



PUTUSAN

Nomor 319 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

RICO WIDJAYA, bertempat tinggal di Komplek Bukit Idaman Nomor II, RT.001/011, Kelurahan Ciumbuleuit, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Hendri Sulaeman, S.H., M.H., dan Kawan. Para Advokat berkantor di Kantor Hukum "Hendri. S & B. Sianturi", yang beralamat di Jalan Talaga Bodas Nomor 43, Lantai 2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2015; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/ Penggugat/Tergugat Intervensi I/ Terbanding;

L a w a n

KEMENTERIAN PARIWISATA DAN EKONOMI KREATIF cq SEKOLAH TINGGI PARIWISATA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Dr. Setiabudhi, Nomor 186, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh Drs. Anang Sutono, M.M. Par, CHE., selaku Ketua Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung, yang memberi kuasa kepada Feri Wibisono, S.H. Kepala Kejaksaan Tinggi Jawa Barat selaku Jaksa Negara, berkantor di Jalan LL. RE. Martadinata, Nomor 54, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2015; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Tergugat/Tergugat intervensi II/ Pemanding II;

D a n

Ahli Waris dari alm. **RADEN SUWITO**:

1. **NUNI SRIWAHYUNI**;
2. **SRI HANDAYANI**;
3. **Hj. YAYUK SRI RAHAYU, S.H.**;
4. **BAMBANG AGUS SUPARTO**;
5. **SRI WAHYU WIDI SUSANTI**;
6. **Ir. LISCA SURYANI**;
7. **IVI SRIWIJAYANTIVI**;
8. **TUTI LESTARI**, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Sri Juliani, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat,
berkantor di Taman Griya Pratama, Blok VII, Nomor 44,
Kelapa Gading Pratama, Jakarta Utara, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2014;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/
Penggugat Intervensi/Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I/Penggugat/Tergugat Intervensi I/ Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1050 K/Pdt/2014, tanggal 25 Agustus 2014, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat/Tergugat intervensi II/Pembanding II dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Pembanding I dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung (dahulu Jalan Hegarmanah Nomor 55, Bandung), sebagaimana ternyata di dalam Akta Jual Beli Bangunan berikut Pelepasan Hak atas tanah Nomor 9, tanggal 8 Januari 1991, yang dibuat di hadapan Koswara, Notaris/PPAT di Bandung *juncto* Akta Jual Beli Nomor 135/1965, tanggal 1 Agustus 1965, yang dibuat di hadapan Koswara, Notaris/PPAT di Bandung *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komaruddin Martasendjaja;
2. Bahwa berdasarkan bukti Akta Jual Beli Bangunan berikut Pelepasan Hak atas tanah Nomor 9, tanggal 8 Januari 1991 *a quo*, nyata dan tegas Penggugat telah membeli bangunan sebuah rumah tinggal setempat dan terkenal sebagai Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55) Kota Bandung seluas kurang lebih 406 m² (empat ratus enam meter persegi), berikut tanah tempat dimana bangunan tersebut berdiri yaitu Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 205, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya (dahulu Kotapradja) Bandung, Wilayah (dahulu Kawedanaan): Bodjonagara, Kecamatan (dahulu Desa): Sukajadi, seluas 1.820 m² (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 21 November 1941, Nomor 649/1941, masih tertulis atas nama: Komarudin Martasendjaja, berdasarkan Sertifikat (tanda bukti hak) dari Kantor Pendaftaran Tanah Bandung, tertanggal 3 Juli 1963, Daftar

Halaman 2 dari 23 Hal. Put Nomor 319 PK/Pdt/2016



Penghasilan Nomor 6622/1963;

