280 M2 dimana berdasarkan data di Badan Pertanahan Nasional dari satu Akta itu diterbitkan menjadi 4 Sertifikat yaitu M.70, M.71, M.76 dan M.78, lalu kita lakukan pengecekan ke lapangan, yang mana hasil dari pemeriksaan M.71 dan M.78 tercatat sudah beralih kepada Cuncun Wijaya sebagian;
- Bahwa sesuai data di BPN M.70 sudah beralih kepada dr. Ummie Wasitoh, hasil permohonan sertifikat pengganti dan proses balik nama;
- Bahwa sesuai peninjauan BPN dan saksi/ Tim posisi blok Rancakembang dan Blok Listrik berbeda posisi;
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh dr. Ummie/Penggugat adalah, untuk AJB No. 1144 tahun 2007 luasnya 1.120 M2 yang diterbitkan oleh PPAT H. Ruslan, untuk AJB No.400 tahun 2007 luasnya 215 M2 yang diterbitkan oleh PPAT Sri Handayani, kedua AJB itu dijadikan permohonan di dalam persyaratan sertifikat pengganti, kalau luas totalnya 1.335 M2;
- Bahwa bukti T-1.37 dijadikan persyaratan, T-1.38 sudah dilakukan penyitaan yaitu Surat Pernyataan dari Ruslan Abdullah, SH. PPAT, T-1.39 Akta Jual Beli dan sudah dilakukan penyitaan, di dalam BPN karena ada perbedaan dan tidak tercatat, T-1.40 Surat Pernyataan dari



Notaris Sri Handayani Mulyo yang menyatakan tidak pernah menerbitkan Akta sampai dengan No. 400, T.1-49 Sertifikat M.70 asli ada di Polisi dan sudah dilakukan penyitaan, T-1.52 adalah Surat Kematian yang dilampirkan oleh ahli waris bahwa Achmad Zaenal Wahid meninggal dunia tanggal 25 April 2009;

- Bahwa bukti T-1.55a, saksi pernah melihatnya, Surat Pernyataan Ibu Dewi Sutihat, dia juga menyatakan tidak kenal dengan dr. Ummie dan surat pernyataan tersebut ada di ahli waris,
- Bahwa bukti T-1.44, saksi pernah melihatnya, surat Keterangan dari fihak Kelurahan tentang posisi objek tanah, kohir 2141 atas nama H. Ijun padahal H. Ijun tidak mempunyai kohir 2141, H. Ijun juga pernah diperiksa pasal pemalsuan juga pada tahun 2010;
- Bahwa bukti T-1.7, saksi pernah melihatnya, Warkah juga disita dari Badan Pertanahan Nasional;
- Bahwa bukti T-1.8, apakah saksi pernah melihatnya, dijadikan bukti dari fihak Pelapor dan sudah disita fotocopynya;
- Bahwa saksi/Tim sudah memeriksa Notaris Ruslan sebagai saksi;
- Bahwa saksi/Tim mendapat laporan tanggal 26 Maret 2017, adalah laporan perkara pidana dulu baru kemudian gugatan perdata oleh Penggugat;
- Bahwa bukti T-1.41 saksi pernah melihat (Akta Jual Beli No. 3959), kemudian menjadi objek pemalsuan;
- Bahwa Rekonstruksi, Identifikasi di lapangan hasilnya saksi terima dari BPN hasil identifikasi di lapangan (peta) , di lapangan ditunjukkan H. Jujun Junaedi dan keluarga dr. Ummie, hasilnya yang bisa menjelaskan adalah BPN, Pelapor menunjukkan batasnya, Terlapor juga menunjukkan batasnya;
- Bahwa terhadap bukti P-8 (bukti P-8 diperlihatkan kepada saksi), di lapangan tidak ada jalan, dilakukan rekonstruksi batas, sudah dilakukan pemeriksaan juga lokasi tanah Cuncun.W. yang sekarang disengketakan sertifikatnya tidak berubah dari tahun 1974, data di BPN tidak berubah;
- Bahwa yang dr. Ummie tidak ada perubahan dari M.70 menjadi 4528, menurut pemeriksaan BPN;
- Bahwa sertifikat 4528 yang jadi objek perkara, mengenai proses permohonan sertifikat pengganti, belum ada pembatalan;
- Bahwa pada saat diminta keterangan Hj. Dewi Sutihat masih istri



Achmad Zaenal Wahid, tapi sudah janda mati (ahli waris), pada saat diperiksa Ibu Dewi memperlihatkan bukti T-1.54;

- Bahwa di dalam peralihan dasarnya Akta Jual Beli, saksi/ Tim/ Penyidik pernah memeriksa tanda tangan Achmad Zaenal Wahid pada saat diperiksa dr. Ummie tidak bisa memperlihatkan kedua Akta tersebut, hanya salinan tidak ada asli tanda tangan karena tidak ada tanda tangan Achmad Zaenal Wahid di kedua akta tersebut;
- Bahwa maksudnya diadakan gelar perkara adalah penyusunan laporan kepada pimpinan, terhadap laporan Polisi tentang tindakan pidana pasal 264, 266 dan 242 peserta gelar sepakat dilanjutkan dan dr. Ummie dijadikan tersangka;
- Bahwa Penggugat sebagai Terlapor diadukan atas pemalsuan Akta Jual Beli No. 1144 tahun 2007 dan Akta Jual Beli No. 400 tahun 2007, karena Akta tersebut tidak tercatat di Register PPAT dan PPAT tidak pernah menerbitkan akta-akta tersebut;
- Bahwa setelah mendapat laporan Dari H, Jujun Junaedi/ Tergugat I langkah-langkah yang dilakukan adalah Pemanggilan BPN, karena BPN yang bisa menjelaskannya, yang diperiksa bagaimana riwayat penerbitan M.70 dan M.79, M.70 menjadi 4528 sedangkan M.79 menjadi 4642;
- Bahwa yang dimaksud saksi dengan pemalsuan surat adalah permohonan sertifikat pengganti karena hilang, ada Akta Jual Beli No.1144 tahun 2007 dan No.400 tahun 2007 dan ada Surat Keterangan ahli waris, yang memohon dr. Ummie, karena tahun 2009 Achmad Zaenal Wahid sudah meninggal;
- Bahwa menurut Penggugat Sertifikat tanah sengketa hilang tahun 1974, sertifikat itu atas nama Drs. Achmad Zaenal Wahid;
- Bahwa setelah itu yang saksi lakukan adalah memanggil ahli waris Achmad Zaenal Wahid, ahli waris menerangkan bahwa M.70 tidak pernah hilang, ahli waris tidak kenal dengan dr. Ummie dan tidak pernah menjual kepada dr. Ummie;
- Bahwa menurut keterangan dr. Ummie yang diberikan kepada saksi/Tim, dr. Ummie membeli dari Achmad Zaenal Wahid melalui perantara H. Ijun Jaenudin, saksi meminta bukti kwitansi, Penasihat Hukum menyerahkan kwitansi yang ditanda tangani oleh H.Ijun tanggal 25 Mei 2007;
- Bahwa dr. Ummie melampirkan surat keterangan ahli waris Achmad



Zaenal Wahid dalam permohonan sertifikat pengganti;

- Bahwa saksi tidak memeriksa H. Ijun Jaenudin karena dia sudah meninggal;

