



P U T U S A N

Nomor 481/PDT/2020/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. RIDA RINUADI, bertempat tinggal di Jl. Simprug Golf V Kav. II Rt/Rw: 003/08, Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama - Jakarta Selatan ;
2. UTARI UMMI HAYATI, bertempat tinggal di Jl. Simprug Golf V Kav. II Rt/Rw: 003/08, Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama - Jakarta Selatan;
Dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II adalah Kakak dan Adik Sekandung selaku Ahli Waris Almarhumah NURI WIDAYATI PUSPITASARI, memberikan kuasanya kepada PRAMATARAM RBS, SH., M.AP. dan WIESMA MARA RANGGA, SH. Advokat dari Kantor Hukum "Pramataram RBS & Rekan" beralamat di Jl. Kamal Raya Outerring Road, Mutiara Taman Palem Blok D-1/66, Lt. II, Cengkareng-Jakarta Barat 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 11 Desember 2019 dalam Register Nomor : 1127/SK. Pdt/2019/PN.Cbi, selanjutnya disebut sebagai para Pembanding semula Para Penggugat ;

L A W A N :

1. STEVEN WIDJAJA, bertempat tinggal di Jl. Simprug Garden VII/25 RT/RW. 002/002, Kelurahan Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADI SETIAWAN, SH.MH., ANI PURSIANI, SH.MH., ELLY PUSPITA SARI, SH.CTL., FERNANDO PARULIAN P., SH., TONY GUNAWAN, SH., HAMDANI MASALI, SH.,

Halaman 1 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

MIRZA PRATAMA, SH.,CLA dan BILLY YOHANES SUGITA, SH. Advokat & Konsultan Hukum pada "Victory Law Firm" yang beralamat di Jl. Kedoya Agave Raya, Perkantoran Tomang Tol Raya Blok A-II No. 14, Jakarta Barat-11520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 073/VLF/SK.PDT. G/X/2019 tanggal 25 Oktober 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 31 Oktober 2019 dalam Register Nomor : 1047/SK.Pdt/2019/PN.Cbi, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I ;

2.HARYONO, bertempat tinggal di Jl. Otista Nomor 48, RT/RW.001/003, Kelurahan Bidara Cina, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II ;

DAN :

1.ENNY WISMALIA, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, beralamat di Jl. Kemang Raya No. 78 RT/RW.007/03, Semplak, Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SUSANTO, SH. MH. dan SUMANTO, SH. Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Susanto & Rekan" yang beralamat di Gedung Setia Jaya Lt.2B Jalan Padjajaran No. 23 Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 01 Oktober 2019 dalam Register Nomor : 722/SK.Pdt/2019/PN.Cbi, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

2.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, berkedudukan di Jalan Raya Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada JANI LEVINUS LOUPATTY, A.Ptnh., ATE SARAH, SH., DAHRAINI, SH., UPI SURASTI, SH. dan LISKIMAN, SH. Semuanya adalah Aparatur Sipil Negara (Pegawai) di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 3497/SKU-600.13/X/2019 tanggal 03 Oktober

Halaman 2 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Oktober 2019 dalam Register Nomor : 965/SK.Pdt/2019/PN.Cbi, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II semula Turut Tergugat II ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 481/PDT/2020/PT BDG, tanggal 02 September 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Setelah membaca berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong, Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, tanggal 14 Juli 2020 beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan **surat gugatan** tanggal 10 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 10 September 2019 dalam Register Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Para Penggugat adalah ahli waris sah Ny. Nuri Widayati Puspitasari almarhumah;
2. Bahwa, Ny. Nuri Widayati Puspitasari almarhumah, pemilik bidang tanah :

- a. "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS. tanggal 7 Januari 1976, No.44/1976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama HARYONO / Tergugat II";

Diperoleh secara SAH, melalui Jual Beli SAH, dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT SAH, berdasar Akta Jual Beli/AJB SAH, yaitu:

- Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua/PEMBELI), dan
 - Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

Atau berdasar:

- Asli Salinan Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:

Halaman 3 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;
- b. "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 18, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS. tanggal 7 Januari 1976, No.43/1976, Luas : 13.043 M² (tiga belas ribu empat puluh tiga meter persegi), Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama HARYONO / Tergugat II"; Diperoleh secara SAH, melalui Jual Beli SAH, dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT SAH, berdasar Akta Jual Beli/AJB SAH, yaitu:
 - Akta Jual Beli / AJB No. 001/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, SH. selaku PPAT, di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua/PEMBELI), dan
 - Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);
- 3. Bahwa, Ny. Nuri Widayati Puspitasari, pada saat membeli tanah, atas ke 2 (dua) SHM Nomor tersebut, yang dibuat dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, berdasar AJB. No. 001 dan No. 002, tanggal 27 April 1993 tersebut, dilampiri surat surat / dokumen penting yaitu :
 - 3.1. Lampiran lampiran pada tanggal 27 April 1993, diantaranya:
 - Asli Ke 2 (dua) SHM Nomer tersebut;
 - Kartu Tanda Penduduk/KTP, Ny. Nuri Widayati Puspitasari / Pembeli;
 - Kartu Keluarga/KK, Ny. Nuri Widayati Puspitasari / Pembeli;
 - Surat Pernyataan, Nuri Widayati Puspitasari / Pembeli;
 - Kartu Tanda Penduduk/KTP, HARYONO / Penjual;
 - Kartu Keluarga/KK, HARYONO / Penjual;
 - Surat surat CHONG CHWEE LAN istri Haryono / Penjual, yaitu diantaranya:
 - a. Surat Persetujuan CHONG CHWEE LAN istri HARYONO untuk menjual ke 2 (dua) tanah SHM Nomer tersebut, yaitu:
 - SHM No. 15 / Desa Sentul; dan
 - SHM No. 18 / Desa Sentul;
 - b. Surat Keterangan Menetap / SKM : CHONG CHWEE LAN;
 - 3.2. Lampiran pada tanggal 21 Desember 2015, yaitu:

Halaman 4 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Antonia Sulistijati Santoso, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Bogor, menerbitkan Asli Surat Keterangan No. 147/PPAT/XII/2015, Tanggal 21 Desember 2015, menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

3.2.1. Bahwa, pada hari Selasa, tanggal 27 April 1993, telah ditandatangani dihadapan saya, PPAT di Bogor, pada waktu itu PPAT di Kabupaten Bogor, berupa:

- a. Akta Jual Beli / AJB, No. 001/Ctrp/JB/IV/1993, atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik / SHM No. 18, seluas 13.043 M² (tiga belas ribu empat puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi/GS.tanggal 7 Januari 1976,No.43/1976,Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono;
- b. Akta Jual Beli / AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Gambar Situasi / GS. tanggal 7 Januari 1976, No. 44/1976, luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono;

Keduanya terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bogor Kecamatan Citeureup, Desa Sentul, antara:

- Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua/PEMBELI), dan
- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

3.2.2. Bahwa, atas 2(dua) SHM tersebut diatas sebelum penandatanganan Akta Jual Beli / AJB dihadapan saya, PPAT di Bogor, pada waktu itu PPAT di Kabupaten Bogor, telah dilakukan PENGECEKAN / VALIDASI di Kantor Pertanahan (dahulu kantor agraria) Kabupaten Bogor, pada tanggal 19 Maret 1976;

3.2.3. Bahwa, atas kehendak Pihak Kedua / Pembeli (Ny. Nuri Widayati Puspitasari) Pengurusan Balik Nama ke atas nama Ny. Nuri Widayati Puspitasari, di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, akan diurus sendiri oleh Pihak Kedua / Pembeli (Ny. Nuri Widayati Puspitasari) sebagaimana ternyata di Surat Pernyataan dibawah tangan, bermaterai cukup, tanggal 27 April 1976;

4. Bahwa, Ny. Nuri Widayati Puspitasari / Pembeli, dan Haryono / Penjual, telah saling serah dan terima fisik bidang tanah:

4.1. "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 18, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS. tanggal 7 Januari 1976, No.43/1976, Luas :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13.043 M² (tiga belas ribu empat puluh tiga meter persegi), Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama HARYONO / Tergugat II”;

- 4.2. “Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS. tanggal 7 Januari 1976, No.44/1976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama HARYONO / Tergugat II”;

Pada saat Akta Jual Beli / AJB No. 001/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dan AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT di Bogor, antara:

- Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua/PEMBELI), dan
- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

5. Bahwa, Ny. Nuri Widayati Puspitasari, kondisi kesehatannya terus menurun, dari sebelum, sedang dan setelah transaksi Jual Beli tanggal 27 April 1993, dan kemudian Wafat tahun 2009, sehingga dengan demikian, selama hidup, Nuri Widayati Puspitasari, belum melakukan Balik Nama, atas SHM No. 15 / Desa Sentul dan SHM No. 18 / Desa Sentul sebagaimana butir 2 tersebut;

6. Bahwa, Ny. Nuri Widayati Puspitasari, dengan demikian, Pemilik sah bidang bidang tanah :

- SHM Nomer 15 / Desa Sentul; dan
- SHM Nomer 18 / Desa Sentul;

Meskipun ke 2 (dua) SHM Nomer tersebut masih:

- Atas nama Haryono / Tergugat II, atau dengan kata lain, belum dibalik nama ke:
 - Atas nama Ny. Nuri Widayati Puspitasari;

7. Bahwa, Para Penggugat, selaku ahliwaris sah Ny. Nuri Widayati Puspitasari, pada tahun 2010, kemudian mengajukan BALIK NAMA, ats SHM No. 18 / Desa Sentul, di Turut Tergugat II / Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dari atas nama Haryono ke atas nama Ny. Nuri Widayati, kemudian dilanjut ke atas nama Para Penggugat, dengan melampirkan:

- 7.1. Akta Jual Beli / AJB, No. 001/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor;

- 7.2. Surat Surat / Dokumen Penting, sebagaimana butir 3;

- 7.3. Surat Waris;

8. Bahwa, BALIK NAMA tanah SHM No. 18 / Desa Sentul, dari semula, atas nama Haryono ke atas nama Ny. Nuri Widayati Puspitasari, kemudian dilanjut ke atas nama Para Penggugat sebagaimana butir 7 tersebut, DIKABULKAN oleh Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II / Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan terlebih dahulu dilakukan kegiatan sebagai berikut :

- 8.1. Tanah SHM No. 18 / Desa Sentul, DIUKUR ULANG;
- 8.2. Fisik Tanah SHM No. 18 / Desa Sentul, NEMPEL Fisik Tanah SHM No. 15 / Desa Sentul, atau saling BERBATASAN;
- 8.3. Fisik SHM No. 18 / Desa Sentul, dipasang patok untuk tanda BATAS TANAH, yang terbuat dari bahan pipa paralon ukuran 1,5 inci, diisi / cor semen, dengan patok setinggi 75 cm (tujuh puluh lima sentimeter) dan ditanam ke tanah;
- 8.4. SHM No. 18 / Desa Sentul, dipasang 9 (sembilan) Patok tanda BATAS TANAH;
9. Bahwa, Para Penggugat, tahun 2011, menjual ke Pihak lain/Pak HENDRAWAN, setelah terlebih dahulu SHM No. 18 / Desa Sentul di BALIK NAMA, dengan terlebih dahulu, Pada tanggal 17 Oktober 2011, dilakukan:
 - VALIDASI/DISAHKAN/DIPERIKSA, dan SESUAI DAFTAR di Buku tanah Turut Tergugat II/Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, selanjutnya diberi Tanda / kode DI303 No. 75110;
10. Bahwa, Para Penggugat, dengan demikian, pada tahun 2010, telah ke Turut Tergugat II, untuk mengajukan / menyelesaikan BALIK NAMA SHM No. 18 / Desa Sentul tersebut, dari semula atas Nama Haryono / Penjual, ke atas nama :
 - 10.1. Nuri Widayati Puspitasari, berdasar:
 - Akta Jual Beli / AJB, No. 001/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan:
 - Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);
 - Dan:
 - 10.2. Para Penggugat, berdasar Surat Waris;
11. Bahwa, tahun 2015 Para Penggugat kembali lagi Ke Turut Tergugat / Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, untuk melakukan / mengajukan Permohonan :
 - 11.1. Balik Nama SHM No. 15 Desa Sentul, dari atas nama Haryono ke atas nama Nuri Widayati Puspitasari, kemudian dilanjut ke atas nama Para Penggugat, dan mengajukan permohonan:
 - 11.2. Pengganti SHM Nomer 15 / Desa Sentul, karena HILANG, yaitu:
 - "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976,

Halaman 7 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi),
Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono”;

Dengan melampirkan :

- a. Surat Surat / Dokumen Penting, sebagaimana butir 3;
- b. Surat Waris, Para Penggugat sebagai ahliwaris Nuri Widayati Puspitasari;
- c. Asli Salinan Akta Jual Beli / AJB, 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;
- d. Asli Legalisir Fotocopy Akta Jual Beli / AJB, 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, berikut Asli Legalisir Surat Surat penting sebagaimana butir 3, yang dilegalisir tanggal 9 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;

12. Bahwa, Turut Tergugat II / Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, tidak mengabulkan permohonan BALIK NAMA SHM No. 15 / Desa Sentul tersebut ke atas nama Ny. Nuri Widayati, kemudian dilanjut dibalik nama ke atas nama Para Penggugat, berikut Pengganti SHM No. 15 / Desa Sentul karena hilang, sebagaimana butir 12 tersebut, karena:

- Akta Jual Beli / AJB, No. 002/C trp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara:
- Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan :
- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

Ternyata:

Pada tanggal 05 Juni 2012, oleh Tergugat II / Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, TELAH DITERBITKAN / DIKELUARKAN:

- SHM Pengganti Blangko No 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208 : 20839/2012, Peralihan tanggal 21-03-2012, Penerbitan tanggal 05-06-2012, luas : 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi) atas nama Haryono, karena alasan : RUSAK;

Kemudian SHM Pengganti Blangko nomer 15 tersebut dicatat:

- Atas nama Steven Widjaja / Tergugat I, berdasar:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta PPAT, yaitu Akta Jual Beli / AJB, No. 108 / 2012, tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I, antara:
 - Haryono / Tergugat II selaku PENJUAL, dan:
 - Steven Widjaja / Tergugat I selaku PEMBELI.

