



**PUTUSAN**

**Nomor 270 K/Pdt/2014**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. Ny. Hj. SUTARSIH, bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 209, Kota Bandung;
2. Ny. Hj. DIAH OMALIA, bertempat tinggal di Jalan Karasak Utara III, Nomor 14, Kota Bandung;
3. Ny. Hj. YANI ROCHYANI, bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 209, Kota Bandung, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Humphrey R. Djemat, S.H.,LL.M, dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Plaza Gani Djemat, Lantai 8, Jalan Imam Bonjol Nomor 76-78, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Terbantah/Para Pemanding;  
melawan

1. Ny. DEBORAWATI, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler, RT.004 RW.006, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
2. FITRISIA, bertempat tinggal di Jalan Inggit Gunarsih Nomor 133, Ciatel, Kota Bandung, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada A. Abbas Gayo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Soekarno Hatta Nomor 725, Metro, Kota Bandung, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Pembantah/Para Terbanding;  
dan

1. Ny. EUIS binti MADJA, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler, RT.04 RW.06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
2. Ny. AISYAH binti MADJA, bertempat tinggal di Kampung Curug Dogdog, RT.06 RW.02, Desa Sukamenak, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ENKGOS KOSASIH, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler, RT.04 RW.06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
4. SARI binti IDI, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler, RT.04 RW.06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
5. IPAR bin IDI, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler, RT.04 RW.06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
6. ANISAH binti IDI, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler, RT.04, RW.06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
7. OYAH binti IDI, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kaler, RT.04 RW.06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
8. MARIAH binti EDEN, bertempat tinggal di Kampung Citamiang Kidul, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
9. SOLIHIN bin IDI, bertempat tinggal di Kampung Ngampay RT.09 RW.12, Desa Tenjolaya, Kecamatan Pasir Jambu, Kabupaten Bandung;
10. Ny. TARSIDAH binti ACHMAD, bertempat tinggal di RT.01/ RW.13, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
11. Ny. Hj. DJULAEHA, bertempat tinggal di Kampung Cibedug, RT.04/RW.02, Desa Cangkuang Wetan, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
12. CEPPY HIDAYAT, bertempat tinggal di Kampung Sekeawi, Desa Sukamenak, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung;
13. Dra. Ny. ATI NANE R. WAHYUDIN, bertempat tinggal di Jalan Sukamenak Nomor 178, RT.01/RW.07, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;
14. SURYAWAN, bertempat tinggal di Kampung Cilisung, Gang Swadaya Nomor 61, RT.01/RW.05, Desa Sukamenak, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;

Hal. 2 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



15. UJANG AS bin EDEN, bertempat tinggal di Kampung Situ,  
Cibaduyut Kaler, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung;

16. Ny. ITA TATI binti H.A.SUBANDI, bertempat tinggal di Jalan  
Kopo, Gang Setiamanah Nomor 26, RT.01/RW.06, Kelurahan  
Situsaeur, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terbantah/Para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembantah telah mengajukan  
bantahan terhadap sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para  
Terbantah dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Turut  
Terbantah di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada  
pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2012 Ketua Pengadilan Negeri Kls I A Bale  
Bandung telah mengeluarkan Penetapan Teguran Eksekusi Nomor 04/  
Pdt.Eks/G/2012/PN.BB., *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bale  
Bandung Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB., *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi  
Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.Bdg., *jo.* Putusan Kasasi Mahkamah  
Agung RI Nomor 528 K/Pdt.2005., *jo.* Putusan Peninjauan Kembali  
Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007., yang ditujukan kepada Para  
Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali/Para Termohon Eksekusi, yaitu  
Ny.Euis binti Maja, *cs.*, agar dalam waktu delapan (8) hari untuk  
melaksanakan secara sukarela isi putusan perkara *a quo* untuk  
menyerahkan atas dua bidang tanah masing-masing Persil Nomor 26 D.II,  
Kohir Nomor 1255, luas 1.345 m<sup>2</sup>, dan tanah Persil 26 D.II, Kohir Nomor  
1255, luas 1.980 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan  
Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung kepada Pemohon Eksekusi Ny. Hj.  
Sutarsih, dan kawan-kawan, dan apabila tidak diserahkan maka Pengadilan  
Negeri Kls IA Bale Bandung akan melaksanakan eksekusi pengosongan  
dan penyerahan;
2. Bahwa, Pembantah I dan Pembantah II, sangat keberatan terhadap  
Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 04 Pdt.Eks/G/  
2012, tanggal 16 Februari 2012 *jo.* Surat Teguran tanggal 20 Februari 2012  
yang ditujukan kepada Para Termohon Eksekusi untuk menyerahkan Tanah  
Persil Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas 1.345 m<sup>2</sup>, dan tanah Persil

Hal. 3 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas 1.980 m<sup>2</sup> kepada Para Pemohon Eksekusi, penetapan teguran tersebut adalah sangat keliru oleh karena objek eksekusi yang dimohonkan untuk diserahkan oleh Para Termohon Eksekusi adalah hak milik dari Pembantah I dan Pembantah II, dengan demikian tidak ada kewajiban hukum bagi Para Termohon Eksekusi untuk melaksanakan isi putusan perkara Peninjauan Kembali Nomor 82 PK/PDT/2007., tanggal 3 Juli 2008 *jo.* Surat Teguran/*anmaning* Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut. Dengan demikian Para Pembantah secara hukum tidak mempunyai kewajiban untuk mentaati isi penetapan teguran eksekusi tersebut;

3. Bahwa, terhadap kedua bidang tanah Darat Persil 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas 1.345 m<sup>2</sup>, dan Persil Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas 1.980 m<sup>2</sup> (objek eksekusi) yang dimohonkan oleh Para Pemohon Eksekusi adalah tidak sah secara hukum karena merupakan tanah milik Pembantah I dan Pembantah II, masing-masing berdasarkan bukti:

a. Pembantah I, Ny. Deborawati telah membeli secara iktikad baik tanah Persil Nomor 26, D.II, pada tahun 2002 dari Termohon Eksekusi III, Engkos Kosasih bin Idi, dalam proses jual beli tersebut Engkos Kosasih bertindak untuk dirinya dan mewakili ahli waris lainnya, Ny. Anah (Para Termohon Eksekusi), selaku penjual, sesuai dengan bukti Akta Jual Beli Nomor 455, tanggal 27 Desember 2002, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selaku PPAT, Persil Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas ± 828,51 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:

Utara : Gang;  
Timur : Tanah Nasir/Aisyah;  
Selatan : H. Iskandar;  
Barat : Jalan Terusan Cibaduyut;

b. Bahwa, demikian juga dengan Pembantah II, Fitriisia, selaku pemilik tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir 1255, luas ± 2.000 m<sup>2</sup>, yang dibeli pada tahun 2002 dari Engkos Kosasih bin Idi (Termohon Eksekusi III), yang bertindak atas dirinya sendiri dan selaku kuasa dari para ahli waris Ny. Anah (Para Termohon Eksekusi), berdasarkan bukti Akta Jual Beli Nomor 462/2002, tanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan dihadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,



selaku PPAT, terletak di Kelurahan Cangkung Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah Tinggal Aep dan Olib;
- Timur : Tanah Wakaf dan Rumah Turnip;
- Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari;
- Barat : Tanah milik Udin Syaripudin;

