



P U T U S A N
No. 1855 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. AMIR Bin H. AMIN, bertempat tinggal di Kampung Kaduriung RT. 01/05, Desa Derwati, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding ;

m e l a w a n :

RUDI SENJAYA bertempat tinggal di Jalan Malabar No. 18, Bandung ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

d a n

1. **Hj. EMOH ERNAWATI**, bertempat tinggal di Kampung Pasir Surawung, Desa Cijagra, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;
2. **EDDI BASYORI**, bertempat tinggal di Kampung Rancakasiat, Desa Rawamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung ;
3. **H. NURFATAH**, bertempat tinggal di Kampung Sukahaji, Desa Neglasari, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung ;
4. **Hj. AISAH**, bertempat tinggal di Kampung Kadatuan, Desa Mekarpawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;
5. **OKING MUSTAQIM**, bertempat tinggal di Jalan Tangsimekar, Desa Tangsimekar, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung ;
6. **OOM KOMARIAH**, bertempat tinggal di Kampung Malang, Desa Loa, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;
7. **AHMAD TOHIR**, bertempat tinggal di Kampung Kadatuan, Desa Mekarpawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;
8. **H. ASEP JAMALUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Kadatuan, Desa Mekarpawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;



9. **EUIS FARIDAH**, bertempat tinggal di Kampung Kadatuan, Desa Mekarpawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;

10. **DUDIN BURHANUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Baru, Desa Mekarpawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI/Para Turut Terbanding ;

11. **POPON ROSMILA**, bertempat tinggal di Jalan Kembar Tengah No. 7, Kota Bandung ;

12. **NY. DEDE DIMYATI**, dahulu bertempat tinggal di Majalaya, Kabupaten Bandung sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya ;

13. **H. ZAMZAM alias ENDANG JAYA** ;

14. **H. SOLEH alias UYUN SURYANA** ;

15. **H. HEIDAR**, semuanya bertempat tinggal di Kampung Pamagersarinolo RT. 04/02, Desa Majalaya, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung ;

16. **MASRI HUSEN, SH, NOTARIS/PPAT**, bertempat tinggal di Jalan Oto Iskandardinata No. 516, Kota Bandung ;

17. **PEMERINTAH RI Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH PROPINSI JAWA BARAT Cq. BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN BANDUNG Cq. CAMAT KECAMATAN MAJALAYA Cq. KEPALA DESA MAJAKERTA**, berkedudukan di Desa Majakerta, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung ;

18. **PEMERINTAH RI Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA BARAT Cq. KEPALA PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Kabupaten Bandung di Soreang, Kabupaten Bandung ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Para 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/Turut Termohon Kasasi/Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI/Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII dan VIII/Pembanding/Turut Terbanding/ Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tanggal 26 Februari 1992, Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Turut Tergugat I, yaitu terdiri dari :

- Tanah Hak Milik Nomor: 243, yang terletak di Desa Majakerta, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung, seluas 65 m² (enam puluh lima meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 243/Desa Majakerta, Gambar Situasi No. 10437/1983, Jual Beli Tanah dimaksud dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 116/8/MJA/JP/1992, tanggal 26 Februari 1992 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI ;
- Tanah Hak Milik Nomor: 96, yang terletak di Desa Majakerta, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung, seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 96/Desa Majakerta, Gambar Situasi No. 78/1981, Jual Beli tanah dimaksud dituangkan dalam Akta Jual Beli No, 177/9/MJA/JP/1992, tanggal 26 Februari 1992 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI ;

Bahwa kedua persil tanah yang dibeli Penggugat dari Turut Tergugat I tersebut merupakan satu hamparan, sehingga luas keseluruhannya adalah 135 m² (seratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas :

- Utara : Jalan Pasar Baru ;
- Timur : Tanah milik Cih Seng May ;
- Selatan : Tanah milik Cancan Wijaya ;
- Barat : Tanah milik Teng Ing Hwa ;

