



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Hj. DARMALELA ROMLI**, bertempat tinggal di Jalan Sawah Kurung Dalam Nomor 216/99, RT 02 RW 03, Kelurahan Ciateul, Kecamatan Regol, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Hendrawan, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Iwan Hendrawan, S.H. & Rekan ", beralamat di Jalan Soekarno Hatta No mor 785 A , Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2017; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

**ANA**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Raya Atas Nomor 555, RT 03 RW 10, Kecamatan Ciumbuleuit, Kota Bandung; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

**H. M. ROMLI ACHFA** bertempat tinggal di Jalan Sawah Kurung Dalam Nomor 216/99, RT 02 RW 03, Kelurahan Ciateul, Kecamatan Regol, Kota Bandung, dan berdasarkan Surat Kematian No mor 0015/KMT-1/-VI/2016, tertanggal 21 Juni 2016 dari Lurah Ciateul, Kecamatan Ciateul, Kecamatan Regol, Kota Bandung, menerangkan bahwa yang bersangkutan telah meninggal dunia pada hari Senin, tanggal 20 Juni 2016;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding dan Tergugat I/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah penggarap tanah dengan Nomor Pendaftaran Sertifikasi 555, dan pemilik rumah di atas tanah tersebut, yang luasnya sekitar 850 m persegi;
2. Bahwa tanah garapan milik Penggugat tersebut saat ini sedang dalam

Halaman 1 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa pengadangan sertifikasi tersebut dilakukan oleh Pemkot sejak 2004

atau setidaknya antara 2004 sampai dengan 2006;

4. Bahwa ketetapan Pemkot atas tanah-tanah yang sudah pasti disertifikasi sudah dikeluarkan pada 2004, dan di dalamnya termasuk Nomor 555 yang digarap oleh Ana;
5. Bahwa pada sekitar September s ampai dengan Oktober 2009, Para Tergugat telah mengaku sebagai pemilik garapan milik ANA yang bernomor 555, dan kemudian mengambilnya dengan merampas dengan kawalan oknum-oknum;
6. Bahwa alas hak yang digunakan oleh Tergugat adalah fotocopy sebuah Surat Pelepasan Tanah Garapan yang patut diduga palsu (Bukti P-1);
7. Bahwa perampasan tanah Nomor 555 dilakukan Tergugat dengan melibatkan pengawalan oknum-oknum. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa Tergugat tidak beritikad baik, karena menerapkan praktek premanisme;
8. Bahwa pada 23 September 2015, Tergugat kemudian membangun **tembok baru di sekeliling tanah Penggugat sehingga Penggugat** tidak bisa lagi masuk ke dalam rumah, dengan mendapat pengawalan oknum-oknum;
9. Bahwa dengan dikurungnya tanah dan rumah Penggugat, telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat harus tinggal jauh di bawah lokasi tersebut, dan bila ada keperluan, harus naik turun jauh ke bawah. Jangankan bagi orang yang masih muda, bagi Penggugat yang sudah sepuh ini terasa sangat menyusahkan. Selain itu Penggugat kehilangan kesempatan untuk berdagang di gerbang tanah tersebut, uang dilakukan setiap hari Minggu;
10. Bahwa dengan tidak dimungkinkannya Penggugat untuk masuk ke rumahnya, maka kesempatan berdagang setiap hari Minggu di depan rumah menjadi tidak ada dan mengakibatkan rugi. Besarnya potensi keuntungan yang hilang adalah Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah). Bila dalam sebulan ada 5 hari minggu, maka potensi kerugian adalah sebesar Rp1.500.000,00 atau Rp50.000,00 per hari;
11. Bahwa sebuah kursi panjang yang terbuat dari bahan bambu turut hilang, karena peristiwa perampasan ini;
12. Bahwa selain kerugian nyata yang secara mudah dikuantisasi, Penggugat masih mengalami kerugian lain karena dengan dirampasnya tanah dan bangunan miliknya, telah membuat sebagian orang bertanya-tanya tentang pribadi Penggugat, apalagi sebagai seorang anggota pejuang kemerdekaan RI yang menjadi anggota LVRI. Lagi pula Penggugat sering stress dan

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

#### 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

sebelum menggugat ke pengadilan ke atas, Penggugat sedih melihat rumah dan tanah tersebut dirampas orang lain dan tidak bisa dimasuki. Apalagi di usia Penggugat yang sudah tua dan sepuh ini menyebabkan dirinya sering sakit-sakitan. Secara psikologis, Penggugat memang sangat terguncang, dan bisa saja hal ini memicu gangguan kesehatan lain baginya. Bila akan bepergian pun Penggugat sudah stress, karena harus menelpon taksi lebih dulu, yang ada kalanya tak segera datang. Sehingga kerugian material yang dialami Penggugat sulit dikalkulasi dengan uang. Namun demikian, kerugian immateriil yang dialami Penggugat bila dirupiahkan diperkirakan tak kurang dari Rp6.000,00 (enam juta rupiah) per hari;