2. Saksi H. Dudi Juanda A.SH.

- Bahwa saksi bersaksi disini untuk kepentingan Ibu Nani Alias Ibu Dewi Sutihat istri Drs. Achmad Zaenal Wahid, dia mengatakan bahwa tanah yang di Rancakembang sudah dijual habis oleh bapak Drs. Achmad Zaenal Wahid pada tahun 1974;
- Bahwa saksi mengetahui dari Ibu Dewi Sutihat bahwa Ibu Dewi Sutihat punya tanah di Rancakembang dijual ke bapak Ary Moelyono;
- Bahwa saksi kenal baik dengan Drs. Achmad Zaenal Wahid pada tahun 2002, saksi kenal dengan keluarga itu, kebetulan tahun 2002 ibu dan bapak ada perselisihan perkawinan, lalu pada tahun 2007 bapak Drs. Achmad Zaenal Wahid menjual tanah kepada bapak Cuncun di Blok Listrik yaitu Sertifikat No. 71 dan No. 78 sedangkan No. 70 dan 76 masih ada, ibu Dewi Sutihat kaget kenapa di Kepolisian ada sertifikat ganda, kenapa ada jual beli dr. Ummie dengan keluarga Drs. Achmad Zaenal Wahid padahal tahun 2010 bapak Drs. Achmad Zaenal Wahid sudah meninggal dunia dan sekarang M.70 ada di Polisi;
- Bahwa Ibu Dewi Sutihat tidak kenal dengan dr. Ummie;
- Bahwa saksi juga mendampingi Ibu Dewi Sutihat sebagai Kuasanya mendampingi Ibu Dewi Sutihat ketika diperiksa sebagai saksi tanggal 1 Oktober 2017;
- Bahwa Ibu Dewi Sutihat pernah membuat surat pernyataan, malahan di depan saksi dan Ibu Dewi Sutihat pernah membuat surat ke BPN menanyakan kenapa berubah jadi dr. Ummie. Namanya sudah berubah, saksi minta ke Polisi fotocopynya, sertifikat asli dengan yang baru gambarnya berbeda;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Jual Beli tahun 2010 antara Zainal Wahid dengan dr. Ummie Notarisnya Aris Munandar, hanya tanggal 25 April 2009 bapak Zaenal Wahid sudah meninggal dan itu bukan tanda tangannya;
- Bahwa bukti T-1.49, blok Listrik, aslinya ada di Polres disita, sedangkan bukti T-1.41 Akta Jual Beli No. 3959 tahun 2010 antara bapak Zaenal Wahid dengan dr. Ummie tetapi tanda tangannya bukan tanda tangan bapak Zaenal Wahid dan tidak ada persetujuan istri;



- Bahwa bukti T-1.55a, surat Pernyataan dari ibu Dewi Sutihat, saksi juga ikut tanda tangan, ibu Dewi tidak pernah menjual itu;
- Bahwa bukti T-1.52 adalah Surat Kematian Zaenal wahid, saksi yang mengurus dengan anak-anaknya;
- Bahwa dalam Surat Pernyataan tanggal 23 April 2010 bukan tanda tangan ibu Dewi Sutihat, tanda tangannya beda (diperlihatkan bukti T-2.6);
- Bahwa menurut saksi blok Listrik dan blok Rancakembang berbeda / jauh jaraknya 1 sampai dengan 2 Km;
- Bahwa saksi tahu yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah tanah yang di Rancakembang;
- Bahwa yang dijual Zaenal Wahid ke Ary Moelyono yang di Rancakembang, kalau blok Listrik beda;
- Bahwa diantara tanah-tanah Achmad Zainal Wahid tersebut yang saksi tahu yang dijual kepada Sdr. Cuncun, yang dijual kepada Ary Moelyono tahun 1974 katanya kemudian dijual ke H. Jujun Junaedi, saksi tahunya dari ibu Dewi Sutihat;
- Bahwa yang di blok listrik dijual kepada Sdr. Cuncun , sekarang jadi perumahan;
- Bahwa permasalahan tanah Rancakembang ini dilaporkan ke Polisi oleh H.Jujun Junaedi, kata Polisi;
- Bahwa tanah yang di blok Listrik sekarang dikuasai oleh Sdr. Cuncun, karena tanah yang di blok Listrik dijual ke Cuncun 2 surat, sedangkan yang 2 surat lagi masih dikuasai oleh ibu Dewi Sutihat. Kalau tanah yang di Rancakembang saksi tidak tahu, kata ibu Dewi Sutihat sudah dijual tahun 1974;

3. Saksi Abdul Malik

- Bahwa saksi mengetahui tentang objek tanah yang sedang berperkara terletak di Jl. Endung Surya Putra, Adipati Kertamanah, di Blok Rancakembang;
- Bahwa saksi mengetahui hal diatas sejak tahun 2007, karena pada tahun 2007 kedatangan H. Ijun Jaenudin ke kantor Notaris Sri Handayani Mulyo mau membuat splitsing Akta Jual Beli, saksi waktu itu bekerja disana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa splitsing tersebut berkaitan dengan M.70, setelah saksi datang ke lokasi dia menunjukkan yang di belakang dr. Ummie, saksi menanyakan sertifikat asli, H. Ijun Jaenudin hanya menunjukkan Pajak Bumi Dan Bangunan atas nama dr. Ummie, setelah itu dia tidak datang lagi ke kantor, tahu-tahu pada tahun 2010 H. Ijun datang lagi ke kantor minta dibuatkan sertifikat pengganti untuk M. 70 karena hilang dengan membawa foto copy sertifikatnya yang tercatat atas nama Drs. Zaenal Wahid;
- Bahwa yang saksi ketahui yang jadi objek sengketa di Blok Rancakembang, antara Blok Listrik dan Blok Rancakembang berjauhan sekitar 1 Km lebih;
- Bahwa saksi kenal dengan Drs. Zaenal Wahid tahun 2005 pada saat splitsing Akta Jual Beli yang terletak di Blok Listrik, saksi dipanggil atas nama pribadi buat splitsing Akta Jual Beli;
- Bahwa yang displitsing Akta Jual Beli yang di Blok Listrik sertifikatnya nomor M.71 displitsing menjadi 2 (dua) Akta Jual Beli, Ukurannya 210 M2 dan 110 M2;
- Bahwa sertifikat M.70 tidak dijual karena pernah diperlihatkan pada tahun 2008 di Notaris ibu Kikit, dalam rangka splitsing M.71 dan M.78;
- Bahwa saksi pernah mengurus peralihan hak ke H. Jujun Junaedi yaitu tanah yang jadi sengketa saat ini, yang diurus adalah Akta Jual Beli dan balik nama, penjualnya bapak Ary Moelyono;
- Bahwa saksi kenal dengan Ary Moelyono pada saat tanda tangan Akta Jual Beli, uangnya sejumlah Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) diserahkan langsung cash dan ada kwitansinya kepada bapak Ary Moelyono, istrinya dan ada bapak Himawanto Kuasanya, Bapak H. Jujun Junaedi juga ada disana.
- Bahwa uang tersebut diserahkan di Jl. Mandolin No. 5 Bandung, saksi cek semuanya;
- Bahwa saksi datang ke lokasi diantar bapak Himawanto, disana ada tanah seluas 2.560 M2, letaknya di Blok Rancakembang;
- Bahwa Aktanya ditanda tangani di Notaris Iin Abdul Jalil tahun 2015;
- Bahwa Drs. Zaenal Wahid meninggal tahun 2009, saksi tahu dari ahli warisnya ;