Bahwa setelah membuat akta jual beli tersebut diatas, kemudian Penggugat langsung menguasai kedua persil tanah tersebut dan melaksanakan balik nama atas SHM No. 243/Desa Majakerta dan SHM No. 96/Desa Majakerta dari atas nama Turut Tergugat I keatas nama Penggugat yang dilakukan melalui Turut Tergugat VIII, sehingga dengan demikian jual beli dan kepemilikan kedua persil tanah hak milik tersebut oleh Penggugat telah memenuhi segala ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku dalam jual beli tanah, sehingga Penggugat harus dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik, yang menurut hukum dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI harus mendapat perlindungan hukum yang sewajarnya ;

Bahwa tanah Hak Milik No. 243/Desa Majakerta merupakan konversi dari tanah Hak Milik Adat No. 92 a. D. II Seb Kohir No. 651, sedangkan tanah



Hak Milik No. 96/Desa Majakerta merupakan konversi dari tanah Hak Milik Adat No. 92b. D. II. Kohir No. 4802 ;

Bahwa tanah Hak Milik No. 243/Desa Majakerta semula adalah milik dari H. Musa (almarhum yang semasa hidupnya tidak mempunyai anak/keturunan) yang kemudian dihibahkan kepada H. Zamzam alias Endang Jaya (Turut Tergugat III) selanjutnya oleh Endang Jaya dijual kepada Dede Dimiyati (Turut Tergugat II) dan kemudian oleh Dede Dimiyati dijual ke Popon Rosmila (Turut Tergugat I) serta terakhir oleh Popon Rosmila dijual kepada Penggugat, sehingga dengan demikian tanah Hak Milik No. 243/Desa Majakerta tersebut telah 5 (lima) kali berpindah tangan tanpa ada pihak yang keberatan termasuk dari Para Tergugat ;

Bahwa sedangkan tanah milik No. 96/Desa Majakerta semula adalah milik H. Soleh alias Uyun Suryana (Turut Tergugat IV) selanjutnya oleh Uyun Suryana dijual kepada Dede Dimiyati (Turut Tergugat II) dan kemudian oleh Dede Dimiyati dijual kepada Popon Rosmila (Turut Tergugat I) serta terakhir oleh Popon Rosmila dijual kepada Penggugat. Sehingga dengan demikian tanah Hak Milik No. 96/Desa Majakerta tersebut telah 4 (empat) kali berpindah tangan tanpa ada pihak yang keberatan termasuk dari Para Tergugat ;

Bahwa sebagai pemilik yang sah atas kedua persil tanah Hak Milik aquo, kemudian diatas tanah tersebut dibangun 1 (satu) unit bangunan toko, dimana pada saat membangun toko tersebut, tidak ada satu pihak pun (incl Para Tergugat) yang menyatakan keberatan dan/atau meminta menghentikan pembangunan toko dimaksud ;

Bahwa selain itu selama Penggugat menguasai dan memiliki tanah Hak Milik tersebut yakni sejak dibeli pada tahun 1992 tidak pernah ada satu pihakpun yang mengganggu dan/atau mempertanyakan hak kepemilikan atas kedua persil termaksud, sampai akhirnya secara tiba-tiba pada tanggal 20 Juni 2005 terhadap persil-persil tanah milik Penggugat tersebut telah dilakukan eksekusi pembongkaran dan pengosongan oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung, eksekusi pembongkaran dan pengosongan mana dilaksanakan atas permintaan Tergugat I untuk dirinya sendiri dan mengaku telah mendapat kuasa dari seluruh ahli waris alm. H. Amin dan seluruh ahli waris alm. H. Hasan Mustopa (Tergugat II s/d XI) sebagai pelaksanaan isi putusan verstek No. 31/Pdt.G/1993/PN.BB padahal dalam kenyataannya 3 (tiga) orang ahli waris alm. H. Hasan Mustopa, yakni Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak ikut memberikan kuasa kepada Tergugat I dan dengan sendirinya tidak ikut pula meminta dilaksanakannya eksekusi pembongkaran dan pengosongan atas tanah-tanah tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ketidakikutsertaan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam memohon eksekusi putusan aquo karena dalam kenyataannya tanah-tanah yang telah dijual oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah menjadi bagian waris mereka masing-masing dari orang tuanya (almarhum H. Hasan Mustopa) ;