3. Bahwa tanah dan bangunan *a quo* telah dibayar lunas oleh Penggugat sebagai Pembeli sebesar Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) kepada Doktorandus Raden Suwito dan Toti Suwito (suami-isteri) selaku penjual, yang dalam hal ini dikuasakan kepada anaknya: Pungky Bambang Purwadi, sehingga terhitung sejak jual beli itu dilakukan yaitu pada tanggal 8 Januari 1991, segala hak atas bangunan dan tanah tersebut beralih kepada dan menjadi hak milik Penggugat selaku pembeli. Sedangkan Doktorandus Raden Suwito nyata dan tegas telah membeli tanah dan bangunan *a quo* dari Komaruddin Martasendjaja, sebagaimana ternyata di dalam bukti: Akta Jual Beli Nomor 135/1965, tanggal 1 Agustus 1965, yang dibuat dihadapan Koswara, Notaris/PPAT di Bandung *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komaruddin Martasendjaja;
4. Bahwa meskipun Penggugat telah memiliki dasar hukum dan bukti kepemilikan yang kuat atas kepemilikan tanah dan bangunan yang telah dibelinya *a quo* kenyataannya Penggugat tidak dapat menikmati serta menguasai tanah dan bangunan *a quo*, karena ternyata di lapangan atas fisik tanah dan bangunan *a quo* telah dikuasai oleh Tergugat;
5. Bahwa Tergugat adalah sebuah lembaga tinggi milik pemerintah yang dahulu dikenal dengan nama NHI (baca: enhaii) yaitu sebuah Perguruan Tinggi yang bemaung di bawah Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (dahulu: Kementerian Kebudayaan dan Pariwisata) telah mengklaim tanah dan bangunan yang nyata telah dibeli oleh Penggugat di atas sebagai hak miliknya/aset negara;
6. Bahwa Tergugat menyatakan, tanah dan bangunan *a quo* adalah asset negara dan telah pula dicatat dalam inventarisasi sebagai asset negara. Tergugat juga menyatakan tanah dan bangunan *a quo* telah dikuasainya sejak tahun 1964 sehingga Tergugat berhak untuk memiliki dan menguasai secara sah atas tanah dan bangunan tersebut lewat daluarsa, apalagi menurut Tergugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, yang dijadikan dasar hukum kepemilikan oleh Penggugat *a quo* masa berlakunya telah berakhir pada tanggal 23 September 1981, sehingga Penggugat tidak dapat lagi mengklaim tanah dan bangunan *a quo* sebagai hak miliknya;
7. Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan alasan Tergugat tersebut dikarenakan bukti kepemilikan apa yang dimiliki Tergugat sehingga menguasai tanah dan bangunan *a quo* adalah tanpa alas hak jelas.



Seandainya pun benar *quod non* bagaimana mungkin Tergugat mengklaim telah menguasai tanah dan bangunan *a quo* sejak dari tahun 1964 sedangkan atas tanah dan bangunan *a quo* telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komaruddin Martasendjaja sejak tahun 1963, artinya atas tanah dan bangunan *a quo* bukanlah tanah dan bangunan tak bertuan tapi ada pemiliknya yaitu Komaruddin Martasendjaja, yang pada tahun 1965 telah menjual kepada Doktorandus Raden Suwito dan Doktorandus Raden Suwito telah menjual pula kepada Penggugat;

8. Bahwa atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, *a quo* oleh pihak Doktorandus Raden Suwito (Odjat Tarja) juga telah pernah diajukan permohonan perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada pihak BPN Kota Bandung, begitupun atas pajak bumi dan bangunan *a quo* juga dibayar oleh pihak Doktorandus Raden Suwito, artinya tanah dan bangunan *a quo* bukanlah tanah dan bangunan yang terlantar dan tidak ada pemiliknya namun memiliki alas hak dan dasar hukum yang jelas dan tegas;
9. Bahwa Penggugat baik melalui kuasanya maupun melalui DPD HP MKGR Jawa Barat berdasarkan bukti-bukti kuat yang telah dimilikinya telah berulang kali meminta klarifikasi kepada Tergugat atas penguasaan sepihak Tergugat tersebut serta telah meminta juga pengosongan atas objek tanah dan bangunan yang telah dikuasai oleh Tergugat namun kenyataannya tidak diindahkan oleh Tergugat;
10. Bahwa perbuatan Tergugat yang tetap menguasai objek *a quo* tanpa alas hak yang jelas secara hukum jelas merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa yang *nota bene* nyata telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat (*vide*: Pasal 1365 KUHPdt), padahal dalam negara hukum warga negara harus dilindungi dari hal-hal: 1. Salah penerapan undang-undang, 2. Pelampauan kewenangan (*overschrijding bevoegdheit*) 3. Penyalahgunaan kekuasaan (*misbruik van macht atau detour nement de pouvoir*) 4. Kesewenang-wenangan (*willekuur*) oleh penguasa;
11. Bahwa penguasa dikualifikasikan sebagai bertindak sewenang-wenang apabila dalam tindakannya itu anasir-anasir negara tidak cukup. Tindakan-tindakan demikian misalnya:
 - a. Bertindak melampaui batas kekuasaan, misalnya: mengambil alih sesuatu milik warganya tanpa prosedur hukum, seperti tidak memberi ganti rugi, memaksa warga menyerahkan harta bendanya tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan sebagainya;