Halaman 85 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada Akta Jual Beli dari Notaris Sri Handayani Mulyo,SH, saksi yang melakukan pengecekan, transaksi Jual Beli antara Drs. Zaenal Wahid dan dr. Ummie, disitu tidak tercatat;
- Bahwa saksi mengetahui ada Akta Jual Beli yang dibuat Notaris Ruslan Abdullah,SH. saksi tahu pada saat di Polisi mengenai Akta Jual Beli No. 400 lalu saksi konfirmasi ke Bapak Ruslan Abdullah,SH.;
- Bahwa, saksi mengetahui bukti T-1.6 adalah kwitansi, bukti T-1.7 adalah Akta Jual Beli sedangkan bukti T-1.8 adalah sertifikat No. 4642 , ganti/rubah kepemilikan ke H. Jujun Junaedi;
- Bahwa bukti T-1.38 saksi pernah melihat di Polisi, T-1.38B saksi tahu, bukti T-1.39 saksi pernah melihat tapi tidak tercatat, T-1.40 saksi pernah melihat tapi tidak tercatat dan bukti T-1.40C pernah melihat yaitu buku Pencatatan Akta Jual Beli, sedangkan jual beli dr. Ummie dengan Drs. Zaenal Wahid tidak ada;
- Bahwa bukti T-1.41 saksi pernah melihat di Polisi, T-1.42 saksi pernah melihat M.70 yang beralih ke dr. Ummie dan aslinya ada di Polisi, bukti T-1.49 saksi pernah melihat pada saat penunjukkan lokasi;
- Bahwa bukti T-1.52 saksi pernah melihat ketika ditunjukkan anaknya yaitu Surat Kematian tanggal 25 April 2009 , bukti T-1.55A saksi pernah melihat dan pernah dibacakan sedangkan bukti T-1.55B pernah melihat dan pernah membaca dan pernah bertemu dengan anak Drs. Zaenal wahid;
- Bahwa pada tahun 2000 saksi pernah datang ke lokasi sebagai karyawan Notaris Sri Handayani Mulyo;
- Bahwa pada tahun 2015 saksi melihat ada plang (bukti P-9 diperlihatkan kepada saksi) yang dipasang di pohon mangga dan di tembok;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam membuktikan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat-surat berupa :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 70/Desa Andir, Gambar Situasi No. 584/1974 seluas 1.335 M2 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid , diberi tanda T-II.1;

Halaman 86 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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

2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 4528/Desa Baleendah, Surat Ukur No. 00460/Baleendah/2010 tanggal 19 Juli 2010 seluas 1.335 M2 atas nama dr. Ummie Wasitoh, Sp.PD, diberi tanda T-II.2;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 4642/Desa Baleendah, Surat Ukur No. 00631/2011 tanggal 10 Maret 2011 seluas 2.560 M2 atas nama H. Jujun Junaedi, diberi tanda T-II.3;
4. Fotocopy Warkah penerbitan Serifikat Hak Milik No. 70/Desa Andir, dengan Nomor 208.517/1974, diberi tanda T-II.4, berikut lampiran sebagai berikut :
 - Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 250/1969 tertanggal 11 Maret 1969 yang dibuat oleh dan dihadapan E. Djumala Karjasaputra selaku Camat Kecamatan Pameungpeuk ;
 - Fotocopy Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas nama Agus Salamah ;
 - Fotocopy Permohonan Sertifikat dari Drs. Achmad Zainal Wahid tertanggal 05 Februari 1974;
 - Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa/Camat Nomor 128/74 tertanggal 06 Februari 1974;
 - Fotocopy Surat dari Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bandung Nomor 30/Sub.Dit/Agr/PH/1974 tertanggal 05 Februari 1974 perihal Pemindahan Hak;
 - Fotocopy Surat Keterangan dan Pernyataan dari Agus Salamah Bin Yusuf Abu Bakar tertanggal 26 Januari 1974;
5. Fotocopy Warkah penerbitan Serifikat Hak Milik No. 79/Desa Andir, dengan Nomor 208.776/1974/II, diberi tanda T-II.5, berikut lampiran sebagai berikut :
 - Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 40/Pmpk/3/1974 tertanggal 25 Maret 1974 yang dibuat oleh dan dihadapan N. Subarna, Bc.Hk. selaku Camat Kecamatan Pameungpeuk ;
 - Fotocopy Surat dari Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bandung Nomor 1063/Sub.Dit/Agr/PH/1974 tertanggal 08 Juli 1974 perihal Pemindahan Hak;
 - Fotocopy Permohonan Sertifikat dari Sjarief Iskandar tertanggal 27 Juni 1974;
 - Fotocopy Surat Keterangan dan Pernyataan dari Drs. Achmad Zainal Wahid tertanggal 01 April 1974;

Halaman 87 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



- Fotocopy Surat Keterangan Kepala Desa/Camat tertanggal 01 April 1974 yang ditanda tangani oleh Kepala Desa Andir;
- 6. Fotocopy Warkah penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4528/Baleendah, dengan Nomor 208.35498/2010 tertanggal 25 November 2010 sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik No. 70/Desa Andir yang hilang, diberi tanda T-II.6, berikut lampiran sebagai berikut :
 - Fotocopy Surat Permohonan Sertifikat Pengganti karena hilang dari dr. Ummie Wasitoh, Sp.PD selaku Pemberi Kuasa kepada Drs. H Idjun Djaenudin selaku Penerima Kuasa tertanggal 11 Mei 2010;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;
 - Fotocopy Kartu Kendali Proses Jenis Pekerjaan Pengganti Sertifikat Hilang No. 70/Andir atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid;
 - Fotocopy Surat dari Drs. H Idjun Djaenudin tertanggal 22 April 2010 perihal Permohonan Sertifikat Pengganti karena hilang yang ditanda tangani dr. Ummie Wasitoh, Sp.PD;
 - Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang/Surat No, Pol : BK/338/IV/2010/JBR/WILTBS BDG/RES BDG BRT tertanggal 20 April 2010 dengan pelapor Deni Karyana;
 - Fotocopy Surat Kuasa dari dr. Ummie Wasitoh, Sp.PD selaku Pemberi Kuasa kepada Drs. H Idjun Djaenudin selaku Penerima Kuasa tertanggal 22-04-2010;
 - Fotocopy SPPT-PBB dan STTS tahun 2010 atas nama wajib pajak Ummie Wasitoh, dr., Sp.PD.;
 - Fotocopy Surat Keterangan No. 1845/XII-Pem tertanggal 28 Desember 2009 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Baleendah;
 - Fotocopy GS No. 584/1974;
 - Fotocopy Surat Kuasa dari dr. Ummie Wasitoh, Sp.PD selaku Pemberi Kuasa kepada Deni Karyana selaku Penerima Kuasa tertanggal 16-04-2010;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;
 - Fotocopy Surat Keterangan No. 1252/IV-Pem tertanggal 21 April 2010 yang ditanda tangani oleh Kepala Kelurahan Baleendah;
 - Fotocopy Surat Pernyataan dari dr. Ummie Wasitoh, Sp.PD tertanggal 23 April 2010;
 - Fotocopy Berita Acara Pengukuran Ulang tertanggal 15 Juli 2010;
 - Fotocopy Berita Acara Lapangan;