Artinya:

Setelah 20 tahun, Bidang tanah SHM No. 15 / Desa Sentul, milik sah Ny. Nuri Widayati Puspitasari, DIJUAL DUA KALI, yaitu:

a. Pertama Kali, DIJUAL SECARA SAH berdasar:

- Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara :
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari selaku PEMBELI, dan:
 - Haryono selaku PENJUAL, dan:

b. Kedua Kalinya, DIJUAL LAGI TANPA HAK berdasar:

- Akta Jual Beli / AJB No. 108 / 2012, tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I selaku PPAT, di Cibinong, antara:
 - Steven Widjaja selaku PEMBELI, dan:
 - Haryono selaku PENJUAL;

13. Bahwa, dengan demikian, dalam hitungan waktu SATU SETENGAH BULAN terhitung dari:

- Tanggal 17 Oktober 2011, SHM No. 18/Desa Sentul, DIVALIDASI / DISAHKAN atau telah DIPERIKSA dan SESUAI dengan DAFTAR di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, maka kemudian:
- Tanggal 15 Desember 2011, SHM No. 15 / Desa Sentul, juga diajukan VALIDASI untuk DISAHKAN atau telah DIPERIKSA, agar SESUAI dengan DAFTAR di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan selanjutnya:
- Tanggal 09 Maret 2012 lagi lagi DIVALIDASI atau untuk DISAHKAN agar SESUAI dengan DAFTAR di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, guna keperluan TRANSAKSI JUAL BELI TANPA HAK antara:

- Steven Widjaja selaku PEMBELI, dan:
- Haryono selaku PENJUAL;

artinya:

Dalam waktu TIGA BULAN terhitung dari:

- Bulan Desember 2011, ketika SHM No. 18/Desa Sentul DIJUAL, kemudian

Halaman 9 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 12 Maret 2012 SHM No. 15 / Desa Sentul atas nama Haryono, dilakukan TANSAKSI JUAL BELI TANPA HAK antara:

- Steven Widjaja selaku PEMBELI, dan:
- Haryono selaku PENJUAL;

Setelah dengan terlebih dahulu SHM No. 15 / Desa Sentul DIVALIDASI tanggal 09 Maret 17 Oktober 2011;

14. Bahwa, Tergugat II, dengan demikian, sejak awal telah beritikad tidak baik, hal ini dapat dibuktikan dari:

a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah / SKPT SHM No. 15 / Desa Sentul, No. 531/ 1993, TERBIT / DIKELUARKAN tanggal 12 Agustus 1993 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor / Turut Tergugat II, atas Permohonan (DIMINTA / DIAJUKAN) Haryono / Tergugat II, dengan Surat tanggal 11 Agustus 1993, untuk keperluan diri sendiri, padahal tanggal 27 April 1993, atau kurang dari 4 (empat) bulan, obyek SKPT yaitu SHM No. 15 / Desa Sentul, yang dimohonkan SKPT tersebut, telah dijual kepada Ny. Nuri Widayati Puspitasari berdasar:

- Akta Jual Beli / AJB, No. 001/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara:
- Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan:
- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

b. Tergugat II / Haryono, AKTIF MENGINTAI / MEMANTAU perkembangan SHM No. 18 / Desa Sentul, mulai dari DIBALIK NAMA, DIVALIDASI hingga DIJUAL, melalui kaki tangan persekongkolan, dan MENUNGGU WAKTU TEPAT untuk melakukan TRANSAKSI JUAL BELI TANPA HAK atas SHM No. 15 / Desa Sentul atas nama Haryono, selanjutnya:

1. Tanggal 15 Desember 2011, SHM No. 15 / Desa Sentul, dimohonkan VALIDASI untuk DISAHKAN agar SESUAI dengan DAFTAR di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor / Turut Tergugat II, dan:
2. Tanggal 09 Maret 2012 lagi lagi DIVALIDASI untuk DISAHKAN agar SESUAI dengan DAFTAR di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, guna keperluan TRANSAKSI JUAL BELI TANPA HAK antara:
- Steven Widjaja selaku PEMBELI, dan:
- Haryono selaku PENJUAL;
3. Tanggal 12 Maret 2012, dilakukan transaksi jual beli atas SHM No. 15 / Desa Sentul, berdasar Akta Jual Beli / AJB No. 108 / 2012, tanggal 12 Maret 2012,

Halaman 10 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I selaku PPAT, di Cibinong, antara:

- Steven Widjaja selaku PEMBELI, dan:
- Haryono selaku PENJUAL;

c. Tergugat II, melakukan itikad tidak baik sebagaimana huruf b, butir 1, butir 2 dan butir 3 tersebut, setelah mengetahui Penggugat melakukan transaksi Jual beli tahun 2011, atas tanah SHM No. 18 / Desa Sentul, dengan terlebih dahulu tanggal 17 Oktober 2011, dilakukan VALIDASI atas tanah SHM No. 18 / Desa Sentul, dengan tanda / kode DI303 No. 75110;

d. Artinya, Para Penggugat, tanggal 17 Oktober 2011, melakukan VALIDASI, atas tanah SHM No. 18 / Desa Sentul, di Turut Tergugat II, dan 1,5 bulan (satu setengah bulan) kemudian, atau tepatnya tanggal 15 Desember 2011, Tergugat II melakukan VALIDASI atas SHM No. 15 / Desa Sentul, di Turut Tergugat II;

15. Bahwa, tanggal 18 Juni 2015 Para Penggugat baru mengetahui :

- a. SHM No. 15 / Desa Sentul atas nama Haryono / Tergugat II, DIJUAL LAGI TANPA HAK oleh Haryono / Tergugat II kepada Steven Widjaja / Tergugat I, dan:
- b. SHM No. 15 / Desa Sentul DIGANTI BLANGKO karena rusak, menjadi SHM PENGANTI No. 15 / Desa Sentul;

ketika BUKU TANAH SHM No. 15 / Desa Sentul diperlihatkan dalam sidang di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, dalam acara Persiapan, dan tanggal 22 April 2015 Para Penggugat dianggap telah mengetahui SHM No. 15 / Desa Sentul atas nama Haryono / Tergugat II, DIJUAL LAGI TANPA HAK oleh Haryono / Tergugat II kepada Steven Widjaja / Tergugat I, sedangkan Gugatan Tata Usaha Negara / TUN diajukan pada tanggal 24 Agustus 2015, sehingga gugatan ditolak karena KADALUARSA / LEWAT WAKTU, artinya materi perkara gugatan TUN belum diperiksa, baru sebatas tatacara gugatan TUN diajukan yang tidak sesuai Hukum Acara TUN;

16. Bahwa, dengan demikian Perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat dan melanggar Pasal 1365 KUHPerdara, terjadi terhitung :

- a. Tanggal 21-03-2012 ketika:
 - SHM No. 15 / Desa Sentul DIJUAL LAGI TANPA HAK, dengan akta PPAT, yaitu:
 - Akta Jual Beli / AJB No. 108 / 2012, tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I, antara:
 - Haryono / Tergugat II selaku PENJUAL, dan:
 - Steven Widjaja / Tergugat I selaku PEMBELI, dan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Tanggal 05-06-2012 ketika:

- Diterbitkan / dikeluarkannya SHM PENGGANTI No 15 / Desa Sentul, oleh Turut Tergugat II / Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

Sehingga karenanya, dengan diajukannya gugatan a quo maka SHM PENGGANTI No 15 / Desa Sentul, atas nama Steven Widjaja / Tergugat I, adalah merupakan TANAH SENGKETA;

17. Bahwa, dengan demikian tak terbantahkan terbukti tanah sengketa / Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15 / Desa Sentul, Luas : 14. 000 M², telah DITEMPATKAN kedalam AKTA OUTENTIK yaitu ditempatkan dalam:

- Akta Jual Beli / AJB tanggal 12 Maret 2012, No. 108 / 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH selaku PPAT / Turut Tergugat I, sebagaimana butir 10 dan 12 tersebut, antara:
 - Tergugat II / Haryono, selaku Penjual, dan;
 - Tergugat I / Steven Widjaja selaku Pembeli;

Sehingga menurut hukum, perbuatan tersebut adalah KRIMINAL/ KEJAHATAAN, dan memenuhi / diancam dengan:

- Pasal 266 ayat (1) KUHP dengan ancaman hukuman PIDANA PENJARA 7 TAHUN, yaitu:
 - "Menempatkan KETERANGAN PALSU ke dalam AKTA OUTENTIK";

18. Bahwa, dengan dibuatnya AJB Nomer tersebut oleh ENNY WISMALIA SH selaku PPAT / Turut Tergugat I, sebagaimana butir 13, 14, 15, 16, 17 dan 18 tersebut, maka Turut Tergugat I dikualifikasi sebagai yang telah melakukan perbuatan tindak Pidana sebagaimana dimaksud:

- Pasal 266 ayat (1) KUHP jo.:
- Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, dengan ancaman hukuman pidana penjara 7 Tahun.