Bahwa eksekusi pembongkaran dan pengosongan tersebut sangatlah mengejutkan Penggugat, karena selain selama menguasai dan memiliki persil-persil tanah tersebut tidak pernah menerima gangguan dari pihak manapun, juga Penggugat tidak pernah ditarik sebagai pihak (partij) dalam perkara No. 31/Pdt/G/1993/PN.BB padahal saat itu (tahun 1993) Penggugat telah menjadi pemilik sah kedua persil tanah dimaksud, karena menurut hukum saat gugatan tersebut diajukan oleh H. Amin (orang tua Tergugat I s/d IV) dan H. Hasan Mustopa (orang tua Tergugat V s/d XI dan Turut Tergugat III s/d V) melawan H. Musa kehadiran pengadilan seharusnya menarik Penggugat sebagai pihak (partij) kedalam perkara tersebut untuk membela dan mempertahankan hak kepemilikan atas tanah-tanah yang disengketakan oleh para pihak dalam perkara No. 31/Pdt/G/1993/PN.BB aquo ;

Bahwa putusan verstek Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 31/Pdt/G/1993/PN.BB aquo yang secara begitu saja mengabulkan gugatan Para Penggugat (H. Amin dan H. Hasan Mustopa) jelas sangat sumir dan patut diduga kuat rekayasa sedemikian rupa oleh para pihak tersebut, sehingga mengandung cacat hukum, yakni tidak memenuhi berbagai kekuatan hukum Acara Perdata yang berlaku antara lain : tidak mencantumkan batas-batas tanah yang disengketakan, tidak menarik pihak-pihak terakhir yang menguasai tanah yang disengketakan dan tidak pula mencantumkan status akhir tanah yang disengketakan apakah masih berstatus tanah adat ataukah telah diterbitkan tanda bukti hak (Sertifikat) oleh Kantor Pertanahan ;

Bahwa dengan tidak dicantumkannya hal-hal sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, jelas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung aquo mengandung cacat hukum, apalagi kemudian terungkap fakta-fakta sebagai berikut :

- Terdapat perbedaan nomor persil antara yang tercantum dalam putusan No. 31/Pdt/G/1993/PN.BB dengan nomor persil tanah milik Penggugat, yakni didalam putusan aquo tercantum persil No. 92, sedangkan tanah milik Penggugat asal konversi dan persil No. 92 a dan No. 92 b ;
- Terdapat perbedaan nomor Kohir antara yang tercantum dalam putusan No. 31/Pdt/G/1993/PN.BB dengan nomor Kohir tanah milik Penggugat,

Hal. 5 dari 17 hal. Put. No. 1855 K/Pdt/2007



yakni dalam putusan aquo tercantum Kohir No. 657, sedangkan tanah milik Penggugat asal konversi dari Kohir No. 651 dan No. 4082 ;

- Terdapat ketidak jelasan tentang batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya (orang tua) Tergugat I s/d XI, padahal tanah yang diklaim miliknya Tergugat I s/d XI seluas 47 tumbak tersebut merupakan sisa dari seluas 70 tumbak, jadi bagaimana Tergugat I s/d Tergugat XI menentukan batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya tersebut? Sedangkan Tergugat I s/d Tergugat XI sendiri mengakui bahwa dari 70 tumbak tanah warisan (quod non) termaksud, yang seluas 23 tumbak adalah milik dan/atau hak dari H. Musa ;