- b. Melanggar hak penguasaan orang lain, misalnya: tindakan pejabat yang semena-mena memisahkan seseorang warga dari harta bendanya yang selama ini dikuasainya, tanpa melalui prosedur hukum yang benar;
 - c. Menyerahkan milik seseorang warga kepada orang lain tanpa persetujuan pemiliknya;
 - d. Membuat peraturan yang bukan menjadi wewenangnya;
 - e. Melakukan tindakan-tindakan yang tidak cukup anasir-anasir kepentingan negara (Putusan Mahkamah Agung Reg. Nomor 66 K/Sip/1952), misalnya dalam tindakan-tindakan penggusuran atau pembebasan tanah;
 - f. Melakukan pembongkaran bangunan-bangunan tanpa prosedur hukum. (Darwan Prints, S.H., dalam bukunya: *Strategi menyusun dan menangani Gugatan Perdata*, 2002: Hal.116);
12. Bahwa berdasarkan hal-hal dimaksud di atas nyatalah tindakan Tergugat yang tetap menguasai tanah dan bangunan *a quo* tanpa alas hak yang jelas dan sepihak tersebut merupakan bentuk kesewenang-wenangan (*willekuur*) Tergugat sebagai penguasa serta telah nyata mengabaikan hak-hak dan bukti-bukti kepemilikan yang telah dimiliki Penggugat;
13. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang tetap menguasai objek sengketa *a quo* tanpa alas hak yang jelas secara hukum telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, baik secara *material* maupun *immaterial* yang dapat diperinci sebagai berikut:

A. Kerugian *Material*:

Bahwa terhitung sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang tahun 2012 (21 tahun) Penggugat tidak juga dapat menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang telah dibelinya secara sah tersebut. Jika tanah dan bangunan *a quo* disewakan maka Penggugat akan mendapatkan uang sewa paling sedikit sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)/tahun, dengan perincian sebagai berikut:

1) Uang Sewa:

Rp20.000.000,00 X 21 tahun = Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta). Jumlah uang sewa mana akan terus bertambah sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat;

2) Bunga Yang Akan Didapat:

Rp420.000.000,00 X 12% / tahun = Rp50.400.000,00 X 21 Tahun = Rp1.058.400.000,00 (satu miliar lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah). Jumlah bunga mana akan terus bertambah sampai



putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat;

3) Keuntungan Yang Akan Didapat:

Rp420.000.000,00 X 12% / tahun = Rp50.400.000,00 X 21 Tahun = Rp1.058.400.000,00 (satu miliar lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah). Jumlah keuntungan mana akan terus bertambah sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat;

B. Kerugian *Immaterial*:

Bahwa dengan adanya perkara ini Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, dan biaya, bahkan Penggugat harus juga menanggung rasa malu di dalam keluarganya sendiri, kalangan kolega dan rekan bisnisnya, karena nyata telah mengeluarkan uang untuk membeli tanah dan bangunan *a quo* namun kenyataannya tidak dapat menguasai dan menikmati apa yang telah dibelinya secara sah tersebut Hal tersebut tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

14. Bahwa guna menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*ilusoir*) dan untuk menghindari kewajibannya kepada Penggugat maka mohon juga kiranya dapat diletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

Tanah dan bangunan, setempat dan dikenal dengan Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung (dahulu Jalan Hegarmanah Nomor 55, Bandung), sebagaimana: Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama: Komaruddin Martasendjaja;

15. Bahwa agar Tergugat patuh dan taat melaksanakan isi putusan ini kiranya dapat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari, terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

16. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan oleh bukti-bukti yang kuat dan *authentik*, sehingga mohon kiranya dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang



merugikan Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik satu-satunya atas tanah dan bangunan setempat dan dikenal dengan Jalan Hegarmanah Nomor 95, (dahulu Nomor 55) Kota Bandung, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komaruddin Martasendjaja;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah dan bangunan setempat dan dikenal dengan Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55), Kota Bandung, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komaruddin Martasendjaja kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan benar bila perlu dengan meminta bantuan alat Negara;
6. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendapatkan atau diberi hak baru (prioritas) atas tanah dan bangunan setempat dan dikenal dengan Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55), Kota Bandung, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komaruddin Martasendjaja;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, dengan perincian sebagai berikut:

A. Kerugian *Material*:

Bahwa terhitung sejak tahun 1991 sampai dengan sekarang tahun 2012 (21 tahun) Penggugat tidak juga dapat menempati dan menguasai tanah dan bangunan yang telah dibelinya secara sah tersebut. Jika tanah dan bangunan *a quo* disewakan maka Penggugat akan mendapatkan uang sewa paling sedikit sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah)/ tahun, dengan perincian sebagai berikut:

1. Uang Sewa:

Rp20.000.000,00 X 21 tahun = Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta). Jumlah mana akan terus bertambah sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat;

2. Bunga Yang Akan Didapat:

Rp420.000.000,00 X 12 % / tahun = Rp50.400.000,00 X 21 Tahun = Rp1.058.400.000,00 (satu miliar lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah). Jumlah bunga mana akan terus bertambah sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat;



3. Keuntungan Yang Akan Didapat:

Rp420.000.000,00 X 12% / tahun = Rp50.400.000,00 X 21 Tahun = Rp1.058.400.000,00 (satu miliar lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah). Jumlah keuntungan mana akan terus bertambah sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum, yang harus dibayarkan secara seketika dan sekaligus oleh Tergugat;

B. Kerugian *Immaterial*:

Bahwa dengan adanya perkara ini Penggugat juga telah kehilangan waktu, tenaga, dan biaya, bahkan Penggugat harus juga menanggung rasa malu di dalam keluarganya sendiri, kalangan kolega dan rekan bisnisnya, karena nyata telah mengeluarkan uang untuk membeli tanah dan bangunan *a quo* namun kenyataannya tidak dapat menguasai dan menikmati apa yang telah dibelinya secara sah tersebut hal tersebut tentunya sangat sulit diukur dengan uang namun kurang lebih Rp50.000.000.000,00 (lima puluh miliar rupiah);

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari terhitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; Subsida:

Mohon putusan seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi (Tergugat I):

I. *Exceptio In Persona* atau *Error In Persona*:

1. Gugatan Kurang Pihak;

Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan atas sebidang tanah berikut bangunannya yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung (dahulu Jalan Hegarmanah Nomor 55 Bandung) seluas kurang lebih 1.733 m² (seribu tujuh ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan Bangunan 406 m² (empat ratus enam meter persegi) yang dibeli seharga Rp245.000.000,00 (dua ratus empat puluh lima juta rupiah) dari Doktorandus Raden Suwito dan Tuti Suwito (suami isteri) selaku Penjual yang dalam hal ini dikuasakan kepada anaknya Pungki Bambang Purwadi pada tanggal 8 Januari 1991;



Bahwa *quod non* (seandainya benar) Rico Widjaja membeli tanah dan bangunan dari Pungki Bambang Purwadi maka seharusnya bukan hanya Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif *cq.* Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung yang digugat melainkan Pungki Bambang Purwadi juga diikutkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap objek *a quo* apa yang disengketakan sudah bersifat *litis finiri oppertet*. yaitu apabila jual beli itu benar terjadi maka sejak saat terjadinya jual beli (tahun 1991) antara Penggugat dengan Pungki Bambang Purwadi seharusnya Penggugat dapat menguasai atas objek yang dibeli dimaksud, sedangkan penguasaan atas tanah dan bangunan *a quo* oleh Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung sejak tahun 1964 tidak pernah ada klaim dari Penggugat yang memperoleh pelepasan haknya dari Pungki Bambang Purwadi anak dari Dokrandus Raden Suwito, Sedangkan pada faktanya Doktorandus Raden Suwito adalah kontraktor yang ditunjuk oleh Departemen Perhubungan untuk kepentingan NHI dan bukan merupakan pemilik dari SHGB Nomor 205/Desa Sukajadi atas nama Komaruddin Martasendjaja, sehingga kedudukan dan status hukum antara Penggugat dan Tergugat terhadap objek sengketa sudah berakhir dan pasti;