Yaitu:

- "Menempatkan keterangan palsu ke dalam AKTA OUTENTIK";
- Turut Tergugat I dikualifikasi sebagai "Pelaku" perbuatan tindak Pidana sebagaimana:
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1099 K/Pid/2010, tanggal 29 Juni 2010, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No : 82/Pid/2010/PT.MDN, tanggal 25 Februari 2010, jo. Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 3036/Pid.B/2009/PN.Mdn, dan terhadap hal ini sedang dipertimbangkan untuk dibuat laporan Polisi / LP;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa, Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, sebagaimana butir 13, 14, 15, 16, 17, 18 dan 19 tersebut adalah sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik dan kepatutan yang harus dihormati dalam pergaulan hidup di masyarakat atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup ditengah-tengah masyarakat serta melanggar hak subyektif Para Penggugat, sehingga karenanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tersebut adalah merupakan Perbuatan melawan hukum, melanggar Pasal 1365 KUHPerdara dan merugikan Para Penggugat;
20. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Para Penggugat menderita kerugian materiil Rp.16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) dengan perincian sbb :
- a. KERUGIAN MATERIIL:
- Bahwa, Para Penggugat kehilangan hak untuk memperoleh hasil penjualan tanah SHM No.15/Desa Sentul, sebesar Rp.14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah), jumlah tersebut di -hitung sebagai berikut:
 - Harga tanah minimal Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)/M², sehingga dengan luas Tanah 14.000 M² x Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) maka keseluruhan kerugian materiil Rp.14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah);
- b. KERUGIAN IMMATERIIL:
- Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum tersebut telah menimbulkan terputusnya / tidak lancarnya kuliah S2 dan S1 serta rusaknya nama baik Para Penggugat dilingkungan keluarga dan tetangga, dan penderitaan batin ini tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi layak kiranya ditaksir sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
21. Bahwa, jumlah kerugian sebagaimana butir 21 tersebut wajib dibayar oleh Tergugat I dan II, secara tanggung renteng kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
22. Bahwa, gugatan ini diajukan berdasar bukti-bukti outentik kuat, dan mustahil dapat disangkal kebenarannya, oleh karena itu Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Majelis / Hakim, yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II / Pihak Pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II / Kuasanya, untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat kepada Para Penggugat, terhitung sejak Putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 13 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa, gugatan ini diajukan berdasar bukti-bukti outentik kuat, yang mustahil dapat disangkal kebenarannya, oleh karena itu Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Majelis / Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

23.1. Menyatakan sah menurut hukum :

- Ny. Nuri Widayati Puspitasari, adalah pemilik tanah:
 - "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono"; Diperoleh secara SAH, melalui Jual Beli SAH, dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT SAH, berdasar:
 - Akta Jual Beli / AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan:
 - Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);
- Atau :
- ASLI SALINAN Akta Jual Beli/AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;

23.2. Menyatakan sah menurut hukum :

- Para Penggugat selaku ahli waris sah Nuri Widayati Puspitasari almarhumah, pemilik tanah:
- "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS. tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal, 25 Juni 1976, atas nama HARYONO", berdasar:
- Akta Jual Beli / AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan:

Halaman 14 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

Atau :

- ASLI SALINAN Akta Jual Beli/AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tgl. 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu PPAT, di Kabupaten Bogor;

23.3. Menyatakan sah menurut hukum :

- Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan:
 - Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

Atau :

- ASLI SALINAN Akta Jual Beli / AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;

Dengan obyek jual beli :

- Bidang tanah "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";

23.4. Menyatakan Ny. Nuri Widayati Puspitasari / Pembeli, dan Haryono / Penjual, telah melakukan serah terima fisik tanah :

- "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";

Pada saat Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT di Bogor, antara :

- Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

23.5. Menyatakan Para Penggugat didaftar tanpa kecuali, oleh Turut Tergugat II, untuk balik nama atas :

- "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";

Berdasar :

- ASLI SALINAN Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;
 - Berikut, lampiran sebagaimana butir 3, yang ada kaitannya dengan atau untuk melakukan Balik Nama SHM No. 15 / Desa Sentul tersebut;

23.6. Menyatakan CACAT HUKUM, TIDAK BERHARGA dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT :

- "Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti Blangko Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, terbit tanggal 05-06-2012, peralihan tanggal 21-03-2012, seluas : 14000 M² (empat belas ribu meter persegi), atas nama Steven Widjaja", yang diperoleh berdasar:
 - Akta Jual Beli / AJB No. 108 / 2012 tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, antara:
 - Haryono selaku Penjual / Tergugat I, dan;
 - Steven Widjaja selaku Pembeli / Tergugat II;

23.7. Menyatakan CACAT HUKUM, TIDAK BERHARGA dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT :

- Akta Jual Beli / AJB No. 108 / 2012, tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, antara:
 - Haryono selaku Penjual / Tergugat I, dan;
 - Steven Widjaja selaku Pembeli / Tergugat II;

Dengan obyek jual beli :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti Blangko Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, terbit tanggal 05-06-2012, peralihan tanggal 21-03-2012, Luas : 14000 M² (empat belas ribu meter persegi), atas nama Steven Widjaja, atau berasal dari:
 - "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";
- 24. Bahwa, gugatan ini diajukan berdasar bukti-bukti outentik kuat yang mustahil dapat disangkal kebenarannya, olehkarena itu Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum Tergugat – I dan Tergugat II, untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan dibacakan;
- 25. Bahwa, untuk menghindari putusan ini sia-sia, serta dialihkannya lagi Tanpa hak (melalui Jual Beli, dijaminkan / dijadikan Hak Tanggungan / Hipotik, tukar menukar dll), atas tanah SHM No. 15 / Desa Sentul tersebut, maka Para Penggugat mohon kepada Yth Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan / *Conservatoir Beslaag*/ CB, sekaligus dinyatakan sah dan berharga terhadap tanah :
 - Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti Blangko Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, terbit tanggal 05-06-2012, Peralihan tanggal 21-03-2012, Luas : 14000 M² (empat belas ribu meter persegi) atas nama Steven Widjaja, atau semula atas nama Haryono, berdasar Akta Jual Beli / AJB tanggal 12 Maret 2012, No. 108 / 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I, antara Haryono selaku Penjual dan Steven Widjaja selaku Pembeli, asal dari:
 - "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";
- 26. Bahwa, gugatan ini diajukan berdasar bukti-bukti outentik kuat yang mustahil dapat disangkal kebenarannya, oleh karena itu adalah adil jika dimohonkan suatu putusan secara serta merta (*Uit voerbaar bij voorraad*);

Halaman 17 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk, mentaati dan mematuhi Putusan ini;
28. Bahwa, adalah adil Tergugat – I dan II, sebagai Pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya-biaya perkara ini;
29. Bahwa, segala upaya telah dicoba untuk menyelesaikan persoalan secara musyawarah namun sia-sia;

Berdasar alasan dan hukum yang dikemukakan tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Cibinong melalui Yth. Ketua / Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutus sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum :
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari, pemilik tanah:
 - “Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono”;
 - Diperoleh secara SAH, melalui Jual Beli SAH, dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT SAH, berdasar:
 - Akta Jual Beli / AJB, No. 002 / Ctrp / JB / IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan:
 - Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);
 - Atau :
 - ASLI SALINAN Akta Jual Beli / AJB, 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan sah menurut hukum :
 - Para Penggugat selaku ahli waris sah Nuri Widayati Puspitasari almarhumah, pemilik bidang tanah:

Halaman 18 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";

Berdasar :

- Akta Jual Beli / AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT, di Bogor, antara:

- Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan;
- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

Atau :

- ASLI SALINAN Akta Jual Beli / AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
- HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;

5. Menyatakan sah menurut hukum :

- Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT di Bogor, antara:

- Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan;
- Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);

Atau :

- ASLI SALINAN Akta Jual Beli / AJB, 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
- HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;

Dengan obyek jual beli Bidang tanah :

- "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Nuri Widayati Puspitasari almarhumah dan Tergugat II / Haryono, telah saling serah dan terima fisik bidang tanah, dan saat ini Para Penggugat secara nyata dan beretikad baik sebagai yang menguasai fisik bidang tanah :
 - "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec.Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";
Sejak Akta Jual Beli / AJB No. 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO SH, selaku PPAT di Bogor, antara:
 - Ny. Nuri Widayati Puspitasari (Pihak Kedua / PEMBELI), dan;
 - Tuan Haryono (Pihak Pertama / PENJUAL);
7. Menyatakan Para Penggugat didaftar tanpa kecuali, oleh Turut Tergugat II, untuk balik nama atas :
 - "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, Luas 14.000 M² (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";
Berdasar :
 - ASLI SALINAN Akta Jual Beli / AJB, 002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015, oleh:
 - HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler ANTONIA SULISTIJATI SANTOSO, Sarjana Hukum, pada waktu itu Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT, di Kabupaten Bogor;
 - Berikut, lampiran sebagaimana butir 3, yang ada kaitannya dengan untuk Balik Nama SHM No. 15 / Desa Sentul tersebut;
8. Menyatakan CACAT HUKUM, TIDAK BERHARGA dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT :
 - "Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti Blangko Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, terbit tanggal 05-06-2012, Peralihan tanggal 21-03-2012, Luas : 14000 M2(Empat belas ribu meter persegi), atas nama Steven Widjaja";
9. Menyatakan CACAT HUKUM, TIDAK BERHARGA dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli / AJB No. 108 / 2012 tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, antara:

- Haryono selaku Penjual / Tergugat I, dan;
- Steven Widjaja selaku Pembeli / Tergugat II;

Dengan obyek jual beli :

- "Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti Blangko Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, terbit tanggal 05-06-2012, Peralihan tanggal 21-03-2012, Luas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi), atas nama Steven Widjaja, semula atas nama Haryono", berasal dari:
- "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No. 44/11976, Luas 14.000 M2 (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat, tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau Pihak Lain yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II atau kuasanya untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat kepada Para Penggugat, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap / Pasti, yaitu bidang tanah :

- Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti Blangko Nomor : 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, DI208:20839/2012, terbit tanggal 05-06-2012, Peralihan tanggal 21-03-2012, Luas : 14000 M2 (empat belas ribu meter persegi) atas nama Steven Widjaja, semula atas nama Haryono, berdasar Akta Jual Beli / AJB tanggal 12 Maret 2012, No. 108 / 2012, yang dibuat dihadapan ENNY WISMALIA SH / Turut Tergugat I, antara Haryono selaku Penjual dan Steven Widjaja selaku Pembeli; Atau semula berasal dari:
- "Sertipikat Hak Milik / SHM No. 15, Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi / GS, tanggal 7 Januari 1976, No.44/11976, Luas 14.000 M2 (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran Sertipikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono";

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp. 16.000.000.000,- (enam belas milyar rupiah) sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap / Pasti, terdiri dari:

- 11.1. Kerugian MATERIIL sebesar Rp.14.000.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah), dan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11.2. Kerugian IMMATERIIL sebesar Rp.2.000 000 000,- (dua milyar rupiah);
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa / *dwangsoom* kepada Para Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap sehari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk tunduk, taat dan mematuhi Putusan ini;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta, meskipun ada Bantahan, Banding dan Kasasi;
15. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Kuasa **Tergugat I** memberikan **JAWABAN** tertanggal 18 Februari 2020 pada pokoknya sebagai berikut :

PENDAHULUAN

Bahwa permasalahan dan perkara yang diajukan oleh Penggugat adalah selayaknya apa yang telah dituliskannya dalam gugatan, terkait dengan isi gugatan yang telah diajukan Penggugat dalam gugatannya, Tergugat I menolak dengan tegas isi gugatan tersebut baik dalam petitum ataupun dalam posita, kecuali yang telah menjadi kebenaran hakiki antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat I ataupun Tergugat lainnya dan Para Turut Tergugat.

Bahwa dalam hal jawaban yang diajukan oleh Tergugat I sebelum masuk dalam Eksepsi ataupun pokok perkara, maka Tergugat I membaca ada beberapa hal yang telah diakui secara hakiki oleh Penggugat yaitu :

1. Bahwa tidak ada satupun dari Para Tergugat yang berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, selayaknya yang tertulis pada gugatan halaman 1 (satu), dimana domisili hukum Tergugat I adalah di Jakarta Selatan dan domisili hukum Tergugat II adalah di Jakarta Timur;
2. Bahwa Pemilik asal atas Sebidang Tanah di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, seluas $\pm 14.000 \text{ M}^2$ (empat belas ribu meter persegi) yang beralaskan hak sertifikat SHM No. 15 adalah Tergugat II, selayaknya yang tertuliskan pada gugatan Penggugat pada halaman 6 (enam);
3. Bahwa kepemilikan Tergugat I atas tanah yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, seluas $\pm 14.000 \text{ M}^2$ (empat belas ribu meter persegi) dengan alas hak SHM No. 15 berasal dari Akta Jual Beli di depan Pejabat

Halaman 22 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang untuk hal itu, dalam hal ini yaitu Turut Tergugat I dan SHM No. 15 telah balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat I, dimana kesemua hal tersebut telah diakui oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 7 (tujuh) dan halaman 8 (delapan);

4. Bahwa SHM No. 15 yang secara fisik surat dikuasai oleh Tergugat I benar adalah alas hak atas sebuah tanah yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, seluas $\pm 14.000 \text{ M}^2$ (empat belas ribu meter persegi), selayaknya yang tertuliskan pada gugatan Penggugat pada halaman 6 (enam) dan halaman 8 (delapan);
5. Bahwa Tergugat I tidak mengenal dan tidak pernah ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat kecuali pada persidangan PTUN sebelumnya, selayaknya yang telah dituliskan oleh Penggugat pada gugatannya halaman 8 (delapan);
6. Bahwa permasalahan terkait administrasi pensertifikatan milik Tergugat I telah diuji dan diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan gugatan Penggugat pada waktu di PTUN yaitu Penggugat yang sama pada gugatan ini telah ditolak, sesuai dengan gugatan Penggugat pada halaman 8 (delapan) dan 9 (sembilan);
7. Bahwa yang menguasai fisik tanah di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor seluas $\pm 14.000 \text{ M}^2$ dengan alas hak SHM No. 15 adalah Tergugat I, selayaknya yang dituliskan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 8 (delapan);
8. Bahwa telah ada fakta yang tidak dapat disanggah dimana perkara ini dengan subyek dan Obyek yang sama yang telah terikat pada pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan No. Perkara: 529K/TUN/2016 tanggal 22 Desember 2016 Jo. 114/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 15 Juni 2016 jo. 111/G/2015/PTUN-BDG tanggal 19 Januari 2016 dan Putusan dari Pengadilan Cibinong No. 181/Pdt.G/2018 tanggal 21 Maret 2019 yang SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP dan isi gugatan tersebut tidak memiliki perbedaan yang signifikan dengan gugatan ini;