- Fotocopy Akta Jual Beli No. 1144/2007 tertanggal 25 Mei 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Haji Ruslan Herrin Abdullah,SH. selaku PPAT di Kabupaten Bandung ;
- Fotocopy Akta Jual Beli No. 400/2007 tertanggal 28 Desember 2007 yang dibuat oleh dan dihadapan Sri Hendayani Mulyo,SH.;
- Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris No. 474.3/058/V/2009 tertanggal 15 Mei 2009 ;
- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Para Ahli Waris;
- Fotocopy Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertifikat Pengganti No. 152/7-32,04-300/IX/2010 tertanggal 06 September 2010;
- Fotocopy Surat Pernyataan di bawah sumpah dari dr. Ummie Wasitoh, Sp.PD tertanggal 21 Juni 2010;
- Fotocopy Surat Pernyataan dari dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD tertanggal 21 Juni 2010;
- Fotocopy Pengumuman (tentang sertifikat hilang) No. 685/7-32.04-300/VII/2010 tertanggal 13 Juli 2010;
- Fotocopy Surat Kuasa dari dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD selaku Pemberi Kuasa kepada Dede Supratman selaku Penerima Kuasa tertanggal 30 Nopember 2010;
- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Penerima Kuasa;
- Fotocopy Pengumuman (tentang sertifikat hilang) No. 685/7-32.04-300/VII/2010 tertanggal 13 Juli 2010 yang diterbitkan pada Surat Kabar Harian Galamedia pada hari Rabu 14 Juli 2010 ;
- Fotocopy kwitansi Pembayaran untuk Sertifikat Pengganti karena hilang tertanggal 15 Oktober 2010;

Fotocopy Warkah Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 4528/Baleendah, dengan Nomor 208.3293/2011, diberi tanda T-II.7, berikut lampiran sebagai berikut :

- Fotocopy Akta Jual Beli No. 3959/2010 tertanggal 22 Desember 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Aris Iskandariah,SH.M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bandung ;
- Fotocopy kwitansi Pembayaran Peralihan Hak Jual Beli tertanggal 25 Januari 2011;
- Fotocopy Surat Perintah Setor dengan Nomor Berkas Permohonan Sertifikat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3745/2011 atas nama Pemohon dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD tertanggal 25 Januari 2011;

- Fotocopy Permohonan dari dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD (Lampiran 13);
 - Fotocopy Surat Pengantar penyampaian Akta Jual Beli tertanggal 22 Desember 2010 No. 3959/R H A/XII/2010 dari Aris Iskandariah,SH.M.Kn. selaku PPAT di Kabupaten Bandung ;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Penjual dan Pembeli yang dilegalisir oleh PPAT;
 - Fotocopy Surat Pernyataan dari dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD tertanggal 22 Desember 2010;
 - Fotocopy Surat Pernyataan dari Drs. Achmad Zainal Wahid yang diketahui oleh Aris Iskandariah,SH.M.Kn. selaku PPAT;
 - Fotocopy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tertanggal 22 Desember 2010 atas nama wajib pajak dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD;
 - Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010 atas nama wajib pajak Achmad Zainal Wahid dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama wajib pajak Achmad Zainal Wahid;
 - Fotocopy Kartu Kendali jenis pekerjaan Balik Nama atas nama Pemohon dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD;
 - Fotocopy Tanda Terima Nomor Berkas Permohonan : 3745/2011 atas nama Pemohon dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD;
 - Fotocopy Tanda Terima Dokumen dengan Berkas Permohonan : 3745/2011 atas nama Pemohon dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD;
 - Fotocopy Surat Kuasa dari dr. Ummie Wasitoh,Sp.PD kepada A.M. Suhadi tertanggal 01 Februari 2011;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Penerima Kuasa;
- Fotocopy Warkah Balik Nama Sertifikat Hak Milik No. 4642/Baleendah, dengan Nomor 208.5929/2016, diberi tanda T-II.8, berikut lampiran sebagai berikut :
- Fotocopy Akta Jual Beli No. 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Iin Abdul Jalil ,SH. selaku PPAT di Kabupaten Bandung ;
 - Fotocopy Permohonan Balik Nama dari H. Jujun Junaedi selaku Pemberi Kuasa kepada Abdul Malik selaku Penerima Kuasa tertanggal 03 Februari 2016; (lampiran 13)

Halaman 90 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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

- Fotocopy Akta Jual Beli No. 3670/2015 tertanggal 02 Desember 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan lin Abdul Jalil ,SH. selaku PPAT di Kabupaten Bandung ;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa;
 - Fotocopy Kartu Tanda Penjual;
 - Fotocopy Surat Pernyataan dari H. Jujun Junaedi tertanggal 02 Desember 2015;
 - Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama wajib pajak Jujun Junaedi, H;
 - Fotocopy kwitansi Pembayaran/Setoran BPHTB atas nama wajib pajak H. Jujun Junaedi ;
 - Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) atas nama wajib pajak H. Jujun Junaedi;
 - Fotocopy Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama wajib pajak Ary Moelyono Atmowidjojo tertanggal 03 September 2015;
 - Fotocopy Surat Kuasa dari H. Jujun Junaedi selaku Pemberi Kuasa kepada Abdul Malik selaku Penerima Kuasa;
 - Fotocopy Kartu Kendali Proses Jenis Pekerjaan Balik Nama atas nama Pemohon H. Jujun Junaedi;
 - Fotocopy Kwitansi untuk Pembayaran Peralihan Hak Jual Beli tertanggal 12 Februari 2016;
 - Fotocopy Tanda Terima Dokumen dengan Nomor Berkas Permohonan 9463/2016 tertanggal 12 Februari 2016 atas nama Pemohon Abdul Malik;
 - Fotocopy Tanda Terima dengan Nomor Berkas Permohonan 9463/2016 tertanggal 19 Februari 2016 atas nama Pemohon Abdul Malik;
- Fotocopy Surat dari Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Barat Resor Bandung Nomor : B/743/IV/2017/Reskrim tertanggal 13 April 2017 perihal Bantuan Penghadapan Saksi dan Mohon Foto Copy Warkah dan Gambar Situasi dan Surat Ukur, diberi tanda T-II.9;
- Fotocopy Berita Acara Hasil Identifikasi Lapangan No. 194/BA.10-14/VIII/2017 tertanggal 29 Agustus 2017, diberi tanda T-II.10;
- Fotocopy Gambar Peta Situasi Hasil Ploting SHM No. 4642 dan 4528/Baleendah, diberi tanda T-II.11;
- Fotocopy Gambar SHM No. 4528/Baleendah, diberi tanda T-II.12;
- Fotocopy Gambar SHM No. 4642/Baleendah, diberi tanda T-II.13;

Halaman 91 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Fotocopy Peta Gambar Citra Satelit Hasil Ploting SHM No. 4642 dan 4528/Baleendah, diberi tanda T-II.14;

Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 71/Desa Andir, Gambar Situasi No. 582/1974 seluas 3.225 M2 terbit tanggal 05 Juni 1974 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-II.15;

Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 72/Desa Andir, Gambar Situasi No. 585/1974 seluas 705 M2 terbit tanggal 05 Juni 1974 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-II.16;

17. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 76/Desa Andir, Gambar Situasi No. 639/1974 seluas 1.365 M2 terbit tanggal 20 Juni 1974 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-II.17;

18. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No. 78/Desa Andir, Gambar Situasi No. 639/1974 seluas 3.225 M2 terbit tanggal 20 Juni 1974 atas nama Drs. Achmad Zainal Wahid, diberi tanda T-II.18;

19. Fotocopy Peta Lokasi SHM No. 4642 dan 4528/Baleendah, diberi tanda T-II.19;

Fotocopy bukti surat bertanda T-II.1, T-II.2, T-II.3, T-II.4, T-II.5, T-II.6, T-II.7, T-II.8, T-II.10, T-II.11, T-II.15, T-II.16, T-II.17, T-II.18 dan T-II.19 telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kesemuanya telah bermaterai cukup selanjutnya semua bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan bukti surat bertanda T-II.9 adalah foto copy dari foto copy sedangkan bukti surat bertanda T-II.12, T-II.13 dan T-II.14 dipending/ditarik kembali dan tidak pernah diajukan lagi sebagai bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Tergugat II selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan satu orang saksi bernama Haerul Karya ST. yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kasi Pengukuran di Badan Pertanahan Nasional sejak tanggal 23 Mei 2017 dan bertugas di bagian pemetaan;
- Bahwa saksi tahu dipanggil kesini sesuai surat tugas ada permasalahan Sertifikat;
- Bahwa lokasi objek perkara saksi sudah tahu dan pernah ke lapangan dengan Polres;
- Bahwa secara kronologis proses penerbitan sertifikat tersebut adalah Pertama : SHM No. 70 dalam hal ini sekarang tercatat Hak Milik 4528



diawali dengan adanya Akta Jual Beli 250 tahun 1969 waktu itu Agus Salamah ke Zaenal Wahid, di dalam AJB tersebut tertulis terbit hak milik 70, 71 dan 76, setelah kita teliti dalam buku tanah tertulis ada namanya blok Listrik kemudian dari buku tanah No. 71 kami teliti berbatasan dengan hak milik No. 78, saksi teliti lagi tertulis juga blok Listrik, jadi dari 1 (satu) AJB tersebut menyebut semuanya blok Listrik dan ada tertulis No. warkah 517/194/II, saksi berkesimpulan 4 (empat) sertifikat tersebut berasal dari Akta Jual Beli tadi. Kemudian hak milik 70 yang menjadi No. 4524 itu adanya permintaan sertifikat pengganti pada tahun 2010 kemudian beralih kepada dr. Ummie. Kemudian dari hak milik No. 71 dan 78 sudah terjadi pemecahan letaknya sudah up date tetapi hak milik 70 dan hak milik 76 catatan kami belum ada pemecahan kemudian hak milik 79 yang menjadi hak milik No. 4642 itu berasal dari AJB No. 40 tahunnya lupa yang beralih kepada H. Jujun Junaedi di buku tanah tertulis Blok Rancakembang berbatasan sebelah barat dengan Engkos dan tertulis No. warkah 776/1974/II, dalam perjalanan permintaan floating dari H. Jujun, H. Jujun menunjukkan lokasi objek perkara ternyata di objek perkara sudah ada berdiri bangunan dr. Ummie;

- Bahwa mengenai letak, tadi diawali dari rentetan Hak Milik 70,71,76 dan 78 dimana keempat sertifikat tersebut dalam satu blok yang disebut blok listrik, M.71 dan M.78 sudah teridentifikasi letaknya karena ada permohonan pemecahan ke BPN dan dapat dilakukan pemecahan yang dimohon pemilikinya, sedangkan M. 70 dan M.76 tidak akan jauh sekitar dari M 71 dan M.78, kemudian M.79 sudah lain blok, menurut pendapat saksi M.79 H. Jujun dan M.70 dr. Ummie berlainan tempat, M.70 berdekatan dengan M. 71 dan M.78 dan M. 79 ada di blok Rancakembang sesuai keterangan dari Desa, Ary Moelyono menjual kepada Drs. Zaenal Wahid dan Drs. Zaenal Wahid menjual kepada H. Jujun Junaedi;
- Bahwa letak M.70 dan M.79 berlainan, M.70 berada di sekitar M.71 dan M.78, M.71, M.78, M.70 dan M.79 berasal dari AJB yang sama, Koordinat X : 324273, Y : 725912, waktu mau floating minta informasi ke pemilik;
- Bahwa letak M. 70 sekitar perumahan Griya Matahari Jl. Mulyasari, di peta Badan Pertanahan Nasional tidak tertulis/tercatat blok-blok sedangkan di buku tanah tertulis Blok Listrik, sesuai buku tanah (bukti T-24) adalah Akta Jual Beli dan dari Akta Jual Beli ini muncul M.70 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.76, M.70 berubah menjadi No. 4528, hak milik 71 setelah diteliti berdampingan langsung dengan hak milik 78, setelah saksi teliti M.71 dan M.78 ternyata sudah terjadi pemecahan, M.79 yang ditunjukkan oleh H. Jujun juga dari keterangan Sdr. Engkos, Nina Veronika dan keterangan dari lurah Baleendah inilah blok Rancakembang;

- Bahwa saksi dapat menyimpulkan letak tanah tersebut memang berbeda, M.70 yang sekarang menjadi 4528 dan M. 79 yang sekarang menjadi 4642 itu berlainan;
- Bahwa sepengetahuan saksi dalam proses penerbitan sertifikat pengganti yang diajukan oleh Kuasa dr. Ummie persyaratan sertifikat pengganti adalah :
 - Laporan Polisi;
 - Disumpah;Badan Pertanahan Nasional sudah melalui prosedur yang benar;
- Bahwa M. 79 yang sekarang menjadi No. 4642 atas nama H. Jujun Junaedi dibeli dari Ari Moelyono;
- Bahwa sekiranya sertifikat M. 70 hilang, lalu diajukan lagi ke BPN, maka yang berhak memohon Pemegang hak/Kuasanya dan yang boleh memohon adalah ahli waris;
- Bahwa dalam hal ini Sertifikat M. 70 ada di ahli waris, maka kalau memang ada harus ada penelitian kembali kenapa waktu itu dinyatakan hilang;
- Bahwa sertifikat dr. Ummie prosesnya dari yang hilang, maka perlu diteliti kembali, proses pengganti ada keterangan Polisi dan disumpah;
- Bahwa pada saat rekonstruksi, saksi ke lapangan atas permintaan dari Polres dan dua pemegang sertifikat yang bermasalah hadir, kami melakukan pengukuran terhadap apa yang diributkan oleh kedua pemilik tersebut;
- Bahwa dari hasil rekonstruksi M.79/No. 4642 Luasnya 2.560 M2;
- Bahwa M.79 yang sekarang menjadi No. 4642 baru ditemukan oleh Penyidik, dikuasai oleh dr. Ummie 1.335 M2, oleh Iwan 700 M2, oleh Dede 250 M2 berarti ada sisa 275M2 yang belum diketahui sementara hasil rekonstruksi luasnya 2.560 M2;
- Bahwa kedua sertifikat terbit tahun 1974 masih masuk Desa Andir, lalu ada pemekaran M.79 menjadi 4642 dan M.70 menjadi 4528, dengan