13. Bahwa indikasi palsu atas Surat Pelepasan Tanah Garapan yang digunakan Tergugat adalah sebagai berikut:
  - a. Bahwa surat tersebut dinyatakan dibuat pada 2001, padahal seandainya pelepasan tanah itu betul terjadi pada 2001 tentulah nama Tergugat yang didaftarkan oleh Tim Sertifikasi. Nyatanya, tanah Nomor 555 dikeluarkan oleh Pemkot Bandung atas nama Ana;
  - b. bahwa salah satu saksi pada Surat Pelepasan Tanah Garapan tersebut ditulis Nana, dan Tergugat mengatakan bahwa Nana yang dimaksud adalah Ana atau Penggugat, bahwa ada oknum-oknum yang membentak-bentak Penggugat untuk mengakui bahwa tandatangan tersebut adalah oleh dirinya dan Nana itu adalah Ana;
  - c. bahwa Penggugat secara tegas menolak dan mengatakan tidak pernah menjadi saksi atas oper alih garap atau pelepasan tanah garapan, dan tandatangan dari Nana tersebut bukanlah tandatangannya dan pada kenyataannya berbeda, dan Nana itu bukanlah Penggugat;
  - d. bahwa tandatangan RW 10 Tahun 2001 tersebut, dibuat sekitar Agustus 2015 atau setidaknya suatu hari di Tahun 2015, menurut pengakuan Yayat yang mantan Ketua RW 10, dan ketika itu tidak dibubuhi cap stempel RW. Bahwa kelak surat tersebut dibubuhi cap stempel di atas tandatangan mantan Ketua RW 10, dan cap stempel tersebut setelah dilakukan pencocokan, ternyata berbeda dengan cap stempel RW 10 yang sah. Adapun yang meminta tandatangan tersebut adalah putra dari Tergugat;
  - e. bahwa surat tersebut tidak menyertakan saksi-saksi dari sekitar objek *a quo* maupun warga Punclut, dan tidak diketahui oleh Ketua RT 03 dan juga tidak dibubuhi tandatangan Ketua RT 03 meski tanah yang dirampas oleh Tergugat tersebut berada di wilayah RT 03;
14. Bahwa dalam surat yang diduga palsu tersebut, disebutkan bahwa Tergugat

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Nomor 23, Bandung, yang katanya dibeli dari sebagian tanah Ajud yang luasnya 3500 m<sup>2</sup>;

15. Bahwa seandainya pun pembelian Tergugat atas tanah tersebut benar, maka objek yang dirampas Tergugat adalah salah alamat (*error in object*), karena menurut warga di Punclut atau setidaknya tetangga dan warga yang mengetahuinya mengatakan bahwa tanah dari Ajud, letaknya jauh di bawah tanah dengan Nomor 555. Posisi tanah tersebut berada di bawah pada struktur tanah yang ada di RW 10;
16. Bahwa Tergugat mengaku membeli tanah dari Berian Rosier, S.H., seluas 1000 m<sup>2</sup>, padahal tanah Nomor 555 yang sejak dulu digarap oleh Ana luasnya adalah 850 m<sup>2</sup> sesuai pengukuran Tim Sertifikasi. Bahwa kenyataan ini semakin menunjukkan bahwa objek yang dirampas oleh Tergugat adalah berbeda dengan yang digarap sejak lama oleh Penggugat, seandainya surat tersebut betul dan tidak palsu;
17. Bahwa Tergugat tidak dikenal oleh warga Punclut dan sebelumnya tidak pernah datang ke objek yang dirampasnya;
18. Bahwa sejak keluarnya penetapan Walikota Bandung atas adanya persertifikatan tanah secara massal di Punclut, ada saja pihak-pihak yang mengatakan bahwa yang bersangkutan memiliki tanah di Punclut. Salah satunya bahkan berujung di Pengadilan Negeri Bandung dan putusannya menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik warga Punclut yang senyatanya menguasai objek yaitu Taslihin. Sedangkan Tergugat tidak bisa menunjukkan bukti-bukti yang sah dan tidak dikenal pula oleh warga setempat;
19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan penjelasan di atas, nyatalah bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
20. Bahwa pada tanggal 22 Desember 2015, tembok yang dibangun oleh Tergugat dibongkar oleh putra-putra dan menantu Penggugat, yaitu Daman Eman, Cucu dan A. Saripin;
21. Bahwa pada 25 Desember 2015, Daman Eman, Cucu dan A. Saripin dijemput polisi dari Polsek Cidadap dan ditahan;
22. Bahwa pada 27 Desember 2015, ketiga tahanan keluarga Penggugat tersebut sakit dan yang paling parah adalah Daman Eman;
23. Bahwa dengan ditahannya putra-putra dan menantu Penggugat, telah menambah derita bagi keluarga Penggugat karena yang ditahan Polisi tersebut adalah pencari nafkah bagi keluarganya;
24. Bahwa dengan ditahannya ketiga keluarga Penggugat, telah mengakibatkan kehilangan potensi pendapatan dari pekerjaan mereka sebagai kuli bangunan yang dibayar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per