Kebenaran Hakiki tersebut diatas dilakukan oleh Penggugat dengan cara melakukan Pengakuan-pengakuan serta diajukan dalam bentuk tertulis dan dilakukan di depan persidangan, dan oleh karenanya berdasarkan pendapat hukum M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika, cetakan kelima belas, Februari 2015 pada halaman 727 huruf c, tertuliskan :

“c. Bentuk dan cara melakukan pengakuan

Berdasarkan pendekatan analog dengan ketentuan Pasal 1927 KUH Perdata, dapat dijelaskan sebagai berikut :

Halaman 23 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Bentuk Penyampaian pengakuan
 - a) Bentuk lisan
....., dstnya

- b) Berbentuk tulisan
Pengakuan yang berbentuk tulisan, tidak dimaksudkan mesti dibuat khusus dalam surat tertentu. Dapat dikemukakan sebagai bagian yang tidak terpisah dalam jawaban, replik atau duplik, maupun dalam konklusi.
....., dstnya”

Dan oleh karena Pengakuan tersebut dilakukan oleh Penggugat di depan persidangan, maka Pengakuan tersebut memenuhi syarat formil dan memiliki nilai pembuktian, selayaknya pendapat hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika, cetakan kelima belas, Februari 2015 pada halaman 727 angka 4, tuliskan :

4. PENGAKUAN YANG MEMENUHI SYARAT FORMIL DAN NILAI KEKUATAN PEMBUKTIANNYA

Syarat formil keabsahan pengakuan sebagai alat bukti diatur dalam Pasal 1923 dan Pasal 1925 KUH Perdata, Pasal 174 HIR.

- a. Dilakukan di Muka Hakim
Agar sah sebagai alat bukti, pengakuan harus dikemukakan di muka hakim dan hal itu disampaikan dalam proses pemeriksaan persidangan....., dstnya”

Pengakuan-pengakuan yang telah dilakukan oleh Penggugat memiliki nilai kekuatan pembuktian dan sempurna serta mengikat pada Penggugat itu sendiri, dimana hal tersebut sesuai dengan pendapat hukum M.Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata terbitan Sinar Grafika, cetakan kelima belas, Februari 2015 pada halaman 728 huruf b, tuliskan :

- b. Nilai Kekuatan Pembuktiannya
Nilai kekuatan pembuktian pengakuan yang dilakukan dalam persidangan menurut Pasal 1925 KUH Perdata, Pasal 174 HIR :
 - Daya mengikatnya, menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang melakukan pengakuan;
 - Nilai kekuatan pembuktian yang sempurna kepada pihak yang melakukannya;
 - Apabila pengakuan itu murni, kualitas nilai kekuatan pembuktian yang bersifat sempurna itu meliputi juga daya kekuatan mengikat (*bindende*) dan menentukan (*beslissende*)....., dstnya”

Halaman 24 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar Pengakuan-pengakuan Penggugat tersebut diatas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan eksepsi dan pokok perkara yang akan kami sampaikan di bawah ini :

I. DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUTE.

- Penggugat dalam dalam posita gugatannya menitikberatkan kepada keputusan Turut Tergugat II tentang Administrasi Sertifikat, serta menitikberatkan dalam petitumnya adalah tentang Pembatalan Sertifikat, yang dalam hal ini bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri karena Pengadilan Negeri pada dasarnya adalah pemeriksaan tentang Sengketa Kepemilikan, hal tersebut dapat dilihat dari gugatan Penggugat pada positanya halaman 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima), terutama pada dalil dalam posita gugatannya No. 13 halaman 5 (lima) yang menitik beratkan pada tindakan Turut Tergugat II abai dan tidak mengabulkan permohonan Penggugat untuk proses balik nama, dalam hal ini proses tidak mengabulkan balik nama adalah terkait administrasi serta terkait Surat Keputusan dari Turut tergugat II bukan terkait Kepemilikan;
- Bahwa selain di dalam positanya, Penggugat juga memasukkan permintaan untuk pembatalan sertifikat dalam petitumnya, hal ini dapat dilihat dalam petitum Penggugat pada halaman 14 (empat belas), No. 7 (tujuh), yang tertuliskan:

7. Menyatakan TIDAK SAH atau BATAL :

“Sertipikat Hak Milik/ SHM Pengganti blangko nomor: 15,..... dstnya”

Terkait pembatalan sebuah sertifikat adalah wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan wewenang dari Pengadilan Negeri, dimana hal-hal tersebut diatas adalah sesuai dengan Rumusan Hasil Rapat Pleno Pada Kamar Candra yang tertuang dalam Buku Bunga Rampai Kebijakan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2012 s.d 2014, diterbitkan pada Januari 2015 halaman 170, huruf A, tertuliskan :

A. MASALAH TEKNIS

No	URAIAN MASALAH	KESIMPULAN KESEPAKATAN
1.	KRITERIA SENGKETA TUN DAN PERDATA	KRITERIA SENGKETA TUN DAN PERDATA
	Apa kriteria yang dapat dipakai untuk menentukan suatu	Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata



sengketa TUN atau Sengketa Perdata	(kepemilikan) kriterianya : a. Apabila yang menjadi Obyek Sengketa (<i>Objectum Litis</i>) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN. b. Apabila dalam posita gugatn mempermasalahkan kewenangan keabsahan Prosedur penertiban KTUN, maka termasuk sengketa TUN atau c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN obyek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau d. Apabila Norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN.
---------------------------------------	--

2. EKSEPSI KOMPETENSI RELATIVE.

- Bahwa sesuai dengan apa yang telah kami uraikan di atas tentang Pendahuluan, telah ada pengakuan dari Penggugat, alamat dari Para Tergugat tidak ada yang terletak dalam domisili ataupun wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, dimana dalam gugatannya Penggugat telah menuliskan wilayah hukum dari Tergugat I adalah di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sedangkan wilayah hukum dari Tergugat II adalah di Pengadilan Negeri Jakarta Timur.

Dalam hal ini berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU No.2 Tahun 1986 :

- PN berkedudukan di kotamadya atau di ibukota kabupaten, dan
- Daerah hukumnya, meliputi wilayah kotamadya atau kabupaten yang bersangkutan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dan telah ditegaskan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, dimana penegasan tersebut :
 - Yang berwenang mengadili suatu perkara adalah PN tempat tinggal Tergugat,
 - Oleh karena itu, agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar kompetensi Relatif, gugatan harus diajukan dan dimasukkan kepada PN yang berkedudukan di wilayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat.
- Bahwa Penggugat telah memasukkan gugatannya pada Pengadilan Negeri Cibinong, dimana wilayah hukum Para Tergugat tidak ada yang di Pengadilan Negeri Cibinong, yang berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong adalah Para Turut Tergugat, bukan Para Tergugat.
- Berdasarkan hal tersebut di atas demi melindungi kepentingan Para Tergugat dan agar tidak melanggar azas *Actor Sequitur Forum Rei* (*Actor Rei Forum Sequitur*), gugatan Penggugat selayaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. EKSEPSI KURANG PIHAK.

- Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, hak Penggugat atas tanah sengketa diperoleh dari Tergugat II dengan cara melakukan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II dihadapan PPAT ANTONIA SULISTIJATI SANTOSA S.H., pada tanggal 27 April 1993;
- Dalam hal ini, Penggugat seharusnya turut menyertakan PPAT ANTONIA SULISTIJATI SANTOSA S.H., sebagai Tergugat karena tidak mendaftarkan AJB No.001/Ctrp/JB/IV/1993 kepada BPN Kabupaten Bogor karena dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:
 - (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadiperubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
 - (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- Bahwa sesuai dengan dalil pihak Penggugat dimana Penggugat merasa telah melakukan AJB dengan Tergugat II, maka seharusnya berdasarkan Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 ada perubahan data Yuridis sertipikat SHM No. 15,tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa;

Halaman 27 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat sendiri, SHM No.15 telah beralih nama ke Tergugat I, apabila AJB yang dijadikan alas hak oleh Penggugat untuk menggugat dalam gugatan ini telah terdaftar sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997, maka seharusnya sertifikat SHM No. 15 tidak bisa dibalik nama, akan tetapi kalau AJB tersebut tidak didaftarkan maka seharusnya Penggugat menggugat PPAT ANTONIA SULISTIJATI SANTOSA S.H. karena lalai dalam mendaftarkan;
- Bahwa dengan tidak digugatnya PPAT ANTONIA SULISTIJATI SANTOSA SH. maka gugatan ini kurang pihak.

4. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

- Berdasarkan gugatan Penggugat, gugatan yang diajukan Penggugat kabur atau tidak jelas. Dalam hal gugatan Penggugat yang kabur dan/atau tidak jelas karena adanya kontradiksi antara Posita dengan Petitum :
 1. Bahwa didalam gugatan Penggugat ada pencampuran hukum. Pencampuran hukum yang dimaksud adalah dengan memasukkan kata "perbuatan tersebut adalah KRIMINAL / KEJAHATAN dengan Pasal 266 ayat (1) KUHP didalam posita Hal.8 butir 18 dan 19 yang seharusnya menjadi kewenangan peradilan Pidana bukan kewenangan Perdata berdasarkan Kompetensi Absolut Peradilan;
 2. Bahwa didalam gugatan Penggugat adanya petitum yang meminta pembatalan Sertipikat Balik Nama No. 108 / 2012 yang dibuat PPAT ENNY WISMALIA S.H. seharusnya menjadi kewenangan Peradilan TUN untuk mengadili Pembatalan AJB dan Sertipikat karena terbitnya Sertipikat Peralihan Kepemilikan Hak dibuat oleh Pejabat TUN;
 3. Bahwa didalam gugatan Penggugat, adanya memasukkan nama orang lain yang tidak digugat yaitu Hendrawan yang tidak berkaitan dengan perkara ini tetapi dimasukkan oleh Penggugat dalam posita tetapi didalam petitum tidak ada yang digugat karena tidak adanya hubungan Hendrawan dengan kasus ini sehingga dalil gugatan Penggugat menjadi tidak jelas.
- Dalam suatu surat gugatan, posita dan petitum merupakan dua (2) hal yang berkesesuaian satu sama lain. (*Rech Seiten*) Posita merupakan sumber petitum sehingga apa yang diuraikan dalam petitum harus bersumber pada posita. Apabila diketahui kalimat tidak disebut dalam posita, hal ini tidak dituntut dalam petitum. Menurut M.Yahya Harahap, SH.,dalam bukunya Hukum Acara Perdata, hal. 452 menyatakan bahwa "*mesti terbina*

Halaman 28 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



sinkronisasi konsistensi antara posita dan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima, apa lagi kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita gugatan dinyatakan tidak dapat diterima" Bahwa dalam gugatan Penggugat telah terjadi pertentangan atau kontradiksi antara posita dan petitum, maka menyebabkan gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*). Dalam hal ini sesuai yurisprudensi tetap Mahkamah Agung. Sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1075 K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa "*PT (Pengadilan Tinggi), tidak salah menerapkan hukum karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima*". Berdasarkan alasan yuridis diatas, maka tepat dan sesuai dengan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat/setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, agar apa yang telah kami dalilkan di atas baik dalam Pendahuluan, maupun dalam Eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan apa yang akan dalilkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas;
3. Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang (dh. Citeureup), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sesuai dengan SHM No.15/Desa Sentul atas nama Tergugat I, dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur No. 210/Sentul/2012;
4. Bahwa kepemilikan ini adalah didasari dari jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, dalam hal jual beli tersebut berdasarkan asas terang, tunai dan transparan, dan Azas tersebut telah terpenuhi, dimana jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut dilakukan dihadapan Turut Tergugat I yang merupakan PPAT di daerah Kab. Bogor;
5. Bahwa selain dilakukan dihadapan PPAT, jual beli tersebut ada penyerahan, yaitu penyerahan pembayaran dari Tergugat I kepada Tergugat II serta penyerahan tanah, sertifikat, dan PBB dari Tergugat II kepada Tergugat I;
6. Bahwa tanah dengan alas hak SHM No. 15/Desa Sentul, dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur No. 210/Sentul/2012 yang saat ini atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, memiliki asal usul milik dari Tergugat II, dimana hal tersebut juga diakui oleh Penggugat dalam Gugatannya, sehingga asal usul kepemilikan tidak rancu dan telah jelas serta tidak perlu diperdebatkan;