Halaman 94 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya pemekaran, maka tidak ada keharusan ada pengukuran ulang kecuali dimohon pemegang hak dengan suatu prosedur tertentu;

- Bahwa sertifikat yang dikatakan pemiliknya dr. Ummie pada saat itu ada pengukuran ulang sehingga muncul NIB;
- Bahwa bilamana seseorang mempunyai sertifikat produk BPN tapi tidak tahu letaknya, maka harus dilihat sudah difloting belum ?, tahun 1974 tidak ada penunjuk kordinat maupun catatan lain-lain, baru masuk ke warkah lalu ke desa lalu disinkronkan;
- Bahwa hasil rekonstruksi kesimpulannya M.4642 dan M.4528 itu overlap/bertampalan, yang menyatakan overlap itu atas permintaan dari Polres.
- Bahwa saksi menyatakan M. 70 dan M.79 berlainan tempat, saat rekonstruksi hanya mengakomodir permintaan Polres, kami menyatakan letak berbeda berdasarkan isi catatan dan sebagainya, bertampalan berdasarkan penunjukkan kedua belah pihak;
- Bahwa sertifikat 4642 : Jujun Junaedi dari Ary Moelyono berada di blok Rancakembang sedangkan 4528 : dr. Ummie dari Zaenal Wahid, terbit 4528 adalah sertifikat pengganti yang dimohon H. Ijun Jaenudin kuasa dari dr. Ummie Wasitoh;
- Bahwa pada bukti P-10 menyatakan antara lain tanah 4528 dan No. 4642 bertampalan, maksudnya di Berita Acara, saksi tulis bertampalan sebagian / tumpang tindih, bertampalan atas penunjukkan kedua belah pihak karena sebagian tanah dr. Ummie ada di tanah H. Jujun Junaedi;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran di atas objek ada sekolah;
- Bahwa pada bukti P-10 yaitu surat jawaban ke Ombusman, di surat disebutkan bertampalan, saksi harus menggambar berdasarkan penunjukkan. Apakah betul bertampalan ? kami teliti, pada bulan Oktober didata berbeda, 4528 di Griya Matahari sedangkan 4642 di blok Rancakembang jaraknya 630 M (jarak lurus);
- Bahwa ada sertifikat punya dr. Ummie dan H. Jujun Junaedi, yang jadi sengketa berdasarkan analisa saksi tanah sengketa adalah M. 79 blok Rancakembang;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 4 Desember 2018;

Halaman 95 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi, dan oleh karena itu mohon putusan.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap pula telah termuat dalam putusan ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

TENTANG HUKUMNYA

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsinya yang berupa eksepsi kewenangan absolut yang telah diputuskan oleh Majelis Hakim dengan putusan sela sebagaimana telah disebutkan diatas, serta eksepsi lainnya yang terdiri dari 3 (tiga) masalah yang menjadi dasar memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, eksepsi tersebut pada pokoknya adalah :

1. Gugatan Penggugat Error in Persona;
2. Gugatan Penggugat Obscuur Libel;
3. Gugatan Penggugat "Plurium Litis Consortium;

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga eksepsi tersebut tidaklah mengenai kompetensi absolut/ mutlak, maka hal tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya (vide Pasal 136 HIR), selain itu secara teknis pembahasannya akan mendasarkan pada fakta-fakta yang berkaitan dengan pembuktian pokok perkara yang tentu saja adalah kewajiban para pihak untuk mengajukannya sebagai bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut sebagai berikut dibawah ini :

1. Tentang Gugatan Penggugat Error in Persona

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, Penggugat telah keliru menggugat Tergugat I sebagai Tergugat, seharusnya yang bertindak sebagai Penggugat adalah Tergugat I sebagai Pihak yang dirugikan oleh Penggugat karena telah menguasai/ menduduki tanah milik Tergugat I.



Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat I tersebut, Penggugat membantahnya, sebagaimana dalam repliknya tertanggal 20 September 2018, yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak keliru dalam menentukan pihak dalam gugatan, karena pihak yang harus bertanggung jawab penuh dalam perkara ini adalah akar batangnya Tergugat I timbul perbuatan melawan hukum akibat yang dilakukan oleh Tergugat I dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tentang siapa yang menggugat dan siapa yang digugat sepenuhnya diserahkan kepada siapa yang melakukan gugatan sepanjang terdapat syarat hukum yakni adanya kepentingan hukum;

Menimbang, bahwa pada dasarnya setiap orang dapat berdiri sebagai pihak dalam suatu gugatan perdata di Pengadilan (legitima persona standi in iudicio), namun secara hukum pihak yang mengajukan gugatan harus mempunyai hak dan kepentingan yang nyata dari suatu hubungan hukum sebelumnya (vide Putusan MARI nomor 3175K/Pdt/1983 tanggal 17-1-1985), suatu gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak karena tidak terdapat kepentingan dan hubungan yang nyata, menjadikan gugatan cacat formal dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka nampak jelas kepentingan yang dimaksud adalah antara Penggugat dengan Tergugat, antara Penggugat dengan objek yang disengketakan dan antara Tergugat dengan obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan masalah tersebut diatas Majelis Hakim akan mengujinya dengan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Pada saat pemeriksaan setempat baik Penggugat maupun Tergugat menunjuk obyek sengketa adalah miliknya;
2. Obyek sengketa ada dalam penguasaan Penggugat dan terdapat bangunan milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas nampak jelas baik Penggugat maupun Tergugat mempunyai kepentingan untuk menggugat satu sama lain karena merasa kepentingannya telah dilanggar oleh masing-masing pihak tersebut, tindakan Penggugat menggugat Tergugat I bukanlah tindakan yang keliru, sehingga tidak bisa dikategorikan sebagai "Error in Persona", sehinggga tidak beralasan untuk mengabulkan eksepsi Tergugat I ini, karenanya harus dinyatakan ditolak;



2. Tentang gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel)

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas atas dasar alasan bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat mengenai letak obyek tanah Sertifikat Hak Milik nomor 4528/Baleendah NIB 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil nomor 104 S.IV kohir nomor 259 seb, seluas 1.335 M² yang menurut pengakuan Penggugat terletak ditanah obyek milik Tergugat I dalam sertifikat hak milik nomor 4642 Blok Rancakembang Persil 96b S IV dan 98a S IV kohir nomor 107 surat ukur nomor 00631/2011 seluas 2560 M²;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Repliknya menanggapi dalil Tergugat I tersebut yang menyatakan baik subyek maupun obyek gugatan telah diuraikan dengan jelas, terang dan terperinci dalam uraian butir 1, 2, 7, 8, 9, dan 10;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat pada halaman 1 dan 2 ternyata Penggugat telah menguraikan obyek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat lengkap dengan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa seperti dijelaskan di atas terhadap obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan ditempat sengketa, baik Penggugat maupun Tergugat menunjuk pada objek yang sama;

Menimbang, bahwa apakah obyek sengketa tersebut adalah merupakan obyek dalam SHM nomor 4528/Baleendah NIB 10.14.30. 03. 07393, terletak di Blok Listrik Persil nomor 104 S.IV kohir nomor 259 seb, seluas 1.335 M² sebagaimana didalilkan Penggugat ataukah merupakan obyek dalam SHM nomor 4642 Blok Rancakembang Persil 96b S IV dan 98a S IV kohir nomor 107 surat ukur nomor 00631/2011 seluas 2560 M² sebagaimana didalilkan Tergugat I itu adalah hal lain yang sudah memasuki pokok perkara (verweer ten principale), sehingga tidak beralasan hukum untuk mengabulkan eksepsi tersebut, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak.