Halaman 4 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan 25. Selain kerugian materiil tersebut, keluarga Penggugat juga butu h biaya dokter untuk berobat, yang biayanya tak kurang dari Rp10.000,00 (sepuluh juta rupiah);
26. Bahwa dengan ditahannya ketiga keluarga Penggugat, maka keluarga mengeluarkan biaya-biaya untuk besuk setiap harinya sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
27. Bahwa akibat dari penahanan yang dialami oleh 3 (tiga) orang kepala keluarga anggota keluarga Penggugat, telah mengakibatkan tekanan psikologis bagi seluruh keluarga, yang sulit dikonversi dengan uang. Sulit, karena berapapun besarnya ganti rugi, tetapi mereka akan memilih bebas daripada memilih ditahan Polisi. Namun demikian, tekanan psikologis itu setidaknya membutuhkan ganti rugi imaterial sebesar Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) per hari bagi satu orang yang ditahan, atau Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) per hari;
28. Bahwa setelah 5 hari ditahan, ketiga anggota keluarga Penggugat tersebut dilepas oleh Polisi, setelah para keluarga dan tokoh-tokoh masyarakat meyakinkan Polisi bahwa ketiga anggota keluarga tersebut sedang sakit perlu untuk dirawat lebih serius;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Bahwa Surat Pelepasan Tanah Garapan yang digunakan oleh Tergugat dinyatakan palsu dan merupakan tindakan perbuatan hukum, dan oleh karenanya dapat segera digunakan untuk proses hukum di peradilan lain atau badan-badan atau lembaga negara yang lain seperti namun tidak terbatas pada PTUN, peradilan Pidana, BPN, instansi-instansi di lingkungan Pemerintah Kota Bandung dan sebagainya, meski ada *verstek*, banding, atau kasasi;
2. Agar Tergugat segera membongkar semua tembok dan gerbang yang dibangunnya di sekeliling garapan Penggugat serta mengembalikannya ke keadaan semula, dan tidak lagi melakukan perbuatan melawan hukum seperti namun tidak terbatas pada tidak mengerahkan lagi oknum-oknum ke lokasi *a quo*;
3. Meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat di Jalan Sawah Kurung Dalam Nomor 216 Bandung;

Dalam Pokok Perkara:

Mohon agar Majelis Hakim Yang Mulia memutuskan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id nomor 555/Punclut, Kelurahan Ciumbleuit;

3. Bahwa Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa Tergugat harus segera menyerahkan kembali tanah dan bangunan yang dirampasnya kepada Penggugat;
5. Bahwa Tergugat harus membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar: Bila eksekusi dilakukan setelah 200 hari sejak rumah Penggugat dikurung dengan tembok dan kompensasi untuk anak-anak dan menantu Penggugat yang ditahan selama 5 hari dan kompensasi pengobatan dan pemulihan selama 20 hari adalah  $(Rp1.210.000.000,00 + Rp50.000.000,00 + Rp180.000.000,00) = Rp1.444.000.000,00$  (satu miliar empat ratus empat puluh empat juta rupiah);  
Dengan perincian sebagai berikut Rp6.050.000,00 per hari (di luar ganti rugi karena penahanan):
  - Ganti rugi untuk kehilangan potensi keuntungan dari warung: Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per hari;
  - Ganti rugi immaterial: Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah) per hari;Bila putusan ini dieksekusi 200 hari sejak rumah tersebut dikurung, maka total ganti rugi hanya untuk hal terkait adalah sebesar:  $(200 \times Rp6.050.000,00) = Rp1.210.000.000,00$  (satu miliar dua ratus sepuluh juta rupiah);  
Ganti rugi bagi yang ditahan:  $(Rp300.000,00 + Rp200.000,00 + Rp7.500.000,00)$  per hari = Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per hari ditambah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) biaya pengobatan. Ditahan selama 5 hari maka biaya ganti rugi yang harus dibayar Tergugat karena ditahannya 3 orang anggota keluarga Penggugat adalah sebesar  $(5 \times Rp8.000.000,00) + Rp10.000.000,00 = Rp50.000.000,00$  (lima puluh juta rupiah);  
Kompensasi bagi pemulihan fisik dan mental anggota keluarga Penggugat yang ditahan, selama 30 hari:  $(30 \times Rp6.000.000,00) = Rp180.000.000,00$  (seratus delapan puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat secara tunai sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), di luar biaya-biaya ganti rugi, untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membuat iklan permohonan maaf di harian Kompas dan Pikiran Rakyat dengan ukuran 3 kolom x 25 cm selama 2 hari yaitu hari Sabtu dan Senin, segera setelah putusan dijatuhkan, dengan menyebutkan secara detil identitas para Tergugat dan alamatnya. Isi