7. Bahwa berdasarkan PP No.24 tahun 1997 Pasal 12 ayat 1 tertuliskan:
“...Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b) Pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c) Penerbitan Sertifikat;
 - d) Penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
8. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada intinya adalah merasa memiliki Hak atas tanah dengan SHM No. 15 yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang (dh. Citeureup), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur 210/ Sentul/2012. Dalam hal ini dengan tidak adanya pencatatan AJB No.001/ Ctrp/JB/IV/1993 yang dibuat dihadapan PPAT ANTONIA SULISTIJATI SANTOSAS.H. tertanggal 27 April 1993 pada Turut Tergugat II, maka kepemilikan belum ada perubahan, dalam hal ini kepemilikan masih ditangan Tergugat II;
9. Bahwa sedangkan Tergugat I melakukan transaksi Jual Beli Hak Milik atas tanah yang berhadapan dengan Tergugat II pada tanggal 12 Maret 2012 dihadapan Turut Tergugat I sesuai dengan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 yang berbunyi :
 - (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
 - (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;

Halaman 30 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

10. Bahwa dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I melakukan tindakan hukum yang sudah sesuai dengan aturan serta memiliki itikad baik sebagai pembeli beritikad baik berdasarkan "SEMA 4 Tahun 2016 Nomor 4 tanggal 23-25 Oktober 2016 dalam Buku Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Republik Indonesia Penerbit Sekretariat Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia Cetakan Ke-3 Tahun 2018 Point 4 Hal. 67" yang berbunyi "*Mengenai pengertian pembeli beritikad baik*" sebagaimana tercantum dalam Kesepakatan Kamar Perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 seusai dengan AJB No. 108/2012 yang dibuat PPAT ENNY WISMALIA S.H.
- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat). Dalam hal ini Pembelian antara Tergugat I dengan Tergugat II sudah dilakukan secara Tunai yaitu pembayaran lunas atas tanah tersebut dan secara terang dilakukan di depan Notaris dan PPAT Turut Tergugat I dengan disertai dengan 2 (dua) orang saksi dalam pembuatan AJB Tergugat I.
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah obyek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah obyek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/obyek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah obyek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
11. Bahwa berdasarkan apa yang telah diterangkan diatas, jelas kepemilikan Tergugat I atas tanah yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang (dh. Citeureup), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat dengan alas hak SHM No. 15/Desa Sentul atas nama Tergugat I, dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur No.210/Sentul/2012, telah berdasarkan prosedur hukum, dan balik nama sertifikat dari Tergugat II kepada Tergugat I juga telah diuji secara administrasi pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan No. Perkara:529K/TUN/2016 tanggal 22 Desember 2016 Jo. 114/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 15 Juni 2016 jo. 111/G/2015/PTUN-BDG tanggal 19 Januari 2016, dimana dalam Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat telah dikalahkan, sehingga administrasi balik nama SHM No. 15/Desa Sentul dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah telah sah dan sesuai dengan hukum;
12. Bahwa dalam peralihan kepemilikan sertipikat dari Tergugat II ke Tergugat I yang Didaftarkan oleh Turut Tergugat I sesuai dengan PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 37 yang berbunyi "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*".
13. Bahwa dalam proses perubahan sampai terjadinya pengalihan Hak secara sah sudah sesuai dengan aturan dalam Pasal 24 ayat (1) yang berbunyi "*Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak*".

Halaman 32 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya". Dan Pasal 12 ayat (2) yang berbunyi "Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya".

14. Dalam hal ini jelas telah tertulis fisik dari tanah itu siapa yang menguasai merupakan point dari dapat terbitnya suatu sertifikat dan kepemilikan seseorang atas tanah tersebut dijelaskan sesuai dengan sertipikat dan PBB yang sampai sekarang fisik atas tanah Tergugat I dikuasai. Pada faktanya Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut. Bahwa atas dasar ini, patutlah gugatan Penggugat ditolak karena Penggugat tidak menguasai fisik dan belum sempurna kepemilikannya dan sangatlah tidak relevan jika Penggugat mempermasalahkan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II dengan Tergugat I;
15. Bahwa terkait dengan gugatan perdata adalah masalah kepemilikan, dalam hal ini secara spesifik yang diuji adalah apakah Hak Penggugat telah timbul untuk mempermasalahkan terkait tanah sengketa, karena sesuai dengan apa yang telah kami dalilkan di atas, apabila Penggugat mendasarkan kepemilikannya hanya berdasarkan AJB No.001/Ctrp/JB/ IV/1993 tanggal 27 April 1993 dihadapan PPAT ANTONIA SULISTIJATI SANTOSAS.H., yang menjadi pertanyaan adalah apakah AJB tersebut benar telah didaftarkan di Turut Tergugat II, apakah benar telah ada penyerahan (*levering*) baik surat maupun fisik tanah dari Tergugat III kepada Penggugat, apakah benar telah ada pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat II;
16. Bahwa pada kenyataannya dengan dikuasai, diolahnya fisik tanah oleh Tergugat I dan dikuasainya fisik surat oleh Tergugat I pada saat ini, dapat diambil kesimpulan Penggugat tidak pernah menguasai fisik surat dan fisik tanah, dan apabila yang didalilkan oleh Penggugat benar terkait dengan adanya penguasaan fisik pernah dilakukan oleh Penggugat, maka menjadi pertanyaan juga, bagaimana mungkin Tergugat I dapat menguasai fisik tanah saat ini apabila tanah tersebut benar dikuasai oleh Penggugat, kecuali apa yang didalilkannya dalam gugatan hanyalah karangan belaka, ataupun tanah tersebut memang sengaja ditelantarkan oleh Penggugat, karena tidak pernah ada bentrokan fisik antara Penggugat dengan Tergugat I pada lokasi tanah;
17. Bahwa dalam gugatan Penggugat ada permohonan dari Pihak Penggugat terkait Putusan Provisi, dalam hal ini karena dari awal Penggugat tidak pernah menguasai fisik atas tanah yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan

Halaman 33 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Madang (dh. Citeureup), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan alas Hak SHM No. 15/Desa Sentul, dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur No.210/Sentul/2012, maka sangat tidak masuk akal permohonan tersebut, karena penguasaan fisik Tergugat II adalah berdasarkan penyerahan dari Tergugat II, dan oleh karenanya tidak mungkin adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat terkait penguasaan fisik Tergugat I atas tanah yang terletak di Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang (dh. Citeureup), Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, dengan alas hak SHM No. 15/Desa Sentul, dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, oleh karena itu layaklah kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak permohonan putusan provisi yang dimohonkan oleh Penggugat.

III. DALAM REKONPENSI

18. Bahwa dalam perkara ini Tergugat I Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi dengan Pihak :

STEVEN WIDJAJA-----Penggugat Rekonsensi atau Tergugat I Konpensi;

RIDA RINUADI dan UTARI UMMI HAYATI-----

-----Tergugat I Rekonsensi atau Penggugat Konpensi;

Haryono-----Tergugat II Rekonsensi atau Tergugat II Konpensi;

Enny Wismalia, SH. -----

-----Turut Tergugat I Rekonsensi atau Turut Tergugat I Konpensi;

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor-----

-----Turut Tergugat II Rekonsensi atau Turut Tergugat II Konpensi;

19. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konpensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekonsensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh, serta mohon Para Tergugat dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat dalam Rekonsensi dan Penggugat dalam Konpensi selanjutnya disebut sebagai Tergugat dalam Rekonsensi;

20. Bahwa gugatan Penggugat Konpensi atau Tergugat I Rekonsensi adalah sama dan diulang-ulang bahkan tidak ada perbedaan dengan gugatan No.181/Pdt.G/2018, yang sudah diputus dan berkekuatan hukum tetap;

21. Bahwa dalam hal ini berdasarkan Putusan PTUN No. 529K/TUN/2016 tanggal 22 Desember 2016 jo. 114/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 15 Juni 2016 jo. 111/G/2015/PTUN-BDG tanggal 19 Januari 2016 dan Putusan dari Pengadilan Negeri Cibinong No. 181/Pdt.G/2018 tanggal 21 Maret 2019 yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap, yang sama dengan Gugatan Konpensi Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi atau Penggugat Kompensi telah memberikan point-point apa yang menjadi koridor dari hal yang tidak boleh diulang, dalam hal ini putusan No.Perkara: 529K/TUN/2016 tanggal 22 Desember 2016 jo. 114/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 15 Juni 2016 jo. 111/G/2015/PTUN-BDG tanggal 19 Januari 2016 yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap, maka SHM No. 15/Desa Sentul atas nama Tergugat I, dengan batas-batas sesuai dengan Surat Ukur No. 210/Sentul/2012, telah berdasarkan prosedur hukum dan balik nama sertifikat dari Tergugat II kepada Tergugat I juga telah diuji secara administrasi pada Pengadilan Tata Usaha Negara dengan No. Perkara: 529K/TUN/2016 tanggal 22 Desember 2016 jo. 114/B/2016/PT.TUN.JKT tanggal 15 Juni 2016 jo. 111/G/2015/PTUN-BDG tanggal 19 Januari 2016, dimana dalam Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat telah dikalahkan sehingga administrasi balik nama SHM No. 15/Desa Sentul dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah telah sah dan sesuai dengan hukum dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.181/Pdt.G/2018 tanggal 21 Maret 2019 yang sudah berkekuatan hukum tetap, jelas pada hakikatnya gugatan administrasi dengan kepemilikan tidak boleh dicampur adukan, jika dicampur adukan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 5 dan UU Nomor 5 Tahun 1985 Pasal 4, Pasal 62 ayat 1 huruf a jo. UU No. 9 Tahun 2004 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung RI Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditunjukkan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1 menegaskan : *“yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai Sertipikat Tanahnya, apakah yang berlaku.Sedangkan mengenai soal kepemilikan adalah wewenang dari Peradilan Umum”* hanya sertifikat maka harus jelas perbedaannya;

22. Bahwa berdasarkan persidangan yang sebelumnya sangat jelas muara dari Tergugat I Rekonpensi dan atau Penggugat Kompensi selalu menggunakan surat akta yang disertai dengan syarat-syarat nyata dalam sebuah jual beli yaitu dengan adanya penyerahan fisik tanah dan atau penyerahan fisik sertifikat, sehingga surat-surat tersebut yang dimiliki oleh Tergugat Rekonpensi



atau Penggugat Konpensasi memiliki potensi dipakai secara tidak bertanggung jawab;

23. Bahwa seperti diuraikan diatas gugatan Rekonpensasi ini, bahwa gugatan milik Penggugat Konpensasi atau Tergugat I Rekonpensasi selalu membawa hal yang sama, dalil yang sama obyek subyek yang sama dan tidak bisa memisahkan dengan jelas antara administrasi dengan kepemilikan;
24. Bahwa bentuk gugatan Penggugat yang penuh dengan akal-akalan dan rekayasa adalah suatu praktek *Vexatious Proceeding*.

Berikut beberapa pendapat tentang praktek *Vexatious Proceeding*: Definisi berdasarkan http://en.wikipedia.org/wiki/Vexatious_Litigation: "*Vexatious litigation is legal action which is brought, regardless of its merits, solely to harass or subdue an adversary. It may take the form of a primary frivolous lawsuit or may be the repetitive, burdensome, and unwarranted filing of meritless motions in a matter which is otherwise a meritorious cause of action. Filing vexatious litigation is considered an abuse of the judicial process and may result in sanctions against the offender*".

"*vexatious litigation* adalah tindakan hukum yang diajukan, dengan mengenyampingkan kepatutan, semata-mata diajukan untuk mengganggu atau melemahkan pihak lawan, Tindakan ini diajukan dalam bentuk gugatan yang sembrono atau dapat pula berbentuk gugatan yang merupakan pengulangan, bersifat membebani, serta diajukan tanpa alasan yang jelas dan merupakan tindakan yang tidak patut terhadap suatu hal yang merupakan kebalikan dari tindakan yang patut.