Bahwa lebih dari itu, telah terungkap pula fakta bahwasannya secara feitelijke tanah tersebut telah dijual oleh para ahli waris almarhum H. Amin dan ahli waris almarhum H. Hasan Mustopa, yakni H. Amir (Tergugat I) telah menjual kepada Turut Tergugat II (dan terakhir menjadi milik Penggugat) H. Soleh alias Uyun Suryana bin H. Hasan Mustopa (Turut Tergugat IV) telah menjual kepada Turut Tergugat II, dan H. Haidar bin H. Hasan Mustopa (Turut Tergugat V) telah menjual kepada H. Tatang sehingga dengan demikian jelas eksekusi putusan verstek No. 31/Pdt/G/1993/PN.BB yang dimohonkan oleh Tergugat I s/d XI kepada pengadilan tersebut diatas tidak lagi mempunyai dasar dan/atau alasan hukum untuk dilaksanakan ;

Bahwa tidak ada dasar dan/atau alasan hukum dilakukannya eksekusi putusan verstek No. 31/Pdt/G/1993/PN.BB tersebut terbukti dengan tidak dilakukannya pembongkaran dan/atau pengosongan atas tanah dan bangunan yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Sdr. Cancan Wijaya dan Sdr. Tedi, sedangkan terhadap tanah-tanah yang dijual oleh H. Zamzam alias Endang Jaya (Turut Tergugat III), H. Soleh alias Uyun Suryana (Turut Tergugat IV) dan yang telah dijual oleh H. Heidar (Turut Tergugat V) tetap dipaksakan pelaksanaan pembongkaran dan pengosongan tanah dan bangunan tersebut ;

Bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut diatas, jelas bahwa Tergugat I s/d Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat (Onrechmatigadaad) ;

Bahwa oleh karena telah jelas ternyata kedua persil tanah berikut bangunan yang telah dieksekusi tersebut milik Penggugat yang dibeli dengan itikad baik, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila pengadilan menghukum Tergugat I s/d Tergugat XI untuk mengosongkan kedua persil tanah milik Penggugat tersebut dan kemudian menyerahkannya kembali kepada Penggugat dalam keadaan baik, tanpa syarat apapun ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat, baik materil maupun immaterial adalah sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian materil berupa nilai bangunan toko
Yang telah dirubuhkan seluas
135 m² x Rp. 2.000.000,- : Rp. 270.000.000,-
 - Kerugian materil berupa biaya pemulihan hak
kepemilikan tanah dan bangunan : Rp. 30.000.000,-
 - Kerugian immaterial berupa tercemarnya nama
baik Penggugat akibat disita dan dirubhkannya
tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut : Rp. 500.000.000,-
- J u m l a h : Rp. 800.000.000,-

Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak menjadi sia-sia (illusoir) maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila terhadap tanah perkara yang berupa :

- Tanah Hak Milik No. 243/Desa Majakerta seluas 65 m² sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 243/Desa Majakerta, Gambar Situasi No. 10437/1983. Dan ;
- Tanah Hak Milik No. 96/Desa Majakerta seluas 70 m² sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 98/Desa Majakerta, Gambar Situasi No. 78/1981. Dilakukannya penyitaan jaminan (Conservatoir Belaag) ;

Bahwa agar tuntutan ganti kerugian oleh Penggugat terhadap Tergugat I s/d XI tidak menjadi sia-sia (ilusoir) maka adalah beralasan dan berdasar hukum pula apabila terhadap harta kekayaan milik Tergugat I s/d Tergugat XI dilakukan penyitaan jaminan yaitu antara lain berupa :

- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Kaduriung RT. 01/05, Desa Derwati, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung milik Tergugat I ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Pasir Surawung, Desa Cijagra, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung milik Tergugat 2 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Rancakasiat, Desa Rawamulya, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 3 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Sukahaji, Desa Neglasari, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 4 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Kadatuan, Desa Mekarpawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 5 ;