Halaman 6 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Mahkamah Agung Republik Indonesia

permohonan maaf antara lain, menyebutkan nama lengkap Penggugat dan serta

alamatnya dan kasus posisi secara detil dan kepada warga Punclut khususnya warga RW 03 atas tindakannya yang berupa perbuatan melawan hukum di garapan Penggugat, serta berjanji tidak mengulangi lagi perbuatannya. Permohonan maaf di koran ini diperlukan untuk merehabilitir nama baik Penggugat dan anggota keluarganya yang sempat berurusan dengan pihak Kepolisian, sekaligus menghilangkan perilaku curiga orang lain kepada Penggugat, agar tidak ada dugaan bahwa selama ini Penggugat menempati tanah orang lain secara melawan hukum;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara, dan biaya-biaya yang timbul pada perkara ini;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan segera (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verstek*, banding atau kasasi;

Atau:

Bila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Objek sengketa tidak jelas;

Di dalam posita gugatannya, Penggugat tidak menguraikan secara rinci mengenai hal ikhwal tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini (letak tanahnya, batas-batasnya, serta luasnya);

Tanah yang mana yang hendak digugat oleh Penggugat dalam gugatannya ini ???;

Padahal menurut ketentuan hukumnya, gugatan tentang sengketa tanah wajib menguraikan secara rinci mengenai hal ikhwal tanah yang menjadi objek sengketa tersebut (letak tanahnya, batas-batasnya, serta luasnya), sebagaimana telah diingatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1559K/Pdt/1983 tanggal 23 Oktober 1984;

Di dalam posita gugatannya, Penggugat tidak menyebutkan secara pasti dimana letak tanah yang menjadi objek sengketa itu (di RT berapa, di RW berapa, di Desa/Kelurahan mana, di Kecamatan mana, Kabupaten/Kota

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktoran Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. nserta tidak menyebutkan secara tegas batas-batas tanah sengketa tersebut

(sebelah utara berbatasan dengan siapa/apa, sebelah timur berbatasan dengan siapa/apa, sebelah selatan berbatasan dengan siapa/apa, sebelah barat berbatasan dengan siapa/apa);

Dan tidak menyebutkan secara tegas berapa luas pastinya;

*Di dalam posita gugatannya, Penggugat cuma mendalilkan bahwa*

“Penggugat adalah penggarap tanah dengan Nomor Pendaftaran Sertifikasi 555, dan pemilik rumah di atas tanah tersebut, yang luasnya sekitar 850 m<sup>2</sup>;

Bahwa tanah garapan milik Penggugat tersebut saat ini sedang dalam tahapan sertifikasi massal dari Pemkot Bandung, dan diberi Nomor 555”;

Sama sekali tidak menjelaskan secara detil dimana letak tanah yang disengketakan itu, serta bagaimana batas-batasnya, dan berapa luas pastinya;

Oleh sebab itu, gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena objek sengketa tidak jelas, sehingga membuat gugatannya itu menjadi *obscuur libel*;

2. Dasar gugatan tidak jelas dan Penggugat tidak memiliki kualitas untuk menggugat;

Gugatan ini diajukan dengan dasar gugatan (*feitelijke grond*) yang tidak jelas;

Di dalam posita gugatannya, Penggugat tidak menguraikan secara rinci dasar hukum kepemilikannya atas tanah yang disengketakannya itu;

(Bagaimana cara mendapatkannya? Apakah diperoleh dari mekanisme jual beli, hibah, pewarisan, atau apa?);

Jika diperoleh dari mekanisme jual beli: beli dari siapa, kapan belinya, berapa harga jual belinya, dan ada tidak bukti tertulis jual belinya?;

Jika diperoleh dari mekanisme hibah: Dapat hibah dari siapa, kapan hibahnya, dan ada tidak bukti tertulis hibahnya?;

Jika diperoleh dari mekanisme pewarisan: Dapat warisan dari siapa, kapan menerima warisnya, dan ada tidak bukti tertulis pewarisannya?;

Dan lain sebagainya;

Padahal menurut ketentuan hukumnya, dalam perkara tentang sengketa tanah si Penggugat diwajibkan untuk menjelaskan asal muasal dan dasar hukum kepemilikan si Penggugat atas tanah yang diklaimnya tersebut

(bagaimana cara si Penggugat memperolehnya berikut bukti-bukti tertulisnya), sebagaimana telah diingatkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/Pdt/1984 tanggal 16 Januari 1986;

Di dalam posita gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menguraikan itu semua;

Halaman 8 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



**Direktori** Di dalam posita gugatannya, Penggugat cuma mendalilkan bahwa ia  
putusan. Penggugat tidak pernah menggarap tanah dengan Nomor Pendaftaran Sertifikasi