Pengajuan gugatan *vexatious litigation* adalah tindakan yang dapat dianggap sebagai penyalahgunaan proses hukum dan dapat menyebabkan timbulnya sanksi terhadap pihak yang mengajukannya".

Justice Marshall : "*...avexatious proceeding, brought to embarrass or annoy the other party. It was not carried out in good faith and lacked bona fides*".

"Praktek *Vexatious Proceeding* diajukan semata-mata untuk mempermalukan atau mengganggu pihak lain. Hal ini dilakukan dengan itikad tidak baik dan merupakan tindakan tidak terpuji".

Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat sependapat dengan Tergugat bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation* karena:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan *a quo* dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;

Gugatan *a quo* dibuat oleh Tergugat Rekonsensi dan atau Penggugat Kompensi dengan tujuan semata-mata untuk mengganggu Penggugat Rekonsensi dan atau Tergugat I;

Gugatan *a quo* ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan finansial semata tanpa adanya pelaksanaan kewajiban/prestasi/hasil kerja yang menjadi dasar bagi Tergugat Rekonsensi dan atau Penggugat Kompensi untuk menuntut haknya;

Maka jelas terlihat bahwa proses persidangan perdata ini ditempuh oleh Penggugat semata-mata untuk mengganggu Tergugat dalam upaya mencari keuntungan finansial semata dan bukan demi memperoleh keadilan dan kepastian hukum;

Bahwa karena gugatan Penggugat mengandung *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation* maka sudah selayaknya jika Majelis Hakim yang terhormat untuk mencegah adanya preseden-preseden buruk yang mungkin dapat terjadi pada proses peradilan di Indonesia dan menerapkan prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan dengan cara menerima Rekonsensi ini dengan berdasarkan pada fakta bahwa gugatan Tergugat I Rekonsensi dan/atau Penggugat Kompensi mengandung *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation*;

Berdasarkan hal tersebut diatas, karena gugatan Penggugat mengandung *Vexatious Proceeding* dan/atau *Vexatious Litigation*, maka dengan demikian Gugatan Tergugat I Rekonsensi dan Penggugat Kompensi haruslah ditolak;

25. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi tersebut sangat dirasakan Kerugian oleh Para Penggugat dalam Rekonsensi/Para Tergugat dalam Kompensi yaitu berupa Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, dan apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil.

Adapun Kerugian Materiil yang dialami Para Penggugat dalam Rekonsensi / Tergugat I dalam Kompensi akibat perbuatan Tergugat I dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi, dimana kami kehilangan hak untuk membangun, menggunakan dan memanfaatkan Tanah SHM No.15/Desa Sentul adalah sebesar Rp.14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) yang Harus dibayar oleh TergugatI dalam Rekonsensi/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Kompensi kepada Para Penggugat dalam Rekonpensi/
Para Tergugat Kompensi;

b. Kerugian Immateriil.

Berupa keresahan didalam keluarga dari Penggugat Rekonpensi atau Tergugat I Kompensi yang mengakibatkan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Kompensi menderita shock, memerlukan uang besar untuk membayar Kuasa Hukum dan apabila diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Jadi total jumlah kerugian Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Kompensi adalah sebesar:

Rp.14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) + Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) = Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);

26. Bahwa untuk memberikan hukuman kepada Tergugat di dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dan oleh karenanya apabila Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi lalai melaksanakan putusan *a quo*, sejak putusan *a quo* dibacakan, maka pantas apabila Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Kompensi dihukum untuk membayar Uang Paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya itu;

27. Bahwa gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/ Tergugat II dalam Kompensi berdasarkan dan didukung oleh bukti-bukti yang benar dan kuat menurut hukum, maka sudah selayaknya dan seharusnya Putusan Rekonpensi dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, bersama ini perkenalkanlah Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi mengajukan permohonan (*petitum*) agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

PRIMAIR :

Dalam Provisi:

1. Menolak permohonan Putusan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Biaya menurut Hukum.

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya menurut Hukum.

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Biaya menurut Hukum.

B. DALAM REKONPENSII

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonsensi yang diajukan Para Penggugat dalam Rekonsensi/Para Tergugat dalam Konpensii untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensii terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensii untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat dalam Rekonsensi/Para Tergugat dalam Konpensii sebesar:

3.1. Kerugian Materiil.

3.1.1. adapun Kerugian Materiil yang dialami Para Penggugat dalam Rekonsensi/ Para Tergugat dalam Konpensii akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensii adalah sebesar Rp.14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Konpensii kepada Para Penggugat dalam Rekonsensi/ Para Tergugat Konpensii;

3.2. Kerugian Immateriil.

3.2.1. Kerugian Immateriil.

Berupa keresahan didalam keluarga dari Penggugat Rekonsensi atau Tergugat I Konpensii yang mengakibatkan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Konpensii menderita shock, memerlukan uang besar untuk membayar Kuasa Hukum dan apabila diperhitungkan sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Jadi total jumlah kerugian Para Penggugat dalam Rekonsensi/ Para Tergugat dalam Konpensii adalah sebesar:

Rp.14.000.000.000,- (empat belas milyar rupiah) + Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) = Rp.15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang dibayarkan oleh Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi kepada Para Penggugat dalam Rekonsensi/ Para Tergugat Kompensi secara tunai, seketika dan sekaligus;
- 4. Menghukum Tergugat I dalam Rekonsensi dan Penggugat dalam Kompensi untuk menyerahkan Asli Salinan Akta Jual Beli / AJB, No. 002/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993 Dikeluarkan tanggal 04 April 2015 oleh : HENNY, Sarjana Hukum, Pejabat Pembuat Akta selaku Pemegang protokoler Antonia Sulistijati Santoso, Sarjana Hukum, pada waktu itu Penjabat Pembuat Akta Tanah/PPAT di Kabupaten Bogor, Kepada Penggugat Rekonsensi atau Tergugat I dalam Kompensi dan/atau setidaknya tidaknya menghukum Tergugat I Rekonsensi atau Penggugat dalam Kompensi untuk memusnahkan surat-surat atau akta-akta yang dimiliki Oleh Tergugat I dalam Rekonsensi dan/atau Penggugat Kompensi terkait obyek sengketa ini;
- 5. Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR :

Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, **Turut Tergugat** Imemberikan **JAWABAN** tertanggal 18 Februari 2020 pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUTE.

- Penggugat dalam posita gugatannya menitik beratkan kepada Keputusan Turut Tergugat II berkaitan tentang Sertipikat didalam Posita 24.6 yang pada intinya Sertipikat Hak Milik / SHM Pengganti Blongko Nomor : 15 Desa Sentul, Kecamatan Citeurep, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat, Cacat Hukum, Tidak Berharga dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat dan didalam Petitum angka 8 halaman 15, yang dalam hal ini bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri karena Pengadilan Negeri pada dasarnya adalah pemeriksaan tentang Sengketa Kepemilikan.

2. EKSEPSI SURAT KUASA TIDAK SAH.

- i. Surat Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah;
- ii. Didalam gugatannya, Para Penggugat mendalilkan pada dalil-dalilnya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa didalam Posita halaman I Para Penggugat mendalilkan adalah selaku Ahli Waris Sah Ny. Nuri Widayati Puspitasari Almarhumah, bahwa didalam posita tidak pernah ada yang mendalilkan dasar yang menyebutkan bahwa benar Para Penggugat adalah sah selaku Ahli Waris dari Ny. Nuri Widayati Puspitasari Almarhumah, seperti adanya Surat Keterangan Waris maupun Penetapan Pengadilan berkaitan hubungan adanya ahli waris;

iii. Atas uraian diatas ini, maka Surat Kuasa Khusus Penggugat kepada penerima kuasanya adalah tidak sah.

3. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurum Litis Consortium*).

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, bahwa didalam gugatan Penggugat angka 2 dan angka 3 selalu menyebutkan Antonia Sulistijati Santoso berkaitan AJB No. 001 dan 002 tanggal 27 April 1993, seharusnya Penggugat ikut menggugat Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, Antonia Sulistijati Santoso, SH., untuk mencari kebenaran materiil berkaitan gugatan Para Penggugat.

4. GUGATAN SALAH ALAMAT.

Bahwa seharusnya gugatan Penggugat ditujukan bukan kepada Turut Tergugat I dan membebaskan Turut Tergugat dari gugatan karena berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh orang lain bukan oleh Turut Tergugat I.

5. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Obscuri Libelli*).

Bahwa gugatan Penggugat *Aquo* tidak menguraikan secara jelas dan terperinci mengenai kerugian moril dan materiil yang dideritanya, bahkan bisa dikatakan gugatan Penggugat tidak tidak mencantumkan sama sekali besarnya rincian kerugian Penggugat, ini merupakan syarat / unsur mutlak yang harus dipenuhi dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan Pasal 1365 KUHPerdara. Uraian kerugian ini tidak dapat direka-reka saja, akan tetapi harus diuraikan secara terperinci, satu persatu unsurnya dan kerugian yang ditimbulkannya. Suatu dalil kerugian yang diajukan tanpa perincian dianggap sebagai dalil yang tidak jelas atau kabur.

Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 12 Maret 1976 Nomor 1057 K/ Sip/1973 dengan Kaidah Hukum :

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung :

Karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan Terbanding I, gugatan Rekonvensi (ganti rugi karena perbuatan melawan hukum harus ditolak)”.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 September 1975 Nomor 459 K/Sip/1975 yang memberikan Kaidah Hukum :

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung :

Penuntutan ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si Penuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut".

Bahwa dengan adanya keputusan-keputusan Mahkamah Agung tersebut kiranya sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa untuk menuntut ganti rugi akibat adanya perbuatan melawan hukum harus dibuktikan dan diperinci, maka tuntutan ganti rugi baik moril dan atau materiil akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum tersebut haruslah ditolak atau tidak diterima.

Berdasarkan alasan tersebut gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I tidak mempunyai alasan hukum / tidak berdasar hukum sehingga sudah sepatasnya melepaskan Turut Tergugat dari gugatan tersebut.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Turut Tergugat mohon agar gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak atau tidak diterima dan menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat seperti tertulis dalam gugatannya, terkecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa hal-hal yang telah diutarakan dan diuraikan tertuang pada bagian eksepsi, mutatis mutandis, mohon dianggap dan dimasukkan sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan pada bagian pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas membantah dan menolak dalil Para Penggugat yang tertulis dalam posita berkaitan Akta Jual Beli/AJB No. 108/ 2012 tanggal 12 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
4. Bahwa gugatan Para Penggugat sangat mengada-ada dan tidak relevan dan tidak berdasarkan bukti hanya asumsi sedangkan didalam hukum haruslah ada kepastian hukum, bahwa Turut Tergugat I bertindak sesuai aturan hukum dan menjalankan jabatan berdasarkan undang-undang dan peraturan yang berlaku;
5. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas membantah dan menolak dalil Para Penggugat yang tertulis dalam posita angka 18 dan 19 halaman 8 dan 9, bahwa dengan dibuatnya AJB oleh Turut Tergugat I, maka Turut Tergugat I dikualifikasi sebagai yang telah melakukan perbuatan tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 266 ayat (1) KUHP jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, sudah seharusnya

Halaman 42 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat membuktikan terlebih dahulu berkaitan tindak pidana tersebut, Akta Jual Beli mana yang diduga palsu harus dibuktikan terlebih dahulu secara hukum apakah benar identik seperti yang diutarakan oleh Para Penggugat dan sudah diputus oleh Pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*), sehingga sudah sepatutnya Para Penggugat menjunjung asas Praduga tak bersalah;

6. Bahwa gugatan Penggugat sangat mengada-ada dan tidak relevan dan tidak berdasarkan bukti hanya asumsi sedangkan didalam hukum haruslah ada kepastian hukum dan Turut Tergugat mensommer Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya seperti tertuang pada posita pada gugatan;
7. Bahwa berkaitan surat diutarakan oleh Para Penggugat diduga palsu harus dibuktikan terlebih dahulu secara hukum apakah benar identik seperti yang diutarakan oleh Penggugat dan sudah diputus oleh Pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*).

Sejak tahun 1919 di negeri Belanda menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas, *Mollengraaff* menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya melanggar undang-undang akan tetapi melanggar kaidah kesusilaan dan kepatutan.