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 1855 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Tangsimekar, Desa Tangsimekar, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 6 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Malang, Desa Loa, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 7 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Kadatuan, Desa Mekarawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 8 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Kadatuan, Desa Mekarawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 9 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Kadatuan, Desa Mekarawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 10 ;
- Tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Baru, Desa Mekarawitan, Kecamatan Paseh, Kabupaten Bandung yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat 11 ;

Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti otentik dan sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila dalam putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun diajukan verzet, banding ataupun kasasi (Uitvorbaar bij voraad) ;

Bahwa oleh karena terdapat kekhawatiran tanah terperkara diserobot dan dikuasai oleh pihak lain yang tidak berhak, maka adalah beralasan dan berdasar hukum apabila dalam suatu putusan provisi, pengadilan memberikan hak kepada Penggugat untuk mengawasi dan mengelola dan/atau mempergunakan tanah terperkara sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (pasti) dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut :
DALAM PROVISI :

- Memberikan hak kepada Penggugat untuk mengawasi dan mengelola dan/atau mempergunakan tanah terperkara sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (pasti) dalam perkara ini ;

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslaag) tersebut sah dan berharga ;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat :
 - Akta Jual Beli No. 116/8/MJA/JB/1992 tertanggal 26 Februari 1992, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI dan ;
 - Akta Jual Beli No. 177/8/MJA/JB/1992 tertanggal 26 Februari 1992, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI ;Dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan bahwa :
 - Tanah Hak Milik No. 243/Desa Majakerta seluas 65 m² sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 243/Desa Majakerta, G S No. 10437/1983. Dan ;
 - Tanah Hak Milik No. 96/Desa Majakerta seluas 70 m² sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 96/Desa Majakerta, G S No. 78/1981 ;Adalah sah milik Penggugat ;
5. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat (Onrechtmatigedaad) ;
6. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI tidak mempunyai hak apapun atas tanah terperkara ;
7. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I s/d Tergugat XI untuk mengosongkan kedua persil tanah milik Penggugat tersebut dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun ;
8. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat XI secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) atau dalam jumlah lain yang dianggap layak dan adil oleh Pengadilan ;
9. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun diajukan verzet, banding ataupun kasasi (Uitvobaar bij voraad) ;
11. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat XI secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum (et aquo et bono) ;

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 1855 K/Pdt/2007



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, dan XI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Posita dan Petitum gugatannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Tergugat ;

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak, karena seharusnya gugatan ini selain ditujukan kepada Para Tergugat tersebut tetapi juga kepada Siti Mariam binti H. Hasan Mustopa, Mustakim bin H. Hasan Mustopa, yang kesemuanya adalah selaku para ahli waris, dari H. Hasan Mustopa (almarhum) demikian berdasarkan surat keterangan susunan ahli waris dari Camat Paseh No. 474.3/02/WRS/Pem tanggal 7 Maret 2005 yang memiliki kepentingan hukum terhadap objek sengketa ahli waris yang sah. Sehingga oleh karenanya beralasan demi hukum para ahli waris H. Hasan Mustopa (alm) harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo ;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat juga tidak menyertakan ahli waris H. Wikarna alias Musa sebagai Tergugat padahal telah diketahui bahwa H. Wikarna alias Musa meninggalkan ahli waris, yaitu yang bernama Titi Hadijah, mantan isterinya yang sampai saat ini masih diakui sebagai ahli waris ;

Bahwa disamping itu pula, karena perkara a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang berkenan dengan telah dilakukan eksekusi pengosongan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 31/Pdt.G/1993/PN.BB yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gwijsde) terhadap tanah bangunan yang ditempati Penggugat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung atas perintah Wakil Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, sehingga dalam gugatannya pun harus mengikutsertakan pihak Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai pihak Tergugat ;