555, dan pemilik rumah di atas tanah tersebut, yang luasnya sekitar 850 m<sup>2</sup>.  
Bahwa tanah garapan milik Penggugat tersebut saat ini sedang dalam  
tahapan sertifikasi massal dari Pemkot Bandung, dan diberi Nomor 555;  
Selain itu, menurut ketentuan hukum positif kita, yang boleh menggugat  
tanah *a quo* adalah pihak yang nyata-nyata telah memiliki sertifikat yang sah  
atas tanah tersebut (yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan/BPN  
setempat);

Entah itu berupa Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan,  
Sertifikat Hak Guna Usaha, dan sebagainya;

“Bukti pendaftaran Sertifikasi Massal Nomor 555 dari Pemkot Bandung” itu  
bukan merupakan alat bukti yang sah/bukan merupakan alat bukti yang  
diakui oleh undang-undang pertanahan kita untuk membuktikan tentang  
kepemilikan seseorang atas tanah;

Kalau soal mengajukan permohonan pendaftaran sertifikat, siapa saja bisa  
melakukan hal itu. Tanah orang lain pun bisa ia mohonkan pendaftaran  
haknya. Tinggal persoalannya adalah, apakah permohonannya itu dikabulkan  
atau tidak oleh instansi resmi yang berwenang di bidang pertanahan (dalam  
hal ini Kantor Pertanahan/BPN);

Sama halnya seperti tanda bukti pembayaran PBB, siapa pun bisa  
membayarkan PBB tanah orang lain. Tapi itu bukan berarti bahwa secara  
otomatis si orang tersebut dianggap sebagai pemilik tanah orang lain itu;  
Sampai saat ini belum ada bukti tertulis apapun dari instansi resmi yang  
berwenang di bidang pertanahan (dalam hal ini Kantor Pertanahan/BPN)  
yang secara tegas menyatakan bahwa Penggugat adalah milik yang sah  
atas tanah yang sedang digugatnya ini;

Oleh sebab itu, gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat  
diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena dasar gugatannya (*feitelijkte  
grond*) tidak jelas, serta Penggugat tidak memiliki kualitas untuk menggugat  
(*gemis aanhoedanigheid*), sehingga membuat gugatannya itu menjadi  
*obscuur libel* dan *error in persona*;

3. Gugatan kurang pihak:

Tergugat memperoleh tanah *a quo* dari hasil membeli secara sah dari  
Berian Rosier, S.H., sebagaimana dibuktikan oleh Surat Pelepasan Tanah  
Garapan tertanggal 17 Juni 2001;

Di dalam Surat Pelepasan Tanah Garapan tertanggal 17 Juni 2001 tersebut,  
antara lain tercantum klausula sebagai berikut:

“Pihak Kesatu (dalam hal ini Berian Rosier, S.H./pihak Penjual) menjamin

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.romli@mahkamahagung.go.id

romli (dalam hal ini Berian Rosier, S.H./pihak Penjual) sesuai dengan surat-surat terlampir dan *turut menjamin jika ada gugatan* dari Pihak Ketiga”;

Sebelum mengajukan gugatan ini, sebenarnya Penggugat sudah mengetahui adanya Surat Pelepasan Tanah Garapan tertanggal 17 Juni 2001 tersebut. Hak itu bisa kita ketahui dari posita gugatan Penggugat pada angka 6, 13, dan 14;

Jika demikian keadaannya, apabila Penggugat hendak mempersengketakan tanah *a quo*, maka seharusnya Penggugat menarik juga Berian Rosier, S.H., itu (atau ahli warisnya/jika Berian Rosier, S.H., sudah meninggal dunia) dalam perkara ini. Entah itu sebagai Tergugat II atau Turut Tergugat. Supaya perkara ini lengkap para pihaknya. Sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memutus dengan sempurna, karena pihaknya lengkap;

Di dalam gugatannya, Penggugat tidak mengikutsertakan Berian Rosier, S.H., (Pihak Kesatu/pihak Penjual) dalam perkara ini (atau ahli warisnya/jika Berian Rosier, S.H., sudah meninggal dunia). Hanya Hj. Darmalela Romli (Pihak Kedua/pihak Pembeli) dan suaminya saja yang digugat;

Oleh sebab itu, gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet on tvankelijke verklaard*), karena kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*), sehingga membuat gugatannya itu menjadi *error in persona*;

4. Posita gugatan dan petitum gugatan Penggugat campur aduk/menabrak hukum acara di sana sini;

Di dalam posita gugatannya, Penggugat mempersengketakan soal tanah garapan;

Namun disisi lain (masih dalam gugatan yang sama), di dalam posita gugatannya itu Penggugat juga mempersoalkan tentang tuntutan ganti rugi atas penahanan anak-anak dan menantunya (Daman Eman, Cucu, dan A. Saripin) yang pernah ditahan oleh pihak kepolisian karena pengaduan pihak Tergugat;

Begitu juga di dalam petitum gugatannya, Penggugat menggabungkan kedua pokok persoalan yang berbeda itu (tentang sengketa tanah garapan dan tentang tuntutan ganti rugi atas proses pengaduan pidana) dalam satu gugatan yang sama;