Dengan demikian secara hukum telah terbukti Pembantah I dan Pembantah II selaku pemilik yang sah atas kedua tanah Persil Nomor 26 tersebut di atas;

4. Bahwa, kedua bidang tanah Persil Nomor 26 D.II, tersebut yang dimohonkan eksekusi pengosongan dan penyerahan yang didahului dengan proses *anmaning* guna melaksanakan isi putusan perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap *vide* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB., tanggal 19 Mei 2004 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007., tanggal 03 Juli 2008, terhadap Ny. Euis binti Maja, dan kawan-kawan, selaku Para Tergugat/Pemohon Peninjauan Kembali dan Para Termohon Eksekusi, atas tanah darat objek Eksekusi Persil Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  1.980 m<sup>2</sup>, dan tanah Persil 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  1345 m<sup>2</sup>, adalah merupakan penetapan yang keliru karena tanah objek eksekusi tidak dikuasai oleh Para Termohon Eksekusi, akan tetapi dikuasai oleh Para Pembantah berdasarkan alasan hukum yang sah, karena Para Pembantah bukan merupakan pihak dalam perkara *a quo*, maka tidak ada suatu kewajiban hukum bagi Para Pembantah untuk tunduk dan taat melaksanakan isi penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 04 Eks/Pdt/G/2012/PN.BB., tanggal 16 Februari 2012;
5. Bahwa Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri KIs IA Bale Bandung Nomor 04 Pdt.Eks/G/2012/PN.BB., tanggal 16 Februari 2012, adalah *obscuur libel* dan cacat hukum, karena penempatan para pihak/subjek hukum antara dalam Penetapan Eksekusi Nomor 04 Pdt.Eks/G/2012/PN.BB., tanggal 16 Februari 2012 dengan para pihak atau subjek hukum dalam Putusan Perkara Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB., tanggal 19 Mei 2004 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008, adalah berbeda, yang seharusnya para pihak yang tercantum dalam putusan perkara *a quo* harus sesuai dengan para pihak yang tercantum dalam penetapan eksekusi, karena fungsi penetapan eksekusi merupakan pelaksanaan atas putusan perkara *a quo*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun subjek hukum para pihak yang disebutkan dalam Perkara Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008 yaitu:

1. Ny. Hj. Sutarsih, dahulu sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Ny. Hj. Diah Omalia, dahulu sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali;
3. Ny. Hj. Yani Rochyani, dahulu sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali;

dan

1. Ny. Aisyah binti Madja, telah meninggal dunia, dalam hal ini diwakili oleh anaknya Sulaiman;
2. Engkos Kosasih bin Idi;
3. Sari binti Idi;
4. Ipar binti Idi;
5. Anisah binti Idi;
6. Ujang As bin Eden;
7. Solihin bin Idi;

Dahulu kesemuanya sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Termohon Peninjauan Kembali;

melawan

1. Ny. Sutarsih;
2. Ny. Hj. Diah Omalia;
3. Ny. Hj. Yani Rochyani;

Semula Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding;

dan

1. Oyah binti Idi;
2. Ny. Mariah binti Eden;
3. Ny. Ita Tati binti H. Subandi;
4. Ny. Tarsidah binti Achmad;
5. Ny. Hj. Djulaeha;
6. Drs. H. Dedi bin H. Sama;
7. Ceppy Hidayat;
8. Dra. Ny. Avi Nane R. Wahyudin;
9. Suryawan;
10. Ny. Aisah binti Madja;

Hal. 6 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



11. Ny. Euis binti Madja;

Semula Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat I sampai dengan VII/Para Turut Terbanding;

Bahwa sedangkan para pihak atau subjek hukum dalam Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 04 Eks.Pdt/G/2012/PN.BB., tanggal 16 Februari 2012, yaitu:

1. Ny. Hj. Sutarsih, dahulu sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali/selaku Pemohon Eksekusi;
2. Ny. Hj. Diah Omalia, dahulu sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Eksekusi;
3. Ny. Hj. Yani Rochyani, dahulu sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Eksekusi;

dan

1. Ny. Euis binti Madja, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Turut Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Eksekusi I;
2. Ny. Aisyah binti Madja, telah meninggal dunia, dalam hal ini diwakili oleh anaknya Sulaiman, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi II;
3. Engkos Kosasih bin Idi, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi III;
4. Sari binti Idi, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi IV;
5. Ipar binti Idi, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi V;
6. Anisa binti Idi, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VI;
7. Oyah binti Idi, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VII;

Hal. 7 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



8. Mariah binti Eden, dahulu sebagai Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VIII;
  9. Solihin bin Idi, dahulu Tergugat X/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VII;
  10. Ny. Tarsidah binti Achmad, dahulu sebagai Turut Tergugat II/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VII;
  11. Ny. Hj. Djulaeha, dahulu sebagai Turut Tergugat III/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VII;
  12. Ceppy Hidayat, dahulu sebagai Turut Tergugat V/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VII;
  13. Dra. Ny. Ati Nane R. Wahyudin, dahulu sebagai Turut Tergugat VI/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VII;
  14. Suryawan, dahulu sebagai Turut Tergugat VII/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi VII;
  15. Ujang As bin Eden, dahulu sebagai Turut Tergugat IX/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi XV;
  16. Ny. Ita Tati binti H.A. Subandi, dahulu sebagai Turut Tergugat I/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi/Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Eksekusi XVI;
6. Bahwa, berdasarkan fakta hukum yang telah dikemukakan dalam poin ke 5 tersebut di atas telah terbukti terdapat kesalahan/perbedaan mengenai kedudukan dan atau susunan para subjek hukum dalam Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kls. IA Bale Bandung Nomor 04 Pdt.Eks/G/2012/PN.BB., tanggal 16 Februari 2012 dengan pihak yang tercantum dalam Putusan Perkara Perkara Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB., tanggal 19 Mei 2004 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007., tanggal 3 Juli 2008, dimana seharusnya dalam penetapan eksekusi *a quo* para pihak yang semula sebagai Para Tergugat akan berubah dalam penetapan eksekusi menjadi pihak Para Termohon Eksekusi, demikian pula Para Turut Tergugat akan berubah menjadi Turut



Termohon Eksekusi, akan tetapi dalam penetapan eksekusi *a quo*, dimana para pihak yang semula sebagai Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah dijadikan menjadi satu pihak yaitu Para Termohon Eksekusi I sampai dengan Termohon Eksekusi VIII dan sebagai Termohon Eksekusi VII, seharusnya disebut Para Turut Termohon Eksekusi;

Bahwa selain terdapat adanya kekeliruan penempatan para pihak dalam penetapan eksekusi tersebut di atas, juga terbukti pula adanya pihak-pihak yang tidak dijadikan selaku pihak dalam penetapan eksekusi *a quo*, yaitu:

- a. Bahwa, hal ini dapat dilihat dalam Putusan Perkara Nomor 78/Pdt.G/2003 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008, yaitu pihak Turut Tergugat Nomor 14 adalah Drs.H.Dedi bin H.Sama, di dalam putusan perkara peninjauan kembali *a quo*, dimana Drs. H. Dedi bin H. Sama selaku pihak Para Turut Termohon Peninjauan Kembali, akan tetapi di dalam Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 04 Eks.PDT/G/2012/PN.BB., tanggal 06 Januari 2012, ternyata Drs. H. Dedi bin H. Sama, tidak dijadikan selaku pihak Para Turut Termohon Eksekusi, hal ini jelas telah melanggar hukum acara perdata, dengan demikian penetapan eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut menjadi cacat hukum dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan eksekusi atas tanah objek eksekusi/mempunyai kekuatan eksekutorial;
- b. Bahwa, demikian pula di dalam penetapan eksekusi tersebut telah ditentukan pihak Termohon Eksekusi sebanyak 14 pihak yaitu Ny. Euis binti Madja sampai dengan Mariah binti Eden disebutkan selaku pihak Termohon Eksekusi I sampai dengan Termohon Eksekusi VIII, dan Solihin bin Idi sampai dengan Suryawan, kesemuanya disebutkan selaku Termohon eksekusi VII, padahal berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008 telah secara tegas dan jelas disebutkan kedudukan para pihak/subjek hukum, yaitu Ny. Aisyah, dan kawan-kawan, selaku Para Tergugat/Para Pemohon Peninjauan Kembali, dan selaku Penggugat/Para Termohon Eksekusi/Para Pemohon Eksekusi Ny. Sutarsih, dan kawan-kawan sedangkan Oyah binti Idi, dan kawan-kawan, selaku Para Turut Tergugat/Para Turut Termohon Peninjauan Kembali, *vide* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008, dengan demikian sesuai ketentuan hukum acara perdata, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 04 Eks.Pdt/G/2012/PN.BB., tersebut telah keliru dalam menempatkan subjek



hukum Para Termohon Eksekusi dan Turut Termohon Eksekusi yang kesemuanya dijadikan Para Termohon Eksekusi, maka terhadap penetapan eksekusi yang demikian adalah merupakan penetapan yang keliru sehingga secara hukum harus dinyatakan penetapan *a quo* adalah cacat hukum, karena tidak jelas lagi mengenai kedudukan pihak Termohon Eksekusi dan Turut Termohon Eksekusi;

7. Bahwa, selain adanya kesalahan atau kekeliruan pihak-pihak dalam penetapan eksekusi perkara ini sebagaimana tersebut di atas, juga terhadap tanah objek eksekusi sekarang menjadi objek perkara bantahan yaitu dua bidang tanah persil Nomor 26.D.II, masing-masing luasnya 1.345 m<sup>2</sup> dan luas 1.980 m<sup>2</sup>, merupakan tanah milik yang dikuasai oleh Para Pembantah, sehingga sangat beralasan hukum Para Pembantah untuk memohon supaya menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan dan penyerahan sebelum perkara bantahan ini diputus dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap, karena alasan Para Pembantah dalam mengajukan "gugatan bantahan ini didasakan atas alasan hukum yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 697 K/Sip/1974 tanggal 31-8-1977 *jo.* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 786 K/Pdt/1988, pada intinya menyatakan *derden verzet* harus diajukan oleh pemilik tanah sebelum pelaksanaan eksekusi dilakukan oleh pengadilan" dengan demikian maka bantahan Para Pembantah adalah sah secara hukum, sehingga eksekusi pengosongan dan penyerahan harus ditunda sampai perkara bantahan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti;
8. Bahwa, Para Pembantah bukan merupakan pihak dalam Putusan Perkara Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB., tanggal 19 Mei 2004 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., tanggal 25 Januari 2005 *jo.* Nomor 1528 K/Pdt/2005 tanggal 18 April 2006 *jo.* Nomor 82 PK/Pdt/2007 tanggal 3 Juli 2008 *jo.* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri KIs IA Bale Bandung Nomor 04/Pdt/Eks/G/2012/PN.BB., berikut sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan tertanggal 1 Oktober 2003, maka secara hukum harus dinyatakan tidak mengikat kepada Para Pembantah sepanjang atas tanah Persil 26.D.II.Kohir 1255, luas 1.345 m<sup>2</sup> dan luas 1.980 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung;



9. Bahwa, demikian juga terhadap kedua tanah Persil Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255 yang merupakan milik Para Pembantah berdasarkan akta jual beli dari Termohon Eksekusi Engkos Kosasih yang telah diletakkan sita jaminan dalam Perkara Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.Bdg., tanggal 1 Oktober 2003 yang merugikan Para Pembantah, maka secara hukum terhadap sita jaminan tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga harus dinyatakan diangkat kembali oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung;

10. Bahwa, sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwasanya terhadap tanah objek eksekusi yang dimohonkan Para Terbantah dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri KIs IA Bale Bandung Nomor 78/Pdt.G/PN.BB/2003, tanggal 19 Mei 2004 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., tanggal 25 Januari 2005 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1528 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008 adalah berupa "Dua bidang tanah masing-masing Persil Nomor 26.D.II, Kohir Nomor 1255, luas 1.345 m<sup>2</sup>, dan tanah Persil Nomor 26.D.II, Kohir Nomor 1255, luas 1.980 m<sup>2</sup>, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung" yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 19 Mei 2004 adalah merupakan tanah milik Para Pembantah yang dalam perkara tersebut baik Pembantah I maupun Pembantah II tidak pernah ditarik atau dijadikan pihak-pihak yang bersengketa dalam perkara *a quo*. Sehingga berdasarkan fakta hukum di atas sangatlah jelas terhadap pelaksanaan eksekusi dalam Putusan Pengadilan Negeri KIs IA Bale Bandung Nomor 78/Pdt.G/PN.BB/2003, tanggal 19 Mei 2004 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., tanggal 25 Januari 2005 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1528 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008 yang dimohonkan oleh Terbantah terhadap tanah-tanah milik Para Pembantah yaitu:

- Sebidang tanah berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas ± 828,51 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : Gang;  
Timur : Tanah Nasir/Aisyah;  
Selatan : H. Iskandar;  
Barat : Jalan Terusan Cibaduyut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 455/2002 tanggal 27 Desember 2002 Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  828,51 m<sup>2</sup>, atas nama Pembantah I/Ny. Deborawati yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayehkolot, Kabupaten Bandung selaku PPAT;

- Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  2.000 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;

Timur : Tanah Wakaf dan Rumah Turnip;

Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari;

Barat : Tanah milik Udin Syarifudin;

Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 462/2002 tanggal 27 Desember 2002 terhadap tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi), atas nama Pembantah II/Fitrisia;