Sebab status tanah dan bangunan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hergarmanah Nomor 95 (d/h. Nomor 55), Bandung dengan luas tanah 1733 m² (seribu tujuh ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan bangunan 406 m² (empat ratus enam meter persegi) merupakan asset negara *cq.* Departemen Kebudayaan Pariwisata di bawah penguasaan Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung telah pasti dikarenakan sudah masuk dalam daftar inventarisasi sebagai kekayaan dan/atau milik negara dimana dalam pengelolaan, pemeliharaan serta perbaikan dalam setiap tahunnya dibiayai oleh APBN;

Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menjadikan Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif *cq.* Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung Indonesia (selaku Tergugat), dimana penarikan pihak sebagai Tergugat tersebut menurut pendapat kami Tergugat adalah keliru, karena seharusnya Pungki Bambang Purwadi ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga apa yang disengketakan sudah bersifat *litis finiri oppertet*;

Dengan demikian penarikan Kementerian Pariwisata dan Ekonomi Kreatif *cq.* Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini adalah tidak tepat;



Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, terlihat jelas bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena *error in persona*; Dengan demikian gugatan Penggugat kurang Pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. *Diskualifikasi In Person*:

Bahwa Tergugat keberatan dengan surat gugatan Penggugat poin 1 halaman 1 yang mendalilkan dirinya sebagai pemilik sah atas objek perkara *a quo* karena Penggugat adalah sebagai pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 9, tertanggal 8 Januari 1991, yang dibuat dihadapan Koswara, Notaris/PPAT di Bandung *juncto* Akta Jual Beli Nomor 135/1965, tanggal 1 Agustus 1965, yang dibuat di hadapan Koswara, Notaris/PPAT di Bandung *juncto* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komarudin Martasendjaja, sedangkan objek *a quo* telah dikuasai oleh Tergugat sejak Tahun 1964;

Bahwa Suwito sebagai pembeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95 (d/h. Nomor 55), Bandung berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Agustus 1965, semasa hidupnya tidak pernah mengajukan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut karena Suwito pada saat melakukan pembelian dalam kedudukan sebagai kontraktor Departemen Perhubungan yang ditugaskan membeli tanah dan bangunan tersebut untuk digunakan sebagai rumah dinas bagi pengajar dan dosen APN/NHTI/STP Bandung, sehingga Suwito tidak mungkin mengajukan tuntutan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut karena tanah dan bangunan tersebut milik APN/NHTI/STP dan telah dicatat dalam daftar inventarisasi sebagai asset negara;

Bahwa Penggugat telah bertindak keliru, sebab Penggugat telah menggugat orang yang keliru, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat Tergugat, dengan demikian kedudukan Penggugat dapat dikategorikan *diskualifikasi in person* yakni orang yang tidak berhak dan tidak mempunyai kedudukan hukum terhadap objek *a quo*;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelaslah bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* di depan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara ini, sebab antara Penggugat dengan Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum;

II. *Exceptio Obscuur Libel* Atau Gugatan Kabur:



1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang jelas/kabur, karena Penggugat di satu sisi menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95 (d/h. Nomor 55), Bandung berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 9, tanggal 8 Januari 1991, namun disisi lain Penggugat mengajukan ganti kerugian, hal mana menimbulkan ketidakjelasan dari kedudukan hukum Penggugat. Berdasarkan hal tersebut di atas, kami mohon agar gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Tidak jelasnya dasar dalil hukum gugatan (*fietelijke grond*);
Bahwa gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum (*recht grond*), karena dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara rinci sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas tanah dan bangunan *a quo*;
Dalam gugatannya, Penggugat telah menyebutkan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas objek *a quo* dengan cara membeli dari Pungki Bambang Purwadi (anak dari Doktorandus Raden Suwito) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 9, tanggal 8 Januari 1991, sementara Pungki Bambang Purwadi tidak mempunyai kapasitas sebagai pemilik atas objek *a quo*;
Bahwa Akta Jual Beli/pelepasan atas tanah yang dibuat pada tahun 1991 tidak sesuai dengan ketentuan karena hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95 (d/h Nomor 55), Bandung pada saat dibuat AJB/Akta Pelepasan Hak atas tanah tersebut, tanah tersebut sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, telah berakhir pada tanggal 23 September 1981 dan tidak diajukan perpanjangan, sehingga tanah tersebut menjadi milik negara bukan milik Suwito, dengan demikian Penggugat tidak berhak atas objek *a quo*;
Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan *a quo* dari Komarudin Martasendjaja kepada Suwito sesudahnya tidak pernah dibaliknamakan kepada Suwito hingga terjadi jual beli kepada Penggugat sehingga ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan dimana yang seharusnya terlebih dahulu dibaliknamakan dari Komarudin Martasendjaja kepada Suwito kemudian kepada Penggugat, sehingga jual beli tersebut menyalahi ketentuan dengan mengadakan jual beli objek yang masih atas nama pihak lain;
Oleh karena tidak mempunyai dasar hukum, maka gugatan Penggugat