Padahal menurut ketentuan hukum acara kita, kedua pokok persoalan tersebut tidak boleh digabung dalam satu perkara yang sama, karena objek perkaranya berbeda dan subjek yang berperkaranya pun berbeda;

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

#### 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 yang menjadi para pihaknya adalah Ana (sebagai pihak

Penggugat) melawan H.M. Romli Achfa, S .H., dan Hj. Darmalela Romli (sebagai pihak Tergugat);

Sedangkan di dalam perkara tuntutan ganti rugi atas pengaduan pidana, yang menjadi objek perkaranya adalah proses penahanan, dan yang menjadi para pihaknya adalah Daman Eman, Cucu, dan A. Saripin (anak-anak dan menantu Ana) sebagai pihak Penggugat (dahulu sebagai pihak Terlapor/Tersangka) melawan Hj. Darmalela Romli sebagai pihak Tergugat (dahulu sebagai pihak Pelapor);

Jika memang efek proses pengaduan pidana itu hendak dipersengketakan secara perdata oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan, maka seharusnya Daman Eman, Cucu, dan A. Saripin (anak-anak dan menantu Ana) itu mengajukan gugatan tersendiri, di pengadilan, tidak boleh digabung dengan perkara sengketa tanah garapan yang diajukan oleh Ana ini;

Begitu hukum acaranya;

Selain itu, di dalam posita gugatannya (pada posita angka 6, 13, dan 14), Penggugat menuduh bahwa Surat Pelepasan Tanah Garapan tertanggal 17 Juni 2001 itu palsu;

Kemudian di dalam petitum gugatannya (pada petitum provisi angka 1), Penggugat meminta agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Surat Pelepasan Tanah Garapan tertanggal 17 Juni 2001 itu palsu;

Dari posita dan petitum tersebut di atas, nampak terlihat bahwa Penggugat kurang memahami hukum acara dengan benar;

Bahwa menurut ketentuan hukum acara, mengenai persoalan tentang palsu atau tidaknya sebuah surat, merupakan ranah hukum pidana, bukan merupakan ranah hukum perdata, dan harus diproses secara tersendiri (tidak boleh digabung dalam gugatan perdata tentang sengketa tanah garapan ini);

Bukan asal digabung begitu saja dalam gugatan perdata tentang sengketa tanah garapan ini;

Begitu hukum acaranya yang benar;

Oleh sebab itu, gugatan Penggugat ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ( *niet on tvankelijke verklaard* ), karena posita dan petitumnya campaur aduk/menabrak hukum acara di sana-sini, sehingga membuat gugatannya itu menjadi *obscuur libel*;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa bersama dengan jawaban gugatan ini, Tergugat (selanjutnya disebut

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung (meninggal Penggugat Rekonsensi);

2. Bahwa dalil-dalil yang kami gunakan dalam konvensi di atas (baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara), kami gunakan juga dalam rekonsensi ini, dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam gugatan balik ini;
3. Bahwa seperti yang telah diuraikan panjang lebar dalam pokok perkara konvensi di atas, ditemukan fakta bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin dari Penggugat Rekonsensi, Tergugat Rekonsensi diam-diam mengalihkan beberapa bagian tanah garapan milik Penggugat Rekonsensi itu kepada pihak lain;  
Bagian tanah milik Penggugat Rekonsensi yang dialihkan ke pihak lain itu antara lain luasnya kurang lebih 2,5 m x 50 m;  
Dan bagian lainnya yang juga dialihkan ke pihak lain tersebut luasnya kurang lebih 120 m<sup>2</sup>. Bagian ini sekarang sudah dipagar dan dibangun sebuah bangunan semi permanen;
4. Bahwa dari fakta tersebut di atas, nyata terlihat bahwa di sini justru Tergugat Rekonsensi-lah yang terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Penggugat Rekonsensi;  
Mengalihkan atau mentransaksikan tanah yang bukan haknya kepada pihak lain;  
Bahwa secara yuridis, Penggugat Rekonsensi adalah pihak yang berhak atas tanah garapan yang terletak di Kampung Cihanjah RT 03 RW 10, Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, seluas 1.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : Tanah garapan Ibu Ali (sekarang tanah garapan Bpk. Ridwan);  
Timur : Tanah garapan Ibu Ice (sekarang tanah garapan Bpk. Amir Faisal);  
Selatan : Tanah garapan Berian Rosier, S.H., (sekarang tanah garapan Bpk. Ibnu & Bpk. Kristiana Sidik);  
Barat : Jalan;  
Penggugat Rekonsensi memperoleh tanah garapan tersebut dari hasil membeli dari Berian Rosier, S.H., sebagaimana dibuktikan oleh Surat Pelepasan Tanah Garapan tertanggal 17 Juni 2001;
5. Bahwa untuk itu, kami minta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum untuk cepat mengosongkan tanah yang dialihkan/ditransaksikan secara