3. Tentang gugatan Penggugat Kurang Pihak/ "Plurium Litis Consortium"

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II gugatan Penggugat kekurangan pihak/ "Plurium Litis Consortium", karena tidak menyertakan pihak lain sebagai Tergugat, yaitu :



- a. Ahli waris almarhum Drs.Ahmad Zainal Wahid (Ny.Hj. Dewi Sutihat/istri Drs. Achmad Zainal Wahid) dkk;
- b. Notaris Ruslan Abdul Gani, Pejabat yang membuat Akta Jual Beli nomor 1144 tanggal 25 Mei 2007;
- c. Notaris Sri Handayani Mulyo, Pejabat yang membuat Akta Jual Beli nomor 400 tanggal 27 Desember 2007;
- d. Notaris Iskandar,SH.M.Kn, Pejabat yang membuat Akta Jual Beli nomor 3959/2010 tanggal 22 Desember 2010;
- e. Notaris Iin Abdul Jalil,SH.Sp.N, Pejabat yang membuat Akta Jual Beli nomor 3670/2015 tanggal 02 Desember 2015;
- f. Lurah Baleendah Kec. Baleendah Kab. Bandung selaku Kepala Kelurahan yang mengetahui tentang seluk beluk obyek tanah diwilayah hukum Kelurahan Baleendah, juga karena berkaitan pembuatan warkah sehingga terbit sertifikat Hak Milik Nomor 4528/Baleendah dan nomor 4642/Baleendah yang berasal dari pemekaran wilayah sertifikat hak milik nomor 70/Andir dan sertifikat hak milik nomor 79/Andir;
- g. Camat Baleendah Kab. Bandung, selaku Kepala Kecamatan yang mengetahui tentang seluk beluk obyek tanah selaku pemerintah diwilayah hukum kecamatan;
- h. Kepala Kelurahan Andir Kec. Baleendah Kab. Bandung;

Menimbang, bahwa dalam repliknya Penggugat menanggapi eksepsi tersebut, bahwa gugatan Pengggugat tidak kekurangan pihak dan pihak-pihak yang tercantum didalam surat gugatan Penggugat sudah benar dan tepat serta tidak perlu untuk menyertakan pihak-pihak lain sebagaimana disebutkan oleh Tergugat I seperti ahli waris Drs. Achmad Zainal Wahid, Notaris Ruslan Abdul Gani, Notaris Sri Handayani Mulyo, Notaris Iskandariah,SH,MKn, Notaris Iin Abdul Jalil,SH,Sp.N, Lurah Baleendah, demikian juga dalil yang sama didalilkan Tergugat II pada butir 2 bagian eksepsinya, menurut Penggugat nama-nama tersebut diatas tidak ada relevansinya dengan perkara gugatan Penggugat, yang ada relevansinya dengan perkara gugatan Penggugat hanya Tergugat I selaku pihak yang telah melakukan penyerobotan, mengklaim dan main hakim sendiri dengan cara melawan hukum terhadap obyek tanah hak milik Penggugat dan Tergugat II yang telah melanggar ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku secara konsekwensinya Tergugat II telah menyalahgunakan kewenangannya menerbitkan berita acara hasil identifikasi lapangan nomor 194/BA.10-14/VIII/2017 tertanggal 29 Agustus



2017 dan melakukan Blokir terhadap obyek tanah terperkara Hak Milik Penggugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam gugatannya, pada pokoknya Penggugat menggugat Tergugat I karena telah melakukan Perbuatan melawan Hukum berupa menyerobot tanah hak milik Penggugat sebagaimana Serifikat Hak Milik nomor 4528/Baleendah NIB. 10.14.30.03.07393 terletak di Blok listrik persil nomor 104 S.IV kohir nomor 259 seb seluas 1.335 M² kelurahan Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung, yakni pada bulan September tahun 2015 Penggugat didatangi seseorang yang bernama Himawanto yang menyatakan suruhan H. Jujun Junaedi (Tergugat I) mengatakan bahwa tanah Penggugat tersebut bukanlah milik Penggugat, tetapi milik Tergugat I sebagaimana tertera dalam SHM nomor 4642 atas nama Tergugat I kemudian ia memasang plang didinding pagar tanah tersebut dengan tulisan : PENGUMUMAN TANAH INI MILIK SHM 4642 TH.1974 LUAS TANAH 2560 m² SEJAK TAHUN 1974 TIDAK PERNAH DIPINDAH TANGANKAN KEPADA SIAPAPUN, TANAH INI DIBAWAH PENGAWASAN KUASA HUKUM : H.HIMAWANTO,SH DKK, HP 081312435367 DARI KANTOR T.A.P.I (TEAM ADVOKASI PERGERAKAN ISLAM);

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II didudukan sebagai Tergugat menurut Penggugat oleh karena telah melakukan penyalahgunaan wewenang yang diberikan oleh undang-undang karena telah membuat berita acara hasil identifikasi lapangan nomor 194/BA.10-14/VIII/2017 yang menyatakan bahwa kedua bidang tanah tersebut bertampalan/overlap;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas jelas duduk masalahnya serta peran masing-masing, sehingga tidak ternyata peran pihak lain dalam perkara ini, oleh karenanya dengan tidak ditariknya pihak-pihak sebagaimana disebutkan para Tergugat menurut Majelis Hakim tidak bisa dikatakan kurang pihak ("Plurium Litis Consortium"), karenanya eksepsi Para Tergugat ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dipertimbangkan diatas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut tidak cukup beralasan menurut hukum, sehingga eksepsi tersebut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 100 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



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

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah :

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik (SHM) nomor 4528/Baleendah NIB 10.14.30.03.07393, terletak di Blok Listrik Persil nomor 104 S.IV kahir nomor 259 seb seluas 1.3335 M² kelurahan Baleendah Kecamatan Baleendah Kabupaten Bandung Surat ukur nomor 00460/2010 tanggal 19 Juli 2010 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan : Amar/Likuicen
 - Sebelah Timur berbatasan : Maja/Ijun
 - Sebelah Barat berbatasan : dr. Ummie/Nurdin. BA
 - Sebelah Selatan berbatasan : Atang/Jalan Endung Surya;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Drs. Achmad Zainal Wahid SHM Nomor 70/Andir dengan cara dicicil sejak tahun 2006;
- Bahwa menurut Tergugat I tanah tersebut bukan milik Penggugat SHM nomor 4528/ Baleendah sebagaimana didalilkan Penggugat, tetapi milik Tergugat I SHM nomor 4672;
- Bahwa menurut Tergugat I dalil Penggugat telah membeli tanah sengketa dari Drs. Achmad Zainal Wahid sangat aneh dan tidak masuk logika, karena tanda tangan Drs. Achmad Zainal Wahid sebagai penjual tanah sengketa dilakukan setelah Drs. Achmad Zainal Wahid tersebut meninggal dunia, sehingga menurutnya tandatangan tersebut telah dipalsukan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1.a sampai dengan P-31 dan 5 (lima) orang saksi.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat bertanda T-I.1 sampai dengan T-I. 58 dan 3 (tiga) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat bertanda T-II.1 sampai dengan T-II. 19 dan satu orang saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian diatas nampak jelas inti permasalahannya dalam perkara ini adalah : apakah objek sengketa merupakan milik Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4528/Baleendah ataupun milik Tergugat I sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik nomor 4642/Baleendah;