harus dianggap tidak memenuhi dasar gugatan (*fietelijke grond*);

3. *Petitum* gugatan tidak jelas;

Petitum tidak dirinci:

Berdasarkan teori dan praktek, *petitum* gugatan haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- Pada prinsipnya *petitum* primer harus dirinci;
- Apabila *petitum* primer disebutkan secara rinci, maka dapat dibarengi dengan *petitum subsidiair* berbentuk *kompositur* (*ex aequo et bono*);

Dalam gugatan Penggugat, tidak jelas disebutkan tuntutan yang diajukan dan yang dikehendaki oleh Penggugat, apakah Penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik yang diberi hak prioritas atau meminta ganti rugi?. Demikian pula dengan tuntutan berikutnya bahwa Penggugat hanya menghitung kerugian *materil* dan *immateril* tidak berdasarkan alas hak yang sah karena pada faktanya objek *a quo* sudah dikuasai oleh Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung sejak tahun 1964 dan telah dicatat dalam daftar inventarisasi sebagai asset negara dimana dalam pengelolaan, pemeliharaan serta perbaikan dalam setiap tahunnya dibiayai oleh APBN, sehingga jumlah kerugian yang dihitung Penggugat dalam gugatan tidak sesuai dengan kenyataannya dan tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat;

Oleh karena tuntutan Penggugat tidak jelas maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon kepada Majelis Hakim agar hal-hal yang telah terurai pada bagian eksepsi maupun bagian pokok perkara dimasukkan juga pada bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa dalam proses jual beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Pungki Bambang Purwadi terdapat kejanggalan-kejanggalan, diantaranya:
 - 1.1. Bahwa dalam Akta Jual Beli/Pelepasan Hak atas tanah yang dibuat pada Tahun 1991 tersebut tidak sesuai dengan ketentuan, karena hak atas tanah di Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung telah berakhir Tahun 1981 sehingga tanah tersebut adalah tanah yang telah dikuasai oleh negara bukan lagi milik Suwito;
 - 1.2. Dan apabila pada Tahun 1991 Penggugat telah mengadakan jual beli namun yang mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan pada BPN Kodya Bandung pada saat itu masih sdr. Odjat Tarja yang



mengatasnamakan Pungki Bambang Purwadi Suwito;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi (Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung) telah menguasai secara fisik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung lebih dari 30 tahun, sehingga Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung adalah berhak untuk memiliki secara sah atas tanah dan bangunan *a quo* lewat daluwarsa;
4. Bahwa sangat diragukan kebenaran terhadap perolehan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung oleh Tergugat Rekonvensi berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 8 Januari 1991 dikarenakan yang mengajukan tuntutan atas tanah dan bangunan tersebut sebelumnya adalah pemilik semula yaitu sejak Tahun 1998 (jauh sesudah dilakukannya jual beli tahun 1991). *Quad non* (seandainya benar) Tergugat Rekonvensi telah membeli tanah dan bangunan *a quo* Tahun 1991, maka seharusnya Penggugat sudah tidak berhak lagi mengajukan tuntutan kepemilikan;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak berhak atas kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung walaupun berdasarkan Akta Jual Beli dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205, telah berakhir haknya tanggal 23 September 1981;
Walaupun menurut KEPPRES Nomor 32 tahun 1979 yang mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan adalah pemegang hak semula akan tetapi Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi ketentuan sebagaimana Pasal 12 PERMENDAGRI Nomor 3 Tahun 1979, yang mensyaratkan untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada pemegang hak antara lain:
 - Jika tanah yang bersangkutan dikuasai dan digunakan sendiri oleh bekas pemegang haknya;
 - Tidak seluruhnya diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum;
 - Di atasnya berdiri suatu bangunan milik bekas pemegang hak yang didiami/digunakan sendiri;Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 PERMENDAGRI Nomor 3 Tahun 1979, maka Suwito maupun Tergugat Rekonvensi tidak berhak mengajukan permohonan hak baru karena selama ini tidak menguasai dan tidak menggunakan sendiri tanah dan bangunan tersebut juga tidak pernah membayar IPEDA/PBB atas rumah tersebut;
7. Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah



Nomor 95, Bandung, dari Komaruddin Martasendjaja kepada Suwito sesudahnya tidak pernah dibaliknamakan kepada Suwito dan sebelum dibalik nama menjadi atas nama Suwito (masih atas nama Komarudin Martasendjaja penjual semula), telah menjual kepada Tergugat Rekonvensi sehingga ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan yang seharusnya terlebih dahulu dibaliknamakan atas nama Suwito baru kemudian dapat dijual kepada Tergugat Rekonvensi sehingga Tergugat Rekonvensi telah menyalahi ketentuan dengan mengadakan jual beli objek yang masih atas nama pihak lain;

8. Demikian pula Akta Jual Beli dan pelepasan hak atas tanah yang dibuat pada Tahun 1991 jelas telah menyalahi ketentuan karena tanah tersebut pada saat dibuat AJB/Akta Pelepasan Hak atas tanah *a quo*, tanah tersebut sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, telah berakhir tanggal 23 September 1981;
9. Tidak adanya tuntutan dari Suwito pribadi semasa hidupnya sebagai pembeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95, Bandung membuktikan bahwa tanah dan bangunan tersebut adalah benar milik Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung seperti terjadi dalam perkata serupa terhadap tanah dan bangunan milik Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung yang terletak di Jalan Gegerkalong Nomor 55/177, Bandung yang diatasnamakan daam Akta Jual Beli atas nama Harjono/Kontraktor Departemen Perhubungan;

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

1. Menyatakan menerima Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah menurut hukum penguasaan Penggugat Rekonvensi terhadap tanah dan bangunan di Jalan Hegarmanah Nomor 95, (d/h. Nomor 55) Bandung, seluas $\pm 1.733 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan luas bangunan 406 m^2 (empat ratus enam meter persegi) untuk dan atas nama Departemen Kebudayaan dan Pariwisata *cq.* Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung sah milik Departemen Kebudayaan dan Pariwisata;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi secara sah mendapat hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah dan bangunan di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hegarmanah Nomor 95, (d/h Nomor 55) Bandung, seluas $\pm 1.733 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan luas bangunan 406 m^2 (empat ratus enam meter persegi) untuk dan atas nama Departemen Kebudayaan dan Pariwisata *cq.* Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung sah milik Departemen Kebudayaan dan Pariwisata dikarenakan menguasai secara fisik lebih dari 30 (tiga puluh) tahun berturut-turut;

4. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi secara hukum melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Hegarmanah Nomor 95 (d/h Nomor 55), Bandung, seluas $\pm 1.733 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan luas bangunan 406 m^2 (empat ratus enam meter persegi) atas nama Departemen Kebudayaan dan Pariwisata *cq.* Sekolah Tinggi Pariwisata Bandung sah milik Departemen Kebudayaan dan Pariwisata;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Subsidiair:

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 439/Pdt.G/2012/PN Bdg, tanggal 15 Januari 2013, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Perkara Pokok:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik satu-satunya atas tanah dan bangunan setempat dan dikenal dengan Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55), Kota Bandung sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komarudin Martasendjaja;

4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan dan mengosongkan tanah dan bangunan setempat dikenal dengan Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55), Kota Bandung sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komarudin Martasendjaja kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik

Halaman 15 dari 23 Hal. Put Nomor 319 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan benar bila perlu dengan meminta bantuan alat negara;