Dengan demikian telah cukup alasan dan sesuai dengan fakta sebenarnya bahwa gugatan Penggugat ini terbukti kurang pihak atau para pihak tidak lengkap karena pihak-pihak tersebut diatas sebagai pihak yang mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dalam perkara ini tidak ditarik sebagai pihak yang berperkara ;

Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak sempurna dan kabur (Obscuur Libels) karena gugatan Penggugat dalam positanya menitik beratkan pada permasalahan keabsahan dan kekuatan hukum eksekusi pengosongan dan penyerahan tanggal 20 Juni 2005 Nomor: 09/Pdt.Eks.G/2005/PN.BB jo. No. 31/Pdt.G/1993/PN.BB yang semestinya hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini merupakan objek gugatan bantahan bukan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan Penggugat ini menjadi tidak relevan dan bertentangan dengan hukum acara yang berlaku ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka secara hukum dan sepatutnya gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 83/Pdt.G/2005/PN.BB tanggal 30 November 2005 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Mengabulkan permohonan Provisi Penggugat ;
2. Memberikan hak kepada Penggugat untuk mengawasi dan mengelola dan/atau mempergunakan tanah perkara sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap (pasti) dalam perkara ini ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I s/d Tergugat XI ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang telah dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung sesuai dengan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 83/Pdt.G/2005/PN.BB, tertanggal 28 Juli 2005 sah dan berharga ;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat :
 - Akta Jual Beli No. 116/8/MJA/JB/1992. Tertanggal 26 Februari 1992, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI dan ;
 - Akta Jual Beli No. 177/8/MJA/JB/1992. Tertanggal 26 Februari 1992, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan bahwa :
 - Tanah Hak Milik No. 243/Desa Majakerta seluas 65 M2 sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 243/Desa Majakerta, G S No. 10437/1983. Dan ;
 - Tanah Hak Milik No. 96/Desa Majakerta seluas 70 M2 sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 96/Desa Majakerta, G S No. 78/1981 adalah sah milik Penggugat ;

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 1855 K/Pdt/2007



5. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Penggugat (Onrechmatigedaad) ;
6. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI tidak mempunyai hak apapun atas tanah terperkara ;
7. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI atau pihak lain yang mendapat hak dari Tergugat I s/d Tergugat XI untuk mengosongkan kedua persil tanah milik Penggugat tersebut dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa syarat apapun ;
8. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
9. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 4.339.000,- (empat juta tiga ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan No. 243/Pdt/2006/PT.Bdg tanggal 10 Januari 2007 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 29 Maret 2007 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 9 April 2007 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 83/PDT.G/2005/PN.BB Jo. No. 19/PDT.KS/2007/PN.BB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 April 2007 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/ Terbanding yang pada tanggal 2 Mei 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 14 Mei 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama,



diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

Keberatan Pertama

1. Bahwa Judex Facti (tingkat pertama) – Salva Reverentia – telah keliru dan tidak tepat dalam menerapkan hukum didalam pertimbangannya yang diambil alih oleh Judex Facti (tingkat banding) tanpa mempertimbangkan secara akurat dan komprehensif Bukti Surat Tergugat I dan Memori Banding Pembanding/Tergugat I sekarang Pemohon Kasasi ;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I merasa haknya dikesampingkan oleh Judex Facti, alasannya :
 - Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama, hanya mempertimbangkan kepada bukti-bukti yang diajukan oleh Pihak Penggugat, dengan tidak mempertimbangkan proses terjadinya perkara gugatan yang atas dasar adanya jual beli tanah sampai adanya atau terjadinya Akta Jual Beli Nomor: 116/8/MJA/JP/1992, tanggal 26 Februari 1992, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat VI (PPAT Masri Husen), sehingga terjadi Sertifikat Hak Milik No. 243 yang terletak di Desa Majakerta, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung Gambar Situasi 10437/1983, dan Akta Jual Beli No. 177/9/MJA/JP/1992 tanggal 26 Februari 1992 yang juga telah menjadi Sertifikat No. 96/Desa Majakerta Gambar Situasi No. 78/1981 ;
 - Bahwa Majelis tingkat pertama tidak mempertimbangkan hal terjadinya perkara gugatan atas dasar eksekusi pengosongan dan penyerahan sebagaimana dalam Berita Acara Eksekusi pengosongan dan penyerahan Nomor: 09/Pdt.Eks.G/2005/PN.BB Jo. Nomor: 31/Pdt.G/1993/PN.BB ;
 - Bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 31/Pdt.G/1993/PN.BB, yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti yang mana objek tanah yang terperkara tersebut jauh sebelumnya yaitu tanggal 7 Desember 1978, telah dibagi waris masing-masing kepada ahli warisnya yaitu kepada: 1. H. Amin bin Abdul Fatah, 2. H. Hasan Mustofa bin Abdul Fatah, masing-masing 23,5 tumbak yang keseluruhannya 47 tumbak, dimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang telah mempunyai kekuatan hukum yang