Pasal 1365 KUHPdata yaitu "Tiap Perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut" maka unsur-unsur yang disyaratkan adalah :

- i. Perbuatan Yang Melawan Hukum (*Onrechtmatigheid van de daad*), dalam arti melanggar undang-undang yang berlaku (*Onwetmatig*), melanggar hak subyektif orang lain (*een inbreuk op eens anders subyektieve recht*), perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban si pelaku (*of een handelen of nalaten in strijd met des daders rechtsplicht*), perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders person of goed*);
- ii. Adanya Kesalahan Dari Pihak Pelaku : adanya unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut;
- iii. Adanya Kerugian Bagi Korban (*Schade*);
- iv. Adanya Hubungan Kausal Antara Perbuatan Dan Kerugian (*causal verband tussen de daad en de schade*).

Halaman 43 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Turut Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti dari unsur-unsur yang Turut Tergugat I utarakan diatas, jelas bahwa disini Para Penggugat salah menafsirkan secara bahasa/gramatika dari gugatan Para Penggugat.

Jadi jelas bahwa tidak adanya titik taut hubungan hukum antara Para Penggugat dan Turut Tergugat I, Para Penggugat tidak membangun konstruksi hukum akan adanya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Turut Tergugat I.

Karena apa yang dilakukan oleh Turut Tergugat I penuh dengan kehati-hatian sesuai dengan jabatan Notaris / PPAT dan tidak ada unsur kesalahan (*Schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan hukum tersebut.

8. Bahwa selanjutnya oleh karena Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor : 202 K/Sip/1974 tanggal 18 Maret 1976, Para Penggugat harus membuktikan kebenaran dalil-dalilnya.

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon memberikan keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, telah menjatuhkan putusan Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, tanggal 14 Juli 2020, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili Perkara Perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.4.421.000,- (empat juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah).

Membaca, Akta Permohonan Banding, Nomor 251/Pdt.G/ 2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, bahwapada tanggal 24 Juli 2020, Para Pembanding semula Para Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, tanggal 14 Juli 2020 tersebut ;

Membaca, Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 251/Pdt.G/ 2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa permohonan pernyataan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, pada tanggal 03 Agustus 2020 secara patut dan seksama ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, bahwa permohonan pernyataan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, telah diberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II, pada tanggal 04 Agustus 2020 secara patut dan seksama ;

Membaca, Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa permohonan pernyataan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, pada tanggal 28 Juli 2020 secara patut dan seksama ;

Membaca, Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 251/Pdt.G/ 2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa permohonan pernyataan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat, telah diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 27 Juli 2020 secara patut dan seksama ;

Membaca, Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penguat, tertanggal 03 Agustus 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 03 Agustus 2020, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 Agustus 2020, kepada Terbanding II semula Tergugat II berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Nomor W11.U20/4378/HK.02/VIII/2020, tanggal 4 Agustus 2020, (delegasi) perihal : Mohon bantuan Penyerahan Memori banding Perkara perdata Nomor 251/Pdgt.G/2019/PN Cbi, Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur, Kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 04 Agustus 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 03 Agustus 2020 secara pataut dan seksama ;

Membaca, Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I, tertanggal 28 Agustus 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 28 Agustus 2020, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, berdasarkan Surat Nomor W11.U20/4746/HK.02/VIII/2020, tanggal 31 Agustus 2020, Perihal : Mohon bantuan Penyerahan Kontra Memori Banding Perkara perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, Kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, secara pataut dan seksama ;

Membaca, Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) perkara perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PNCbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa pada tanggal 24 Juli 2020 telah memberitahukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

Membaca, Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) perkara perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, bahwa pada tanggal 03 Agustus 2020 telah memberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

Membaca, Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding (*Inzage*) perkara perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, bahwa pada tanggal 04 Agustus 2020 telah memberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II, untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

Membaca, Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (*Inzage*) perkara perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibinong, bahwa pada tanggal 28 Juli 2020, dan tanggal 27 Juli 2020, telah memberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I,

Halaman 46 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Cbi tanggal 14 Juli 2020, yang diajukan banding oleh Para Pembanding /semula Para Penggugat pada tanggal 24 Juli 2020 telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Para Pembanding /semula Para Penggugat didalam memori bandingnya keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat dengan Judex Factie dalam pertimbangan hukum halaman 58, alinea 3 dari atas ;
- Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat dengan Judex Factie dalam pertimbangan hukum halaman 60 alinea 1 dari atas ;
- Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat dengan Judex Factie dalam pertimbangan hukum halaman 60 alinea 2 dari atas ;
- Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat dengan Judex Factie dalam pertimbangan hukum halaman 60 alinea 3 dilanjut halaman 61 dari atas ;
- Bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat sangat keberatan dan tidak sependapat dengan Judex Factie dalam pertimbangan hukum halaman 61 alinea 2 dilanjut halaman 61 dari atas ;
- Berdasarkan alasan sebagaimana tersebut diatas Para Pembanding/semula Para Penggugat mohon Majelis Hakim Tinggi Jawa Barat memutus; Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat, Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Juli 2020 Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Cbi. Mengadili Sendiri Menolak Eksepsi Terbanding I/semula

Halaman 47 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I untuk seluruhnya, Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

- Bahwa hal-hal selengkapnya yang dikemukakan oleh Para Pembanding/semula Para Penggugat terurai didalam Memori Bandingnya tertanggal 3 Agustus 2020 (terlampir sebagai berkas perkara) ;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan Para Pembanding /semula Para Penggugat tersebut diatas, Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi didalam kontra Memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Cbi telah sesuai dengan hukum dan sesuai dengan fakta-fakta yang ada ;
- Bahwa asas Actor Sequitor Forum Rei telah tepat diberlakukan dalam perkara ini ;
- Bahwa permasalahan Perdata antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding II/Tergugat II tidak boleh merugikan Hak Terbanding I/Tergugat I secara hukum ;
- Berdasarkan uraian tersebut diatas mohon Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung memutuskan : Menolak permohonan banding dari Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk seluruhnya dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Cbi, tanggal 14 Juli 2020, serta Menerima gugatan Rekonvensi Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi seluruhnya ;
- Bahwa hal-hal selengkapnya yang diajukan Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terurai dalam Kontra Memori Bandingnya tanggal 28 Agustus 2020 (terlampir sebagai berkas perkara);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Juli 2020 Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Cbi. Dalam perkara para pihak tersebut diatas maka dari segala apa yang telah dikemukakan oleh para pihak baik yang didalilkan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab dan dari alat-alat bukti yang telah diajukan oleh masing-masing serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperhatikan memori banding dan kontra memori banding yang dikemukakan diatas, dapat dikonstantir tentang adanya peristiwa dan fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa semula Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono) adalah pemilik sebidang tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik/SHM No.15 Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kabupaten Bogor, Gambar Situasi/GS, tanggal 7 Januari 1976, No 44/11976, luas 14.000 M2 (empat belas ribu meter persegi), atas nama Haryono ;
- Bahwa pada tanggal 27 April 1993 berdasarkan Akta Jual beli No. 002/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993 yang dibuat Antonia Sulistijati Santosa SH selaku PPAT di Bogor tanah sengketa tersebut telah dijual kepada Ny Nuri Widayati Puspitasari (orangtua Para Penggugat), dan sampai dengan Ny Nuri Widayati Puspitasari meninggal dunia pada tahun 2009 belum melakukan balik nama atas tanah yang dibelinya berdasarkan SHM No.15/Desa Sentul ;
- Bahwa pada tanggal 21 Desember 2011 berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 21 Desember 2011 tanah sengketa tersebut diatas kembali dijual oleh Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono) kepada Tn Steven Widjaya berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang diberikan kepada Ibu kandungnya Nyonya Ely Silvia (Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 01 tanggal 1 Desember 2011) ;
- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli tersebut diatas pada tanggal 12 Maret 2012 ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli Nomor 108/2012 tanggal 12 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Enni Wismalia , Sarjana Hukum PPAT Kabupaten Bogor. Dan selanjutnya SHM No.15/Desa Sentul tersebut diatas di balik nama menjadi atas nama Steven Widjaya pada tanggal 21 Maret 2012 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Turut Tergugat II) ;
- Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 111/G/2015/PTUN Bdg. Tanggal 19 Januari 2016 Jo Putusan Nomor 114/B/2016/PT.TUN Jkt tanggal 15 Juli 2016 Jo Putusan Nomor 529 K /TUN/2016 tanggal 22 Desember 2016 isinya Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi perihal pengajuan gugatan telah melampaui tenggang waktu (daluarsa). Putusan ini perihal gugatan Para Penggugat (Rina Rinuadi dan Utari Ummi Hayati) mengajukan tuntutan pembatalan atau dinyatakan tidak sah Keputusan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 49 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor) berupa peralihan hak atas SHM Pengganti No 15/Desa Sentul semula atas nama Haryono beralih kepada Steven Widjaya ;

- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 181/Pdt.G/201/PN.Cbi. isinya Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II DAN Menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara Perdata Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Cbi.. Putusan ini adalah perihal gugatan Para Penggugat (Rida Rinadi dan Utari Ummi Haryati) yang mengajukan tuntutan menyatakan tidak sah atau batal SHM Pengganti Blangko Nomor 15 Desa Sentul atas nama Steven Widjaya ;

Menimbang, bahwa dari peristiwa dan fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung memberi pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tentang Kewenangan mengadili secara Relative (Kompetenti Relative) yang diajukan Terbanding I /semula Tergugat I Konvensi telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan dalam putusannya menyatakan menerima eksepsi Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili Perkara Perdata Nomor 251/Pdt.G/ 2019/PN.Cbi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diatas dengan alasan dan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat gugatan a quo tidak tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong karena objek gugatan dalam perkara a quo adalah tuntutan ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi yang menjual 2 (dua) kali tanah SHM No 15/Desa Sentul, sedangkan tempat tinggal Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi maupun Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi diluar wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong sehingga berdasarkan pasal 118 ayat (1) HIR Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo ;

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut tidak tepat dan tidak benar, oleh karena sesuai dalil-dalil dan petitum gugatan dinyatakan bahwa Para Pemandang/semula Para Penggugat

Halaman 50 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik atas tanah objek sengketa (tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor Gambar Situasi Nomor 44/11976 tanggal 7 Januari 1976, luas 14.000 M2), yang diperoleh dengan cara membeli dari Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi, namun tanpa seizin dari Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi, Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi telah menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi adalah sengketa mengenai hak kepemilikan atas tanah objek sengketa yang terjadi antara Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi dengan Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi.

Menimbang, bahwa pasal 118 ayat (3) HIR menentukan ;
“.....atau jika surat gugat itu tentang barang tetap (tanah), maka surat gugat itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri didaerah hukum siapa terletak barang itu “ ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Pembanding/semula para Penggugat Konvensi adalah sengketa hak kepemilikan tanah dan tanah objek sengketa yaitu tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor gambar Situasi Nomor 44/11976 tanggal 7 Januari 1976 luas 14.000 M2, lokasinya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Cibinong, maka berdasarkan ketentuan pasal 118 ayat (3) HIR yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa hak kepemilikan tanah objek sengketa antara Para Pembanding Konvensi/semula Para Penggugat Konvensi dengan Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi tersebut adalah Pengadilan Negeri Cibinong ;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Para Pembanding Konvensi/semula Para Penggugat Konvensi yang diajukan ke Pengadilan Negeri Cibinong sudah tepat dan benar, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas eksepsi kewenangan relatif yang diajukan Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian tidak tepat dan tidak benar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menerima eksepsi Terbanding I/semula Tergugat I dan menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang mengadili Perkara Perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi tanggal 14 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut harus dibatalkan;

Halaman 51 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas Perkara Perdata Nomor 251/Pdt.G/2019/PN Cbi beserta surat-surat yang terlampir didalamnya, ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama telah cukup memberikan kesempatan kepada para pihak untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun dalil-dalil sangkalannya masing-masing dan kesempatan tersebut telah pula dipergunakan oleh para pihak dengan mengajukan alat-alat bukti dan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa pembuktian yang dilakukan para pihak tersebut menurut penilaian Majelis Hakim Tingkat Banding telah cukup lengkap, menyeluruh dan tuntas, sehingga hasil pembuktian tersebut dapat dijadikan sebagai dasar untuk mengadili dan memutus gugatan Para Pembanding Konvensi /semula Para Penggugat Konvensi, karena itu sesuai asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri gugatan a quo;