Menimbang, bahwa sebelum membahas inti masalah tersebut diatas, menurut Majelis Hakim akan terlebih dahulu dibahas alas hak Penggugat terhadap tanah sengketa;

Menimbang, bahwa bukti P-3 adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4528/Baleendah yang menurut Penggugat adalah bukti kepemilikan Penggugat terhadap tanah sengketa;

Menimbang, bahwa bukti tersebut adalah berupa akta autentik, yang berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dan Pasal 165 HIR merupakan bukti yang sempurna dan cukup (voledig bewijs) artinya merupakan bukti terkuat yang harus dianggap benar selama ketidakbenarannya dapat dibuktikan pihak yang membantahnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I membantah kebenaran Sertifikat (bukti P-3) tersebut, dengan menyatakan bukti tersebut tidak benar karena didasarkan atas Akta Jual Beli yang disinyalir sebagai Palsu sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I harus membuktikan bahwa bukti P-3 tersebut adalah tidak benar, hal ini merupakan hak Tergugat untuk membantah kebenaran bukti tersebut, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 327/K/Sip/1976 yang menentukan bahwa ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda atau bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar;

Menimbang, bahwa Tergugat I mendalilkan terhadap adanya sangkaan Pemalsuan tersebut, Penggugat telah ditetapkan sebagai tersangka oleh Kepolisian Resort Bandung, juga dibuktikan dengan bukti surat bertanda T-I.26, T-I.27, T-I.28, T-I.29, T-I.30, T-I.31 dan T-I.32 juga keterangan saksi Penggugat yang bernama Yasir Amarulloh Mubarak serta saksi Roni;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga diakui oleh Penggugat didalam surat gugatannya pada angka delapan bahwa Penggugat telah dimintai keterangan sebagai Terlapor dalam perkara dugaan tindak pidana pemalsuan akta autentik;

Halaman 102 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb



Menimbang, bahwa atas tuduhan tindak pidana tidak dapat diasumsikan, karena dalam stelsel hukum pidana berlaku asas “presumption of innocence”; sehingga perlu pembuktian dari pejabat yang berwenang bukan semata-mata bukti dari si pelapor/ Tergugat I;

Menimbang, bahwa saksi Roni menjelaskan bahwa Penggugat ditetapkan sebagai Tersangka atas kasus Pemalsuan Akta Jual Beli nomor 1144 tahun 2007 dan Akta jual Beli nomor 400 tahun 2007, karena akta-akta tersebut tidak tercatat di Register PPAT dan PPAT tidak pernah menerbitkan akta-akta tersebut, sekarang perkaranya sudah dilimpahkan Ke Kejaksaan Negeri Kabupaten Bandung;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat atas kepemilikan tanah sengketa adalah SHM nomor 4528/Baleendah yang diterbitkan tanggal 25-11-2010 atas dasar/ alas hak Jual Beli antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Drs. Acmad Zainal Wahid sebagai Penjual (vide bukti P-3);

Menimbang, bahwa Akta Jual Beli dimaksud adalah nomor 3959 Tahun 2010 tanggal 22 Desember 2010 (vide bukti T-II.7);

Menimbang, bahwa saksi Tergugat I yang bernama H. Dudi Juanda.A, SH menerangkan bahwa Drs.H. Achmad Zainal Wahid meninggal pada tanggal 25 April 2009, sedangkan Akta Jual beli tersebut diatas dibuat tahun 2010;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah telah terjadi Pemalsuan akta autentik atau tidak bukanlah yurisdiksi peradilan Perdata, kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata apabila terjadi hal demikian maka perkara pemalsuan tersebut harus diputuskan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan tersebut menurut Majelis Hakim, gugatan Penggugat adalah belum saatnya untuk diajukan sebagai gugatan/prematur, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa seluruh bukti baik bukti surat maupun saksi yang diajukan dalam gugatan konvensi adalah juga menjadi bukti dalam gugatan rekonvensi, sehingga apa-apa yang telah dipertimbangkan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan konvensi mempunyai hubungan yang erat dan menjadi pertimbangan dalam reconvensi pula;

Menimbang, bahwa Penggugat Reconvensi/ Tergugat I konvensi telah mengajukan gugat balik terhadap Tergugat Reconvensi/ Penggugat Konvensi atas dasar dalil yang pada pokoknya tanah sengketa sebagaimana dalam gugatan konvensi adalah milik Pengugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi. Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memalsukan Akta jual Beli sebagai dasar terbitnya SHM nomor 4528/Baleendah atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa ternyata gugatan Penggugat Reconvensi/ Tergugat I Konvensi disandarkan pada status kepemilikan tanah obyek sengketa, yang sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan gugatan Konvensi telah dinyatakan belum saatnya diajukan/prematur karena harus terlebih dahulu menunggu putusan perkara pemalsuan akta tersebut (AJB, SHM nomor 4528/Baleendah), karenanya gugatan Penggugat Reconvensi/ Tergugat I Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat Reconvensi/ Tergugat I Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Reconvensi/ Tergugat I konvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebesar Nihil;

III. DALAM KONVENSI/ REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Reconvensi dinyatakan tidak dapat diterima sedangkan biaya perkara dalam perkara reconvensi dinyatakan nihil, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Reconvensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

MENGADILI

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Halaman 104 dari 105 Putusan Nomor 118/Pdt.G/2018/PN Blb

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

Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

II. DALAM REKONVENSI

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

III. DALAM KONVENSI/ REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.707.000,00 (satu juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas 1A pada hari : Kamis, tanggal 27 Desember 2018 oleh kami : ASEP SUMIRAT DANAATMAJA, SH.MH. yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, SITI HAMIDAH, SH.MH. dan KUKUH KALINGGO YUWONO, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Kamis tanggal 3 Januari 2019 dimuka persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh DEDY YUDIAWAN, SH. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

1. SITI HAMIDAH, SH.MH.

ASEP SUMIRAT DANAATMAJA, SH.MH.



2. KUKUH KALINGGO YUWONO, SH.MH.

Panitera Pengganti,

DEDY YUDIAWAN,SH.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran gugatan	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	50.000,00
3. Biaya Redaksi	: Rp	10.000,00
4. Biaya Materai	: Rp	12.000,00
5. Biaya PNBP	: Rp	15.000,00
6. Biaya Panggilan Sidang	: Rp	540.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	1.000.000,00
8. Biaya Sumpah	: Rp	<u>50.000,00</u>
Jumlah	: Rp	1.707.000,00

(satu juta tujuh ratus tujuh ribu rupiah);