Adalah "salah objek maupun subjek" atau *error in objektio end error in subjektio* dan mengandung cacat hukum, oleh karena terhadap objek eksekusi adalah milik Para Pembantah yang diperoleh sebelum terjadinya sengketa dalam perkara eksekusi *a quo* dan pihak Para Pembantah tidak pernah ditarik/diikutsertakan sebagai pihak-pihak dalam perkara tersebut, dengan demikian secara yuridis terhadap putusan perkara yang dimohonkan eksekusi oleh Para Terbantah terhadap tanah milik Para Pembantah adalah merupakan sebagai suatu putusan yang tidak berkekuatan eksekutorial, dalam hubungannya dengan kepentingan hukum dan menjaga hak-hak Para Pembantah, kiranya cukup alasan bagi pengadilan untuk sementara menangguhkan dahulu pelaksanaan isi putusan/eksekusi dalam perkara ini sampai putusan dalam perkara bantahan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*in kracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menetapkan menangguhkan pelaksanaan isi putusan (eksekusi) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls. I A Bale Bandung Nomor 04.Eks.PDT/G/PN.BB/2012, tanggal 16 Februari 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bale Bandung, tanggal 19 Mei 2004 Nomor 78/Pdt.G/PN.BB/2003, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., tanggal 25 Januari

Hal. 12 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2005 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1528 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008, sampai putusan dalam perkara bantahan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar (*goe opposant*);
3. Menyatakan tidak mengikat atau setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atas Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bale Bandung tanggal 19 Mei 2004 Nomor 78/Pdt.G/PN.BB/2003, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., tanggal 25 Januari 2005 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1528 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008 terhadap harta kekayaan milik Para Pembantah (Pembantah I dan Pembantah II) yang berupa:

3.1 Sebidang tanah berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  828,51 m<sup>2</sup> dengan batas-batas:

Utara : Gang;

Timur : Tanah Nasir/Aisyah;

Selatan : H. Iskandar;

Barat : Jalan Terusan Cibaduyut;

Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 455/2002 tanggal 27 Desember 2002 Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  828,51 m<sup>2</sup>, (delapan ratus dua puluh delapan koma lima puluh satu meter persegi) atas nama Pembantah I/Ny. Deborawati yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayehkolot, Kabupaten Bandung selaku PPAT;

3.2 Sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm$  2.000 m<sup>2</sup>, (dua ribu meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;

Timur : Tanah wakaf dan rumah Turnip;

Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari;

Barat : Tanah milik Udin Syarifudin;

Hal. 13 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 462/2002 tanggal 27 Desember 2002 terhadap tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm 2.000 \text{ m}^2$  (dua ribu meter persegi) atas nama Pembantah II/Fitrisia;

4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Kls I A Bale Bandung Nomor 04 Eks.PDT/G/PN.BB/2012, tanggal 16 Februari 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 78/Pdt.G/PN.BB/2003, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., tanggal 25 Januari 2005 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1528 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 455/2002 tanggal 27 Desember 2002 terhadap tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, seluas  $\pm 828,51 \text{ m}^2$ , atas nama Pembantah Ny. Deborawati, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayehkolot, Kabupaten Bandung selaku PPAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 462/2002 tanggal 27 Desember 2002 terhadap tanah dengan Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, seluas  $\pm 2000 \text{ m}^2$ , atas nama Pembantah Fitrisia, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayehkolot, Kabupaten Bandung selaku PPAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menghukum Para Turut Terbantah untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Terbantah (Terbantah I sampai dengan Terbantah III) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terbantah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III menolak seluruh dalil-dalil bantahan dari Pembantah. Kecuali terhadap dalil-dalil bantahan yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbantah;
2. Bahwa bantahan Para Pembantah salah subjek (*error in subjekto*) dan objek (*error in objekto*), karena hal-hal sebagai berikut:
  - a. Bahwa bantahan Para Pembantah salah subjek (*error in subjekto*) secara subjektif Para Pembantah tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan bantahan karena Para Pembantah membeli tanah Persil 26



D II Kohir Nomor 1255 seluas ± 828,51 m<sup>2</sup>, tanggal 27 Desember 2002 sesuai Akta Jual Beli Nomor 455 dan Persil 26 D II Kohir Nomor 1255 seluas ± 2.000 m<sup>2</sup> adalah bukan dari pemiliknya yang sah, karena Para Pembantah membeli tanah *a quo* dari Turut Terbantah III sedangkan Turut Terbantah I sampai dengan Turut Terbantah IX tidak ada hubungan hukum dengan tanah Persil 26 D II Kohir Nomor 1255 *a quo*;

Bahwa hubungan hukum Turut Terbantah dalam Perkara Perdata Nomor 87/Pdt.G/1995/PN.BB., yaitu tanah terhadap Kohir Nomor 731 yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, mestinya jual beli tanah antara Turut Terbantah III dengan Para Pembantah atas tanah yang dihasilkan dari Sengketa Perdata Nomor 87/Pdt.G/1995/PN.BB., adalah tanah objek sengketa yaitu Kohir Nomor 731 bukan tanah-tanah Persil 26 D II Kohir Nomor 1255 karena tanah tersebut adalah milik Para Terbantah yang merupakan warisan dari orang tuanya MH. Sama Adi Subandi;

Bahwa dengan demikian jual beli antara Turut Terbantah III dengan Para Pembantah atas tanah-tanah Persil 26 D II Kohir Nomor 1255 untuk tanah seluas ± 828,5 m<sup>2</sup> dan tanah seluas ± 2.000 m<sup>2</sup> adalah tidak memiliki dasar hukum dan alas hak yang sah sehingga secara subjektif Para Pembantah tidak memiliki alasan hukum untuk mengajukan bantahan;

Bahwa secara subjektif Para Pembantah tidak bisa mengajukan bantahan eksekusi karena dalam Putusan Perkara Nomor 78/PDT.G/2003/PN.BB., *jo* Nomor 468/Pdt/2004/PT.Bdg., *jo* Nomor 1528 K/PDT/2005, *jo* Nomor 82 PK/PDT/2007, secara jelas dan nyata disebutkan dalam petitumnya: "Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah-tanah sengketa berupa":

- Persil Nomor 26 D II Kohir Nomor 1255 luas 1.345 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor 21 atas nama MH. Sama Adi Subandi (almarhum) yang terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung kepada Para Penggugat untuk dibagi waris diantara Para Penggugat I, II, III dan Turut Tergugat IV;
- Persil Nomor 26 D II Kohir Nomor 1255 luas 1.980 m<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik Nomor 46 atas nama Diah Omalia yang terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung kepada Para Penggugat untuk dibagi waris diantara Penggugat II;

Bahwa dalam putusan jelas dan nyata disebutkan menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari mereka untuk



mengosongkan dan menyerahkan tanah-tanah *a quo* kepada Para Penggugat/Para Pemohon Eksekusi dengan putusan ini secara subjektif Para Pembantah tidak bisa mengajukan bantahan eksekusi dan atau *error in subjekto*;