pasti tersebut, diantaranya menghukum Tergugat (H. Wikarna alias H. Musa bin Abdul Fatah) atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah dan menyerahkannya kepada ahli warisnya tersebut, sehingga terjadilah pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penyerahan tersebut yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana didalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor: 09/Pdt.Eks.G/2005/PN.BB jo. Nomor: 31/Pdt.G/1993/PN.BB dan telah diserahkan kepada Para Tergugat melalui Tergugat I (H. Amir bin H. Amin) sebagaimana kuasa dari para ahli waris lainnya ;

- Bahwa benar Turut Tergugat II, IV dan Turut Tergugat V tidak ikut memberi kuasa dalam permohonan eksekusi tersebut, karena mereka yang menjual tanah-tanah objek perkara yang sebenarnya tanah tersebut belum dibagikan kepada ahli waris yang mempunyai haknya, dalam hal ini (Para Tergugat I s/d Tergugat XI) ;
- Bahwa benar tanah objek perkara baik letak tanah persil dan batas-batasnya tersebut telah jelas dan benar, dimana sebelum diadakannya eksekusi pengosongan oleh para Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung telah dilakukan tahapan proses baik itu teguran maupun Sita Eksekusi, yang dalam tugasnya Juru Sita memegang kepada sumpah jabatannya, dan objek perkara yang berupa barang tetap tidak mungkin berpindah tempat kecuali kalau berupa barang bergerak, dan persil itu menunjukkan wilayah atau tempat objek perkara berada ;
- Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bagaimana terjadinya hibah dari H. Musa kepada H. Zamzam alias Endang Jaya dan juga Uyun Suryana (Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV), dimana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 31/Pdt.G/1993/PN.BB yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti setelah melihat bukti-bukti yang diajukan Penggugat sekarang Tergugat I sampai dengan Tergugat XI/Pembanding H. Wikarna alias H. Musa bin H. Abdul Fatah telah menghibahkan tanah kepada H. Zamzam dan Uyun Suryana (Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV), yang bukan haknya sehingga sudah jelas dan benar sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 31/Pdt.G/1993/PN.BB tersebut bahwa tanah-tanah objek perkara dalam perkara Nomor: 83/Pdt.G/2005/PN.BB yang didalilkan Penggugat sekarang Pembanding adalah tanah-tanah hak para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat XI), sehingga dilaksanakan Eksekusi



pengosongan dan diserahkan kepada Pemohon Eksekusi (Tergugat I s/d Tergugat XI) ;