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. dan membayar sendiri dalam waktu yang sesegera mungkin setelah perkara ini

memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

6. Bahwa apabila setelah perkara ini sudah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), namun Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum itu masih juga belum mengosongkan tanah dimaksud serta membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri, maka Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum itu akan dikenakan sanksi harus membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi, yang ditetapkan sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari keterlambatan, yang dihitung mulai dari sejak tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) hingga Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum itu mengosongkan tanah dimaksud serta membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri;

7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, yakni mengalihkan/mentransaksikan sebagian tanah Penggugat Rekonvensi kepada pihak lain secara melawan hak, yaitu seluas kurang lebih 2,5 m x 50 m dan seluas kurang lebih 120 m<sup>2</sup>, yang akibatnya sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, maka berdasarkan Pasal 1365 BW, dengan ini Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi sebesar:

- a. Untuk bagian tanah seluas kurang lebih 2,5 m x 50 m, ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, yang dihitung mulai dari sejak bulan Oktober 2007 sampai dengan tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- b. Untuk bagian tanah seluas kurang lebih 120 m<sup>2</sup>, ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, yang dihitung mulai dari sejak bulan Januari 2015 sampai dengan tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan balik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang berkekuatan hukum tetap terhadap permohonan penghapusan tanah garapan yang terletak di Kampung Cihanjah RT 03 RW 10, Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, seluas 1.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah garapan Ibu Ali (sekarang tanah garapan Bpk. Ridwan);
- Timur : Tanah garapan Ibu Ice (sekarang tanah garapan Bpk. Amir Faisal);
- Selatan : Tanah garapan Berian Rosier, S.H., (sekarang tanah garapan Bpk. Ibnu & Bpk. Kristiana Sidik);
- Barat : Jalan;

3. Menyatakan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ( *onrechtmatige daad* ) terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum ( *onrechtmatige daad* ) tersebut sebesar:
  - a. untuk bagian tanah seluas kurang lebih 2,5 m x 50 m, ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, yang dihitung mulai dari sejak bulan Oktober 2007 sampai dengan tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde* );
  - b. untuk bagian tanah seluas kurang lebih 120 m<sup>2</sup>, ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, yang dihitung mulai dari sejak bulan Januari 2015 sampai dengan tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde* );
5. Memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum untuk cepat mengosongkan tanah yang dialihkan/ditransaksikan secara melawan hak itu serta membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri dalam waktu yang sesegera mungkin setelah perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde* );
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum untuk membayar uang paksa ( *dwangsom* ) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, yang ditetapkan sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari keterlambatan, yang dihitung mulai dari sejak tanggal perkara ini

Halaman 14 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengenai Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati

tanah tersebut secara melawan hukum itu mengosongkan tanah dimaksud serta membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri, apabila setelah perkara ini telah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) namun Tergugat Rekonvensi atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum itu masih juga belum mengosongkan tanah dimaksud serta belum membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri;

7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini pada semua tingkat peradilan;

Namun apabila Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

- Mohon diputuskan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 04/Pdt.G/2016/PN Bdg., tanggal 12 Juli 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;  
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.491.000,00 (dua juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;  
- Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 0,00 (nol rupiah);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.491.000,00 (dua juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor Nomor 545/PDT/2016/PT BDG., tanggal 5 Januari 2017;

Halaman 15 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Tergugat/Pembanding pada tanggal 19 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 09/Pdt/KS/2017/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Februari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi /Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 20 Februari 2017;
2. Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding pada tanggal 20 Februari 2017;

Bahwa Termohon Kasasi /Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 545/Pdt/2016/PT Bdg., tanggal 5 Januari 2017 tersebut amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

#### Mengadili

- Menerima permohonan banding dari Pembanding (semula Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi) tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor 04/Pdt.G/2016/PN Bdg., tanggal 12 Juli 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding (semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ini sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa pada prinsipnya Pemohon Kasasi tidak setuju dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut;

2. Bahwa pada prinsipnya Pemohon Kasasi setuju dengan pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada bagian

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

#### 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

Kampung Cihanjah RT 03 RW 10, Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadak Kota Bandung, seluas 1.000 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah garapan Ibu Ali (sekarang tanah garapan Bpk. Ridwan);
- Timur : Tanah garapan Ibu Ice (sekarang tanah garapan Bpk. Amir Faisal);
- Selatan : Tanah garapan Berian Rosier, S.H. (sekarang tanah garapan Bpk. Ibnu & Bpk. Kristiana Sidik);
- Barat : Jalan;

3. Bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pemanding, sekarang Pemohon Kasasi) di persidangan, yakni Agus dan M. Syahronie Badwie, terungkap fakta bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kemudian Terbanding, sekarang Termohon Kasasi) telah mengalihkan sebagian tanah garapan milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pemanding, sekarang Pemohon Kasasi) yang terletak di Kampung Cihanjah RT 03 RW 10 Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadak, Kota Bandung itu kepada pihak lain tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dari pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pemanding, sekarang Pemohon Kasasi); Dan ketika dilakukan pemeriksaan setempat di tempat kejadian perkara (pada tanggal 17 Juni 2016), nampak jelas terlihat oleh semua pihak yang hadir bahwa sebagian dari tanah *a quo* (pada bagian depannya) telah dibangun bangunan batu permanen oleh pihak lain tersebut; Di dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor 04/Pdt.G/2016/PN Bdg., tanggal 12 Juli 2016 (pada halaman 68) pun telah menyebutkan sebagai berikut:
- Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 17 Juni 2016, diperoleh fakta bahwa yang menguasai tanah sengketa saat ini adalah Penggugat (Ana), dan ada bangunan tembok warung di bagian depan milik Bapak Gultom (mertua Penasihat Hukum Penggugat); Hal-hal tersebut di atas membuktikan fakta bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kemudian Terbanding, sekarang Termohon Kasasi) nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pemanding, sekarang Pemohon Kasasi), yakni telah mengalihkan sebagian tanah garapan milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pemanding, sekarang Pemohon Kasasi) kepada

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (kemudian Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi);
4. Bahwa untuk itu, kami minta kepada Majelis Hakim Tingkat Kasasi agar memerintahkan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kemudian Terbanding, sekarang Termohon Kasasi) atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum untuk cepat mengosongkan tanah yang dialihkan/ditransaksikan secara melawan hak itu serta membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri dalam waktu yang sesegera mungkin setelah perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
5. Bahwa apabila setelah perkara ini sudah memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ( *in kracht van gewijsde* ), namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kemudian Terbanding, sekarang Termohon Kasasi) atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum itu masih juga belum mengosongkan tanah dimaksud serta membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kemudian Terbanding, sekarang Termohon Kasasi) atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum itu akan dikenakan sanksi harus membayar uang paksa ( *dwangsom*) kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sekarang Pembanding), yang ditetapkan sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari keterlambatan, yang dihitung mulai dari sejak tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde* ) hingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kemudian Terbanding, sekarang Termohon Kasasi) atau pihak-pihak lainnya yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum itu mengosongkan tanah dimaksud serta membongkar bangunan-bangunan yang ada di atasnya dengan biaya sendiri;
6. Bahwa atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (kemudian Terbanding, sekarang Termohon Kasasi) tersebut, yakni mengalihkan/ mentransaksikan sebagian tanah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi) kepada pihak lain secara melawan hak, yaitu seluas kurang lebih 2,5 m x 50 m dan seluas kurang lebih 120 m<sup>2</sup>, yang akibatnya sangat merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi), maka berdasarkan Pasal 1365 BW, dengan ini Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi) menuntut ganti rugi

Halaman 19 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

### 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. *sekarang Tergugat Kasasi*) sebesar:

- a. Untuk bagian tanah seluas kurang lebih 2 ,5 m x 50 m, ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, yang dihitung mulai dari sejak bulan Oktober 2007 sampai dengan tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ( *inkracht van gewijsde*);
  - b. Untuk bagian tanah seluas kurang lebih 120 m <sup>2</sup>, ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan, yang dihitung mulai dari sejak bulan Januari 2015 sampai dengan tanggal perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
7. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi) diberitahukan tentang isi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 545/Pdt/2016/PT Bdg., tanggal 5 Januari 2017 tersebut pada tanggal 19 Januari 2017. Dan pada tanggal 2 Februari 2017, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi) menandatangani akta pernyataan kasasi. Serta pada tanggal 14 Februari 2017, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (kemudian Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi) menyampaikan memori kasasi berikut softcopy-nya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus. Sehingga dengan demikian, permohonan kasasi ini diajukan dalam tenggang waktu dan syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menyatakan gugatan Penggugat baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi tidak dapat diterima ( *niet on tvankelijke verklaard* ) dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) ternyata gugatan Penggugat kurang pihak ( *plurium litis consortium* ) karena selain Tergugat masih ada pihak lain yang ada atau menguasai objek sengketa sehingga gugatan Penggugat cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Bahwa terlepas dari pertimbangan di atas, ternyata amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) yang dikuatkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak lazim dan harus diperbaiki khususnya tentang penyebutan

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* /Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hj. DARMALELA ROMLI tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Hj. DARMALELA ROMLI** tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 545/PDT/2016/PT Bdg., tanggal 5 Januari 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 4/Pdt.G/2016/PN Bdg., tanggal 12 Juli 2016 sekedar mengenai penempatan pengenaan biaya perkara dalam tingkat pertama, sehingga amar selengkapya sebagai berikut:  
Dalam Konvensi:  
Dalam Eksepsi:
  - Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;Dalam Pokok Perkara:
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;Dalam Rekonvensi:
  - Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:
  - Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.491.000,00 (dua juta empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
3. Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan ma. 34/ta/2017 tanggal 05 Agustus 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 1270 K/Pdt/2017