- b. Bahwa bantahan Para Pembantah salah objek (*error in objekto*) secara objektif Para Pembantah tidak bisa mengajukan bantahan eksekusi karena dasar mengajukan bantahan dari Para Pembantah adanya transaksi jual beli antara Para Pembantah dengan Turut Terbantah III yang ternyata tanah-tanah objek jual beli tersebut adalah tanah-tanah milik Para Pemohon Eksekusi, objek jual beli tanah antara Turut Terbantah dengan Para Pembantah dalam Akta Jual Beli Nomor 455 dan Nomor 462 tanggal 27 Desember 2002 bukanlah tanah objek sengketa pada Sengketa Perdata Nomor 78/PDT.G/1995/PN.BB., jo. Nomor 373/Pdt/1996/PT.Bdg., jo. Nomor 781 K/PDT/1997, jo. Nomor 3 PK/PDT/2000, karena objek sengketa pada perkara *a quo* adalah Kohir Nomor 731;

Bahwa transaksi jual beli antara Para Pembantah dengan Turut Terbantah III atas tanah Persil 26 D II Kohir Nomor 1255 sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 455 dan Akta Jual Beli Nomor 462 yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Kecamatan Dayeuhkolot pada tanggal 27 Desember 2002 atas objek tanah sengketa *a quo* dilakukan oleh Para Pembantah dengan Turut Terbantah III dalam keadaan tanah-tanah sengketa *a quo* masih dalam sita jaminan Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, sehingga jual beli oleh Para Pembantah dengan Turut Terbantah atas objek tanah tanah *a quo* adalah pelanggaran hukum dan transaksi jual belinya menjadi tidak sah;

Bahwa dengan demikian jual beli tanah antara Para Pembantah dengan Turut Terbantah III atas tanah *a quo* adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga Para Pembantah secara objektif tidak memiliki hak untuk mengajukan bantahan eksekusi atas penetapan dan Putusan Nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB., jo. Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB., jo. Nomor 468/Pdt/2004/PT.Bdg., jo. Nomor 1528 K/PDT/2005, jo. Nomor 82 PK/PDT/2007;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka secara subjektif dan objektif Para Pembantah tidak memiliki dasar dan alas hukum yang sah untuk mengajukan bantahan eksekusi, sehingga bantahan eksekusi yang demikian beralasan hukum ditolak atau setidaknya-tidaknya dapat diterima;



3. Bahwa bantahan eksekusi dari Para Pembantah tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) karena dasar hukum dan alas hak yang dijadikan dasar bantahan dari bantahan Para Pembantah tidak jelas dan atau kabur dimana Akta Jual Beli Nomor 455 dan Akta Jual Beli Nomor 462 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat Kecamatan Dayeuhkolot pada tanggal 27 desember 2002 sebagai bukti adanya transaksi jual beli tanah Persil Nomor 26 D II Kohir 1255 yang dibeli Para Pembantah dari Turut Terbantah III tidak jelas luasnya dengan menyebutkan luas tanah Akta Jual Beli Nomor 455 luas  $\pm 828,51 \text{ m}^2$ , dan Akta Jual Beli Nomor 462 luas  $\pm 2.000 \text{ m}^2$ , yang jelas berbeda luasnya dengan luas tanah milik Para Terbantah yang dimohonkan eksekusi; Bahwa dengan demikian perbedaan dan ketidakjelasan luas tanah *a quo* menyebabkan bantahan eksekusi dari Para Pembantah tidak jelas apakah Para Pembantah sebenarnya memiliki hak atau tidak untuk mengajukan bantahan eksekusi terhadap permohonan eksekusi yang diajukan oleh Para Pemohon Eksekusi, sehingga sangat tepat dan beralasan hukum apabila bantahan eksekusi yang diajukan oleh Para Pembantah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 35/Pdt.BTH/2012/PN.BB., tanggal 6 Desember 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Para Pembantah;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Terbantah untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar (*goe opposant*);
3. Menyatakan tidak mengikat atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atas Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bale Bandung tanggal 19 Mei 2004 Nomor 78/Pdt.G/PN.BB/2003, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., tanggal 25 Januari 2005 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1528 K/Pdt/2005, tanggal 18 April 2006 *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 82/PK/Pdt/2007, tanggal 3 Juli 2008, terhadap harta kekayaan milik Para Pembantah (Pembantah I dan Pembantah II), yaitu berupa:

Hal. 17 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.1 Sebidang tanah berikut bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Persil 26 D.II Kohir Nomor 1255, luas  $\pm 828,51$  m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

Utara : Gang;

Timur : Tanah Nasir/Aisyah;

Selatan : H. Iskandar;

Barat : Jalan Terusan Cibaduyut;

Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 455/2002 tanggal 27 Desember 2002 Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm 828,51$  m<sup>2</sup>, (delapan ratus dua puluh delapan koma lima puluh satu meter persegi) atas nama Pembantah I/Ny. Deborawati yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung selaku PPAT;

3.2. Sebidang tanah yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Persil 26 D.II Kohir Nomor 1255, luas  $\pm 2.000$  m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;

Timur : Tanah wakaf dan rumah Turnip;

Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari;

Barat : Tanah milik Udin Syarifudin;

Sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 462/2002 tanggal 27 Desember 2002 Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm 2.000$  m<sup>2</sup>, (dua ribu meter persegi) atas nama Pembantah II/Fitrisia;

4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 455/2002, tanggal 27 Desember 2002, terhadap tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1255, seluas  $\pm 828,51$  m<sup>2</sup>, atas nama Pembantah Ny. Deborawati, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selaku PPAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 462/2002, tanggal 27 Desember 2002, terhadap tanah Persil Nomor 26 D II Kohir Nomor 1255, seluas  $\pm 2.000$  m<sup>2</sup>, atas nama Pembantah Fitrisia, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, selaku PPAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

6. Menghukum Para Turut Terbantah untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;

7. Menghukum Para Terbantah (Terbantah I sampai dengan Terbantah III) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang hingga

Hal. 18 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014

#### 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)



kini ditetapkan sebesar Rp2.376.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

8. Menolak bantahan Para Pembantah selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Terbantah/Para Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 163/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 10 Juni 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Terbantah/Para Pembanding pada tanggal 25 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Terbantah/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 29 Juli 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Juli 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pemohonan Kasasi Nomor 35/Pdt.Bth/2012/PN.BB., jo. Nomor 23/Pdt.Ks/2013/PN.BB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Juli 2013;

Bahwa setelah itu oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Terbantah/Para Turut Terbanding yang masing-masing pada tanggal 2 September 2013, 4 September 2013 dan 26 September 2013, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Terbantah/Para Pembanding, lalu oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 10 September 2013;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

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

Alasan Penolakan Pertama:

*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan menyatakan akta jual beli atas nama Para Termohon Kasasi sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

1. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan bantahan yang diajukan oleh Termohon Kasasi terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB., tanggal 16 Februari 2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Pemohon Kasasi berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82 PK/PDT/2007, tanggal 3 Juli 2008 ("Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/2007") yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;

Adapun salah satu dasar kabulnya bantahan tersebut adalah *Judex Facti* menyatakan sah dan mengikat terhadap:

- a. Akta Jual Beli Nomor 455/2002 tanggal 27 Desember 2002 terhadap tanah Persil Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm 828,51$  m<sup>2</sup>, atas nama Pembantah Ny. Deborawati, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, selaku PPAT ("Akta Jual Beli Nomor 455/2002"), dan;
  - b. Akta Jual Beli Nomor 462/2002 tanggal 27 Desember 2002 terhadap tanah Persil Nomor 26 D.II, Kohir Nomor 1255, luas  $\pm 2.000$  m<sup>2</sup>, atas nama Pembantah Fitriisia, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, selaku PPAT ("Akta Jual Beli Nomor 462/2002");
2. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan sah dan mengikatnya (*quod non*, hal mana ditolak) kedua akta jual beli tersebut di atas adalah dikarenakan adanya Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 27/EKS/G/2002/PN.BB., tanggal 7 November 2002 sebagai pelaksanaan eksekusi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 03 PK/Pdt/2000, ("Putusan Peninjauan Kembali Nomor 03/2000") (*vide* halaman 45 dan 46 putusan tingkat pertama), dimana alat bukti yang digunakan dalam perkara tersebut berupa Surat Kikitor Nomor 731 a.n. Nyimas Manah Anah;
3. Bahwa namun demikian, berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/2007, yang diterbitkan kemudian, telah terungkap fakta hukum yang tidak terbantahkan yaitu Surat Kikitor Nomor 731 a.n. Nyimas Manah Anah ternyata tidak terdaftar sehingga bukanlah suatu surat kepemilikan atas tanah yang sah menurut hukum, sehingga Putusan Peninjauan Kembali Nomor 03/2000 beserta putusan-putusan terkait lainnya, termasuk penetapan eksekusi dan berita acara pengosongan yang merupakan turunan dari putusan-putusan tersebut, harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Untuk menghindari keragu-raguan, berikut dikutip pertimbangan dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/2007 *jo.* Putusan Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB., pada halaman 43, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa oleh karena Surat Kikitor Nomor 731 a.n Nyimas Manah Anah tersebut ternyata tidak terdaftar/tidak tercatat sebagai surat tanah yang

Hal. 20 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014

#### 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)



sah, sementara pada pihak lain kikitir tersebut telah dipergunakan sebagai alat bukti utama dan/atau menjadi dasar/landasan pertimbangan dalam putusan pengadilan, khususnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 87/Pdt.G/1995/PN.BB., dan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. Nomor 03 PK/Pdt/2000, untuk melegalisir kepemilikan Para Tergugat atas tanah-tanah terperkara, maka menurut hukum putusan-putusan serta berita acara pengosongan dan penyerahan hak atas tanah-tanah terperkara sebagaimana tersebut di atas haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan/atau tidak mengikat kepada Para Penggugat sepanjang mengenai kepemilikan mereka terhadap tanah objek sengketa yakni:

- a. Tanah Darat Persil Nomor 26 D.II Kohir Nomor 1255, luas 1.345 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertipikat Hak Milik Nomor 21 atas nama MH.Sama Adisubandi, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Jalan Gang RT.02 dan RT.04/RW.06;
  - Sebelah Timur : Rumah Ibu Aisah;
  - Sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut;
  - Sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, rumah H. Iskandar, Baes;
- b. Tanah Darat Persil Nomor 26 D.II Kohir Nomor 1255, luas 1.980 m<sup>2</sup> yang pada saat almarhum M.H. Sama Adisubandi masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama Diah Omalia/Penggugat II, dan oleh Penggugat II telah dibalik nama dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 46 atas nama Diah Omalia/Penggugat II tanah tersebut di atas terletak di Desa Cangkuang Kulon dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib;
  - Sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Turnip, Toko Alaria;
  - Sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang RT.9;
  - Sebelah Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari”;

4. Bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/2007 tersebut merupakan putusan peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka secara hukum tidak hanya merupakan suatu bukti yang sempurna dan tidak terbantahkan, namun juga mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak lain yang mendapatkan hak dari pihak yang dikalahkan; Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 212 K/Sip/1953, tanggal 9 November 1955 yang memberikan kaidah sebagai berikut:

Hal. 21 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



“Suatu putusan Hakim tidak hanya mempunyai kekuatan hukum (mengikat) terhadap pihak yang kalah (Penggugat atau Tergugat), melainkan juga terhadap orang yang kemudian mendapat hak dari pihak yang kalah (*rechtverkrijgende*), yaitu orang-orang pendapat hak dari yang kalah”;

5. Bahwa eksistensi dari Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/2007 tersebut di atas sesungguhnya suatu bukti yang sempurna dimana telah membuktikan ketidakabsahan dari Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002, sekaligus merupakan alasan menurut hukum bagi Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon. Dengan demikian, terbukti pertimbangan dan amar Putusan *Judex Facti* yang menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002 merupakan kesalahan dan kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* terbukti telah nyata salah dan keliru dalam menerapkan hukum, maka sudah cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung yang mulia untuk menolak pertimbangan dan amar *Judex Facti* yang demikian atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima terhadapnya (*niet ontvankelijk verklaard*);

Alasan Penolakan Kedua:

*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena mempertimbangkan sekaligus menyatakan akta jual beli sebagai bukti kepemilikan atas tanah ;

7. Bahwa *Judex Facti* dalam halaman 45 paragraf 2 putusan tingkat pertama telah salah menerapkan atau melanggar hukum dengan memberikan pertimbangan yang pada pokoknya menyatakan Para Termohon Kasasi merupakan (*quod non*, hal mana ditolak) pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002;

8. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang demikian merupakan kekeliruan yang nyata menurut hukum, mengingat berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan secara tegas sebagai berikut:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;



Artinya, bukti kepemilikan atas tanah yang sah adalah berupa sertifikat dan bukan berupa akta jual beli. Oleh sebab itu, mengingat dalam perkara *a quo* jelas bahwa Para Pemohon Kasasi memiliki tanda bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon, sedangkan Para Termohon Kasasi hanya bersandar pada Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002;

9. Bahwa dengan telah jelas dan terangnya ketentuan hukum di atas, maka hal ini menjadi tidak terbantahkan lagi mengingat akta jual beli bukanlah surat tanda bukti hak atas tanah karena hanya sertifikat tanah yang dapat menjadi surat tanda bukti hak atas tanah, sehingga Para Termohon Kasasi sama sekali tidak dapat disebut sebagai pemilik atas Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon, terlebih telah terbukti tidak sahnya Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002 (*vide* alasan penolakan pertama di atas);

10. Bahwa sertifikat sebagai satu-satunya tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang paling utama didukung oleh doktrin dari Ahli Hukum Agraria Prof. Boedi Harsono sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"), dimana beliau telah menyatakan doktrin tersebut dalam bukunya yang berjudul "Hukum Agraria Indonesia", Penerbit Djambatan, cetakan kesepuluh, tahun 2005 pada halaman 501 dan 502 yang kami kutip dibawah ini:

"Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada di dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin undang-undang;

Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 UUPA";  
Pasal 19 UUPA ayat (1) dan ayat (2);

"(1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah;

(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;



- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;
11. Dengan demikian, jelaslah Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002 bukanlah tanda bukti hak milik atau bukti kepemilikan atas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon, sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang demikian telah melanggar serta bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
12. Dengan demikian, pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Para Termohon Kasasi merupakan (*quod non*, hal mana ditolak) pemilik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002 adalah pertimbangan yang salah menerapkan atau melanggar hukum, khususnya Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karenanya, telah cukup bukti menurut hukum agar Majelis Hakim Agung yang mulia menolak bantahan Para Termohon Kasasi atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Alasan Penolakan Ketiga:

*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena mengabaikan bantahan yang tidak memenuhi persyaratan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 195 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (“HIR”);

13. Bahwa perlu diterangkan terlebih dahulu, senyatanya Para Termohon Kasasi mengajukan bantahan dengan dasar hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR (sebagaimana dikutip *Judex Facti* dalam putusan tingkat pertama halaman 14);
14. Bahwa untuk memperjelas duduk perkara ini secara hukum, perlu dikutip ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR yang mengatur sebagai berikut:  
“Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu”;
15. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum dalam Pasal 195 ayat (6) HIR di atas, sungguh jelas untuk mengajukan suatu bantahan dibatasi dengan syarat,



Pembantah haruslah dalam kualitas sebagai pemilik, atau dengan kata lain memiliki alas hak milik yang sah;

Dalil dan ketentuan hukum di atas juga sejalan dengan pendapat mantan Hakim Agung, Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Keempat, tahun 2009 pada halaman 315, yang menyatakan sebagai berikut:

"Hal kedua yang perlu diperhatikan, *derden verzet* (perlawanan pihak ketiga) yang dapat dipertimbangkan untuk menunda eksekusi harus berdasarkan "dalil hak milik". Ketentuan ini ditegaskan Pasal 195 ayat (6) HIR. Pasal tersebut membatasi dalil apa yang diperbolehkan untuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi, hanya dalil yang didasarkan pada "hak milik";

16. Bahwa fakta hukum yang telah terungkap dalam perkara *a quo*, Para Termohon Kasasi ternyata tidak mempunyai kualitas sebagai pemilik bidang tanah dalam perkara *a quo*, hal mana terbukti karena Para Termohon Kasasi tidak mempunyai sertipikat atas bidang tanah dimaksud melainkan hanya berupa akta jual beli yang telah dinyatakan tidak sah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I., yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), yakni Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/2007; Selain itu, diperkuat pula fakta dimana sertipikat bidang tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon justru dimiliki atas nama orang lain (*in casu* Para Pemohon Kasasi) yang tidak ada hubungannya dengan akta jual beli yang dibuat Para Termohon Kasasi (*vide* Bukti T-2, T-3 serta T-10);

17. Bahwa ketentuan hukum yang demikian disikapi tegas oleh Mahkamah Agung R.I. melalui yurisprudensi tetap dalam Putusan Kasasi Nomor 3045 K/Pdt.G/1991, tertanggal 30 Mei 1996, yang menyatakan kaedah hukum sebagai berikut:

"Jual beli (tanah) harus dilakukan dihadapan PPAT dan sertipikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum. *Derden verzet* terhadap eksekusi, hanya dapat diajukan oleh si pemilik tanah. Sertipikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum";

18. Dengan demikian, Para Termohon Kasasi menurut hukum tidak mempunyai hak untuk mengajukan bantahan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 195 ayat (6) HIR dan yurisprudensi tetap yang telah berlaku umum. Akibat hukum lebih lanjut, *Judex Facti* seharusnya tidak boleh mengabulkan



bantahan Para Termohon Kasasi (walau sebagian) karena apabila tetap mengabulkan, maka harus diartikan bahwa *Judex Facti* telah melanggar ketentuan hukum yang telah digariskan;

19. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, sungguh dapat terlihat secara jelas dan terang benderang *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum Pasal 195 ayat (6) HIR dengan mengabulkan bantahan Para Termohon Kasasi, padahal diketahui bantahan Para Termohon Kasasi tidak memenuhi syarat yang diatur dalam pasal tersebut. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung yang mulia menolak bantahan dalam perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Alasan Penolakan Keempat:

*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena putusan banding mengandung pertimbangan yang saling bertentangan satu sama lain;

20. Bahwa dalam putusan banding, halaman 9 paragraf 4, *Judex Facti* ternyata memberikan pertimbangan yang mengandung pertentangan satu sama lain, serta cenderung tidak menunjukkan sikap yang tegas mengenai posisi hukum alat bukti sertipikat, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Canguang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Canguang Kulon, yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (*vide* Bukti T-2 dan T-3);

21. Bahwa di satu sisi *Judex Facti* mengakui adanya Bukti T-2 dan T-3 yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi sebagai alat bukti yang kuat, yang fungsi utamanya sebagai alat bukti kepemilikan yang paling utama. Namun demikian, ternyata di sisi lain *Judex Facti* menyatakan seakan-akan bukti sertipikat yang merupakan akta otentik dapat dikalahkan dengan alat bukti saksi-saksi, yang seharusnya mempunyai fungsi mendukung akta otentik tersebut;

22. Bahwa berdasarkan doktrin hukum yang diberikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*" pada halaman 335, yang dikutip sebagai berikut:

"Mengenai ruang lingkup putusan mengandung saling pertentangan yang dapat dikategorikan kesalahan penerapan hukum meliputi:

- Saling pertentangan antara satu pertimbangan dengan pertimbangan yang lain;
- Saling pertentangan antara pertimbangan dengan berita acara persidangan, atau;
- Saling pertentangan antara pertimbangan dengan amar putusan";



23. Bahwa Mahkamah Agung R.I. menegaskan sikapnya dengan menyatakan merupakan kesalahan penerapan hukum terhadap saling pertentangan antara satu pertimbangan dengan pertimbangan yang lain, seperti dalam Yurisprudensi Tetap melalui Putusan Nomor 2462 K/Pdt/1984, tertanggal 30 Desember 1985 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang atas alasan bahwa putusan tingkat banding nyata-nyata mengandung kekeliruan penerapan hukum, karena dalam putusan terdapat pertimbangan yang saling bertentangan/*kontradiktif* yang sangat serius;
24. Berdasarkan fakta di atas dan dihubungkan dengan sikap Mahkamah Agung RI dalam yurisprudensi tetap tersebut, maka terbukti putusan banding mengandung pertimbangan yang saling bertentangan/*kontradiktif* yang sangat serius yang menyebabkan putusan banding tersebut menjadi cacat hukum dan oleh karenanya batal demi hukum;
25. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung yang mulia menyatakan pertimbangan *Judex Facti* merupakan pertimbangan yang bertentangan dengan hukum sehingga harus dibatalkan, untuk kemudian selanjutnya bantahan Para Termohon Kasasi harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Alasan Penolakan Kelima:

*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena mengesampingkan sertipikat hak atas tanah sebagai akta otentik dibandingkan penguasaan fisik tanpa dasar hak hukum;

26. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan banding, halaman 9 paragraf 3, yang pada pokoknya menyatakan di atas tanah sengketa terdapat bangunan rumah toko kepunyaan Para Termohon Kasasi sehingga hal tersebut melegitimasi (*quod non*, hal mana ditolak) kepemilikan dan penguasaan Para Termohon Kasasi atas bidang tanah;
27. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan banding tersebut (SOR, dengan segala hormat) sungguh tidak masuk akal karena adanya bangunan fisik tidak akan pernah membuktikan dan melegitimasi kepemilikan atas suatu bidang tanah, namun hanya sertipikatlah yang dapat menunjukkan kepemilikan tersebut (*vide* Alasan Penolakan Kedua);
28. Bahwa bahkan lebih jauh lagi, pertimbangan *Judex Facti* yang demikian juga akan membahayakan ketertiban umum, karena dapat diartikan dengan membangun suatu bangunan permanen dapat melegitimasi kepemilikan si empunya bangunan tersebut atas tanah dengan mengalahkan bukti beru pa

Hal. 27 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



sertipikat yang sah, tanpa peduli ada pemiliknnya berdasarkan suatu sertipikat hak atas tanah yang sah;

29. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut secara praktik akan mengakibatkan pelanggaran yang serius karena orang akan berbondong-bondong membangun dan memaksakan kehendak untuk membangun di atas tanah milik orang lain sehingga terjadilah pemerkosaan massal atas hak pemilik berdasarkan sertipikat yang sah;
30. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan banding, halaman 9 paragraf 3, telah melanggar hukum yang berlaku khususnya mengenai kekuatan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat, terlebih pertimbangan yang demikian hanya akan menjadi *preseden* buruk yang menimbulkan kekacauan (*chaos*) dan mengganggu ketertiban umum karena *melegalkan* didirikannya bangunan secara *illegal* untuk mengklaim kepemilikan atas suatu bidang tanah;
31. Dengan demikian, sudah sepatutnya Majelis Hakim Agung yang mulia menyatakan pertimbangan *Judex Facti* yang demikian telah membiarkan pelanggaran serius bagi ketertiban umum sehingga harus dibatalkan, untuk kemudian selanjutnya bantahan Para Termohon Kasasi harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*); Berdasarkan fakta-fakta, ketentuan-ketentuan hukum serta uraian di atas, maka terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa putusan banding dan putusan tingkat pertama yang diputus oleh *Judex Facti* telah mengandung kekeliruan yang nyata dalam menerapkan hukum, yaitu:
- (1) *Judex Facti* telah keliru karena menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002 yang dibuat berdasarkan Surat Kikikir Nomor 731 a.n. Nyimas Manah Anah yang telah dinyatakan tidak sah, sehingga seharusnya menurut hukum semua putusan pengadilan maupun penetapan eksekusi serta berita acara pengosongan yang didasarkan pada bukti tersebut adalah batal demi hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 82/2007;
  - (2) *Judex Facti* telah keliru karena menyatakan Akta Jual Beli Nomor 455/2002 dan Akta Jual Beli Nomor 462/2002 adalah alat bukti kepemilikan Para Termohon Kasasi, serta menafikkan fakta hukum dimana Para Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Canguang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Canguang Kulon, dan oleh karenanya telah melanggar Pasal 32 Peraturan



Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA;

- (3) *Judex Facti* telah keliru karena mengabulkan bantahan yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi, padahal secara terang Para Termohon Kasasi tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah, sehingga bantahan tersebut tidak memenuhi syarat dalam Pasal 195 ayat (6) HIR dan oleh karenanya tidak berkualitas;
- (4) *Judex Facti* telah keliru karena memberikan pertimbangan yang saling bertentangan antara yang satu dengan lainnya, dimana di satu sisi menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon milik Para Pemohon Kasasi adalah alat bukti kepemilikan yang utama, namun di sisi lain menafikkannya dengan alat bukti saksi-saksi, sehingga sikap *Judex Facti* tersebut tidak sesuai dengan sikap Mahkamah Agung R.I. yang ditunjukkan melalui yurisprudensi tetap;
- (5) *Judex Facti* telah keliru karena memberikan pertimbangan yang menyatakan membangun suatu bangunan permanen dapat melegitimasi kepemilikan atas tanah dan dapat mengalahkan bukti berupa sertipikat yang sah merupakan pelanggaran yang serius dan berdampak pada ketertiban umum, dalam hal ini mengorbankan Para Pemohon Kasasi yang memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Cangkuang Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 46/Cangkuang Kulon;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 31 Juli 2013 dan Kontra Memori Kasasi tertanggal 10 September 2013, dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata telah salah dalam menerapkan hukum dan tidak memberi pertimbangan yang cukup, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pembantah I dan II mendalilkan bahwa objek sengketa yaitu:

- a. Tanah Darat Persil 26 D II Kohir Nomor 1255 luas 1.345 m<sup>2</sup>;
- b. Tanah Darat Persil 26 D II Kohir Nomor 1255 luas 1.980 m<sup>2</sup>;

Adalah milik Para Pembantah, yang diperoleh dengan jalan membeli dari Engkos Kosasih, *vide* Akta Jual Nomor 455 dan Nomor 462 masing-masing tanggal 27 Desember 2002;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap kedua objek sengketa tersebut, ternyata telah ada Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 87/Pdt.G/2003/PN.BB., yang telah berkekuatan hukum tetap (*vide* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2004/PT.BDG., *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1528 K/Pdt/2005, *jo.* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 82 PK/Pdt/2007, dimana objek sengketa tersebut dinyatakan adalah harta peninggalan Amarhum M.H.Sama Adi Subandi dan, Terbantah I, II dan III adalah ahli warisnya yang berhak atas objek sengketa tersebut;

Bahwa karena Para Pembantah mendalilkan bahwa Pembantah memperoleh tanah terpekara dari Engkos Kosasih bin Idi, dengan jalan membeli dari Engkos Kosasih bin Idi dan ahli waris lainnya dari Ny. Anah, yang tidak berhak atas objek sengketa, karena adalah merupakan pihak yang dikalahkan oleh karenanya *mutatis mutandis* Para Pembantah harus dinyatakan juga tidak berhak atas objek sengketa dan harus menyerahkan objek sengketa kepada Terbantah I, II dan III;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, tidaklah dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ny. Hj. SUTARSIH, dan kawan-kawan, tersebut, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 163/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 10 Juni 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 35/Pdt.BTH/2012/PN.BB., tanggal 6 Desember 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Pembantah berada di pihak yang kalah, maka ia harus 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 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang – Undang Nomor 3

Hal. 30 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014

#### 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

Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Ny. Hj. SUTARSIH, 2. Ny. Hj. DIAH OMALIA, dan 3. Ny. Hj. YANI ROCHYANI, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 163/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 10 Juni 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 35/Pdt.BTH/2012/PN.BB., tanggal 6 Desember 2012;

## MENGADILI SENDIRI

- Menolak bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang tidak beriktikad baik;

Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Pembantah/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 28 Mei 2015, oleh H.DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H., dan Dr.YAKUP GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

Ttd./

Ttd./

Dr.NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H.

H.DJAFNI DJAMAL,S.H., M.H.

Ttd./

Dr.YAKUP GINTING,S.H., C.N.,M.Kn.

Hal. 31 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

FLORENSANI KENDENAN, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,00   |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,00   |
| 3. Administrasi Kasasi ... | Rp489.000,00  |
| J u m l a h .....          | Rp500.000,00. |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 32 dari 32 hal. Putusan No. 270 K/Pdt/2014

**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)