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan sangkalan Tergugat I s/d Tergugat XI dimana yang didalilkan Penggugat didalam gugatannya sudah 4 (empat) kali pindah tangan objek perkara tersebut tidak ada yang keberatan, padahal dengan adanya gugatan yang diajukan ahli waris Para Tergugat dalam perkara No. 31/Pdt.G/1993/PN.BB tersebut sampai putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sudah jelas dan nyata bahwa ahli waris Para Tergugat merasa keberatan atas tanah haknya, yang dijual oleh orang yang bukan haknya, sehingga perkara Nomor: 31/Pdt.G/1993/PN.BB dilaksanakan eksekusinya dan diserahkan kepada Para Tergugat (Terguat I s/d XI) sebagai ahli waris dari para orang tuanya, yaitu (H. Amin bin H. Abdul Fatah dan H. Hasan Mustofa bin H. Abdul Fatah) ;
- Bahwa Tergugat I s/d Tergugat XI merasa keberatan dengan dalil yang dikemukakan Penggugat, bahwa pelaksanaan Eksekusi pengosongan mengejutkan Penggugat, padahal sebelum adanya pelaksanaan Eksekusi pengosongan tersebut oleh pengadilan telah diberitahukan kepada Penggugat sekarang Terbanding akan diadakannya Eksekusi pengosongan sebagaimana dalam suratnya tanggal 15 Juni 2005 Nomor: W.8.Do.HT.04.10.780 yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung u.b Panitera/Sekretaris, namun sampai pelaksanaan Eksekusi pengosongan Penggugat (Rudi Senjaya) tidak keberatan dengan tidak melakukannya upaya hukum sampai objek perkara tersebut diserahkan kepada Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat XI) melalui Tergugat I sebagai kuasanya ;
- Bahwa sangatlah jelas dan beralasan serta berdasarkan hukum, kerugian yang Penggugat dalam hal ini jelas mengandung resiko dan tanggung jawab Penggugat sendiri karena membeli ojek perkara dari orang-orang yang bukan haknya sehingga Penggugat membeli objek-objek tanah terperkara dengan itikad yang tidak baik yang tidak harus dilindungi hukum, oleh karena itu mengenai hal permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) yang dimaksudkan Penggugat dan permohonan ganti rugi harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) ;

Keberatan Kedua



1. Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti (Hakim tingkat pertama) yang dibenarkan dan diambil alih oleh Judex Facti (Hakim tingkat banding) tidak mencerminkan sikap teliti dan hati-hati serta terkesan “ada sesuatu dibalik putusannya” tersebut, hal ini mohon mendapat perhatian Majelis Hakim Agung ;
2. Bahwa didalam pertimbangan hukum dan putusan Judex Facti (hakim tingkat pertama dan Hakim tingkat banding) tidak mencerminkan rasa keadilan karena terkesan “ada keberpihakan” kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, hal ini tampak dari adanya “ketidakseimbangan pertimbangan” dan karenanya mohon mendapat perhatian Majelis Hakim Agung ;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum/telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya oleh karena objek sengketa hak Penggugat berupa bukti hak SHM No. 293 dan SHM No. 96, dan pula Penggugat tidak sebagai pihak dalam perkara yang diputus secara verstek perkara No. 31/Pdt.G/1993/PN.BB, demikian pula jual beli tanah tersebut terjadi sebelum gugatan perkaranya ;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **H. AMIR Bin H. AMIN** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H. AMIR Bin H.**

AMIN tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 6 Agustus 2009** oleh MOEGIHARDJO, SH, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. MUHAMMAD TAUFIK, SH., MH dan PROF. DR. KOMARIAH EMONG SAPARDJAJA, SH, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh ENNY INDRIYASTUTI, SH., M. Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua

ttd

ttd

H. MUHAMMAD TAUFIK, SH., MH

MOEGIHARDJO, SH

ttd

PROF. DR. KOMARIAH EMONG SAPARDJAJA, SH

Biaya Kasasi :

Panitera Pengganti :

1. M a t e r i a i Rp. 6.000,-

ttd

2. R e d a k s i Rp. 1.000,-

ENNY INDRIYASTUTI, SH., M. Hum

3. Administrasi kasasi ... Rp. 493.000,-

J u m l a h Rp. 500.000,-

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata**

SOEROSO ONO, SH., MH.

NIP. 040.044.809.

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 1855 K/Pdt/2007