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi ditolak maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara lebih lanjut dibawah ini ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi dalam gugatannya mendalilkan sebagai ahli waris dari Ny Nuri Widayati Puspitasari yang memiliki tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 15/Desa Sentul , Kec. Citeureup, Kab. Bogor dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 18/Desa Sentul, Kec. Citeureup, Kab. Bogor, yang diperoleh dengan cara membeli dari Haryono (Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi) pada tahun 1993 dan kedua tanah Sertifikat Hak Milik tersebut belum dibalik nama dan masih atas nama Haryono (Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono). Bahwa setelah Ny Nuri Widayati Puspitasari meninggal dunia tahun 2009, pada tahun 2015 Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan balik nama kedua tanah Sertifikat Hak Milik tersebut. Untuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 18/Desa Sentul oleh Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II Konvensi dikabulkan, namun untuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 15/Desa Sentul tidak dikabulkan karena pada tanggal 15 Juni 2012 telah diterbitkan SHM Pengganti Blangko Nomor 15/Desa Sentul atas nama Haryono dengan alasan rusak dan SHM Pengganti Blangko Nomor 15 tersebut tercatat atas nama Steven Widjaya (Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi) ;

Halaman 52 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi tersebut telah dibantah oleh Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan menyatakan bahwa tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi adalah milik Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi. Kepemilikan tanah a quo didasari jual beli antara Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi yang diperoleh dengan cara dibeli yang dilakukan dihadapan PPAT di daerah Kab. Bogor ;

Menimbang, bahwa atas jawab jawaban tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa karena tidak disangkal dan didukung bukti surat, maka terbukti bahwa para Pembanding/semula para Penggugat Konvensi adalah para ahli waris dari almarhumah Ny. Nuri Widayati Puspitasari;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari fakta hukum yang terbukti yaitu Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono) pada tanggal 27 April 1993 telah menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 15/Desa Sentul kepada Nuri Widayati Puspitasari sesuai Akta Jual Beli No.002/Ctrp/JB/IV/1993 yang dilakukan dihadapan Antonia Sulistijati Santoso, SH, PPAT Kab. Bogor (bukti P2) ;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul oleh Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono) sudah dijual kepada Nuri Widayati Puspitasari pada tanggal 27 April 1993 dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, maka jual beli tersebut sah, sehingga terhitung sejak tanggal 27 April 1993 tanah sengketa SHM Nomor 15/Desa Sentul bukan lagi milik Haryono (Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi), akan tetapi sudah menjadi milik Nuri Widayati Puspitasari yaitu orang tua dari Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian sejak tanggal 27 April 1993 Terbanding II /semula Tergugat II Konvensi terbukti bukan pemilik tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul, karena bukan pemilik maka Terbanding II /semula Tergugat II Konvensi tidak berhak melakukan perbuatan hukum apapun yang berkaitan dengan tanah sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum juga terbukti pada tanggal 12 Maret 2012 Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono) telah menjual tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi (Steven Widjaya) sebagaimana Akta Jual Beli No.108/2012 tanggal 12 Maret 2012. Dalam perjanjian jual beli tersebut Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono) memberikan kuasa menjual kepada ibu kandungnya

Halaman 53 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Nyonya Ely Silvia, sehingga pihak yang datang menghadap ke PPAT Enny Wimalia SH dan yang mendatangani akta jual belinya adalah Nyonya Ely Silvia;

Menimbang, bahwa sejak tanggal 27 April 1993 Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi bukan dan tidak menjadi pemilik tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul, sehingga bilamana pada tanggal 12 Maret 2012 Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi mengalihkan hak kepemilikan tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul dengan cara menjual, fakta demikian membuktikan bahwa yang menjadi pihak penjual dalam perjanjian jual beli tanah Akta Nomor 108/2012 tanggal 12 Maret 2012 yaitu Haryono (Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi) adalah bukan pemilik tanah, karena itu perjanjian jual beli tanah yang tersebut dalam Akta Nomor 108/2012 tanggal 12 Maret 2012 yang dilakukan oleh Haryono (Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi) selaku pihak penjual dengan Steven Widjaya (Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi) selaku pembeli terbukti mengandung cacat hukum, sehingga perjanjian jual beli tersebut tidak sah. Dan perbuatan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi (Haryono) yang telah menjual tanah SHM Nomor 15/Desa Sentul yang bukan miliknya kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum. Sedangkan untuk Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi sebagai pembeli yang kedua bilamana merasa dirugikan dalam jual beli tersebut, dapat mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian atau tuntutan pidana penipuan kepada Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum point 3 agar Ny Nuri Widayati Puspitasari dinyatakan sah menurut hukum pemilik tanah Sertifikat Hak Milik/ SHM No 15 Desa Sentul adalah beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum poin 2 agar Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi yang menjual kembali tanah sengketa kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi sehingga Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan .Dengan demikian Petitum point 2 beralasan hukum dan harus dikabulkan sepanjang menyangkut Terbanding I/semula Tergugat I dan Terbanding II/semula Tergugat II ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 5 sebagaimana sudah dipertimbangkan diatas bahwa Ny Nuri Widayati Puspitasari membeli tanah Sertifikat Hak Milik/SHM No.15/Desa Sentul dari Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi dihadapan Pejabat yang sah dan ditunjuk untuk itu dan atas persetujuan istrinya Ny

Halaman 54 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ohong Ohwee Lan berdasarkan Surat Persetujuan tanggal 27 April 1993, oleh karena itu petitum point 5 agar Akta Jual Beli/AJB No.002/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993 dinyatakan sah menurut hukum beralasan hukum dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 4 berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 9 Maret 2015, dicatat di buku register di Kelurahan Grogol Selatan serta diketahui Camat Kebayoran Lama menyatakan bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhumah Nuri Widayati Puspitasari, oleh karena itu petitum Point 4 agar Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi dinyatakan sah menurut hukum sebagai ahli waris Nuri Wdayati Puspitasari yang menjadi pemilik tanah Sertifikat Hak Milik /SHM No.15/Desa Sentul beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 6, oleh karena ternyata Tanah sengketa saat ini dikuasai oleh Terbanding I/semula Tergugat I maka petitum point 6 tidak beralasan hukum harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 7 oleh karena pemilik tanah sengketa Sertifikat Hak Milik/SHM No.15/Desa Sentul adalah NY Nuri Widayati Puspitasari, maka Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi sebagai Ahli Waris dari almarhumah berhak untuk membalik-nama tanah Sertifikat Hak Milik /SHM No 15 /Desa Sentul menjadi atas nama para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi, sehingga petitum tersebut beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 8 dan 9 Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat oleh karena Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi telah membeli tanah sengketa dari orang yang tidak berhak maka petitum point 8 dan 9 beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 10, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana sudah dipertimbangkan diatas bahwa pemilik dari tanah Sertifikat Hak Milik/SHM No 15.Desa Sentul adalah almarhumah Nuri Widayati Puspitasari yaitu orang tua dari Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi maka petitum point 10 beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 11 Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat oleh karena tidak ada perincian yang pasti mengenai kerugian yan diderita oleh para Terbanding/semula Para Penggugat maka Petitum point 11 tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 12 , Majelis hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena putusan a quo bukan merupakan pembayaran sejumlah uang maka kepada Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan

Halaman 55 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi adalah adil dihukum membayar uang paksa/dwangsoom secara tanggung renteng sebesar Rp 500.000.-setiap sehari lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 13, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan yang akan dijatuhkan sebagaimana dibawah ini harus dipatuhi baik oleh Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I Konvensi dan Turut Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi, sehingga petitum point 13 beralasan hukum dan harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa untuk petitum point 14, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat oleh karena syarat untuk itu tidak terpenuhi maka petitum poin 14 tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Menim bang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, oleh karena gugatan Para Pembanding /semula Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat gugat Rekonvensi tersebut tidak beralasan hukum untuk dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa ole karena Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan TerbandingII/semula Tergugat II/Turut Tergugat III dalam Rekonvensi berada dipihak yang kalah maka kepadanya dibebani untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dikedua tingkat peradilan yang untuk Tingkat Banding akan disebutkan pada amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terkait dengan keberatan Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi baik didalam jawabannya maupun didalam Kontra Memori Bandingnya yang menyatakan bahwa terhadap perkara a quo sudah diputus berdasarkan Putusan Nomor 111/G/2015/PTUN.Bdg. Jo Putusan Nomor 114/B/2016/PT.TUN.JKT.tanggal 15 Juli 2016 Jo Putusan Nomor 529K/TUN/2016 tanggal 22 Desember 2016 dan Putusan Nomor 181/Pdt.G/2018/ PN.Cbi yang masing-masing sudah berkekuatan hukum tetap sehingga balik nama Sertifikat Haki

Halaman 56 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik /SHM No 15 atas nama Terbanding I/semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah sah, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa baik putusan Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Putusan Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.Cbi. sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan putusan yang bersifat negatif karena belum memberikan putusan terhadap materi perkara, akan tetapi hanya menyangkut formalitas dari gugatan, sehingga terhadap kedua putusan tersebut diatas tidak melekat asas ne bis in idem, karena itu keberatan tersebut tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 8 tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947, HIR serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonvensi tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 14 Juli 2020 Nomor 251/Pdt.G/2019/PN.Cbi. yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi ;

- Menoplak Eksepsi dari Terbanding I/semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Pembanding/ semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Terbanding I/semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II/Turut Tergugat III Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Ny. Nuri Widayati Puspitasari adalah pemilik tanah Sertifikat Hak Milik/SHM No 15, Desa Sentul, Kec.Citeureup, Kab. Bogor, Gambar Situasi/GS, tanggal 7 Januari 1976, No 44/11976, luas 14.000 M2 (empat belas ribu meter persegi), Pengeluaran sertifikat tanggal 25 Juni 1976, atas nama Haryono. Diperoleh melalui jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah/PPAT Antonia Sulisijati Santoso SH, berdasar Akta Jual/AJB, No.002/Ctrp/JB/IV/1993, tanggal 27 April 1993;
4. Menyatakan Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonpensi adalah ahli waris Ny. Nuri Widayati Puspitasari;
 5. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli/AJB No.002/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993 yang dibuat PPAT : Antonia Sulistijati Santoso SH;
 6. Menyatakan Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi untuk didaftar tanpa kecuali oleh Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II/Turut Tergugat II Rekonvensi untuk balik nama tanah Sertifikat Hak Milik /SHM No 15/Desa Sentul, Kec Citeureup, Kab.Bogor, Gambar Situasi /GS, tanggal 7 Januari 1976 NO.44/11976, luas 14.000 M2 (empat belas ribu meter persegi), pengeluaran Sertifikat tanggal 25 Januari 1976 atas nama Haryono berdasar Asli Salinan Akta Jual Beli/AJB Nomor 002/Ctrp/JB/IV/1993 tanggal 27 April 1993, dikeluarkan pada tanggal 4 April 2015 oleh Henny, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pemegang Protokoler Antonia Sulistijati Santoso, S.H.;
 7. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik/SHM Pengganti Blanko Nomor 15, Desa Sentul, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor, Propinsi Jawa Barat,DI208 : 20839/2012, terbit tanggal 05-06-2012, peralihan tanggal 21-03-2012 luas 14.000 (empat belas ribu meter persegi) atas nama Steven Widjaya ;
 8. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli No.108/2012 tanggal 12 Maret 2012, yang dibuat dihadapan Enny Wismalia SH/Turut Tergugat I, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor ;
 9. Menghukum Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi atau pihak lain yang mendapat hak dari Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi;
 10. Menghukum Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi membayar uang paksa/dwangsoom kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat sebesar Rp 1.000.000.00 (satu Juta rupiah) setiap sehari jika lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
 11. Memerintahkan kepada Turut Terbanding I/semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/semula Turut Tergugat II, untuk tunduk pada putusan ini ;

Halaman 58 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menolak gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi ;

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi ;

- Menghukum Terbanding I/semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi/Turut Terbanding III Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng untuk tingkat pertama sebesar Rp4.421.000.00 (empat juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah) dan untuk tingkat Banding sebesar Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin, tanggal 28 September 2020 oleh kami Ester Siregar, S.H.,M.H.,Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Hakim Ketua Majelis, dengan Kharlison Harianja,S.H.,M.H.,dan Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 29 September 2020,diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dan dibantu oleh Soetjipto. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Kharlison Harianja,S.H.,M.H.

Ester Siregar, S.H.,M.H.

Heru Mulyono Ilwan,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Soetjipto.

Halaman 59 dari 60 putusan Nomor 481/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Biaya Materai | Rp. 6.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses lainnya</u> | <u>Rp.134.000,00+</u> |
| J u m l a h | Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Disclaimer

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