5. Menyatakan Penggugat berhak untuk mendapatkan atau diberi hak baru (prioritas) atas tanah dan bangunan setempat dan dikenal dengan Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55), Kota Bandung sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi atas nama Komarudin Martasendjaja;
6. Menghukum Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dihitung sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Intervensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam intervensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi/Dalam Intervensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi dan Penggugat dalam Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini berjumlah Rp241.000,00 (dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 316/PDT/2013/PT BDG, tanggal 26 September 2013, adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I: Ahli Waris Drs. Raden Suwito, masing-masing: (1). Nuni Sriwahyuni. (2). Sri Handayani. (3). Hj. Yayuk Sri Rahayu, SH. (4). Bambang Agus Suparto (5). Sri Wahyu Widi Susanti (6). Ir. Lisca Suryani (7). Ivi Sriwijayantiivi (8). Tuti Lestari dan Pembanding II: Kementerian Parawisata dan Ekonomi Kreatif, cq. Balai Pendidikan dan Latihan, cq. Sekolah Tinggi Parawisata Bandung;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Januari 2013, Nomor 439/Pdt.G/2012/PN Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Gugatan Awal:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 16 dari 23 Hal. Put Nomor 319 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum, penguasaan Penggugat Rekonvensi terhadap tanah dan bangunan di Jalan Hegarmanah Nomor 95 (d/h Nomor 55), Bandung, seluas $\pm 1.733 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan luas bangunan 406 m^2 (empat ratus enam meter persegi);
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak mendapat prioritas untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah dan bangunan di Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55), Bandung, seluas $\pm 1.733 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu tujuh ratus tiga puluh tiga meter persegi) dan luas bangunan 406 m^2 (empat ratus enam meter persegi) untuk digunakan Kementerian Parawisata dan Ekonomi Kreatif, cq. Balai Pendidikan dan Latihan, cq. Sekolah Tinggi Parawisata Bandung;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Gugatan Intervensi:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;

Dalam Gugatan Awal dan Intervensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatan awal dan Penggugat intervensi dalam gugatan intervensi masing-masing secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yakni untuk peradilan tingkat pertama sebanyak Rp241.000,00 (dua ratus empat puluh satu ribu rupiah) (dh) dan tingkat banding, sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1050 K/Pdt/2014, tanggal 25 Agustus 2014, adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Rico Wijaya tersebut;
2. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II: Ahli Waris dari alm. Raden Suwito: 1. Nuni Sriwahyuni, 2. Sri Handayani, 3. Hj. Yayuk Sri Rahayu, S.H., 4. Bambang Agus Suparto, 5. Sri Wahyu Widi Susanti, 6. Ir. Lisca Suryani, 7. Ivi Sriwijyantivi, 8. Tuti Lestari tersebut;
3. Menghukum Pemohon Kasasi I/Penggugat/Tergugat Intervensi I dan Para Pemohon Kasasi II/Para Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1050 K/Pdt/2014, tanggal 25 Agustus 2014, diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan



Kembali/Pemohon Kasasi I/Penggugat/Tergugat Intervensi I/Terbanding pada tanggal 27 Juli 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/Penggugat/Tergugat Intervensi I/Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 26 Agustus 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 24/SRT.PDT/PK/2015/PN Bdg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Agustus 2015 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/Penggugat/Tergugat Intervensi I/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Tergugat intervensi II/Pembanding II pada tanggal 26 Oktober 2016;
2. Turut Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi II/Penggugat Intervensi/Pembanding I masing-masing pada tanggal 21 September 2015, tanggal 14 September 2015, tanggal 15 September 2015 dan tanggal 17 September 2015;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat/Tergugat intervensi II/Pembanding II mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Desember 2015;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/Penggugat/Tergugat Intervensi I/Terbanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa terhadap Putusan Mahkamah Agung di Tingkat Kasasi tersebut, Nomor 1050 K/Pdt/2014, Tanggal 25 Agustus 2014, Pemohon PK telah diberitahukan pada tanggal 27 Juli 2015, oleh Sdr. Boy Ivan Anjaya Jurusita Pengadilan Negeri Bandung, atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal setidaknya-tidaknya antara tenggang waktu pemberitahuan tersebut dengan permohonan Peninjauan Kembali ini belum lewat tenggang waktu sebagaimana ditentukan oleh undang-undang yaitu 6



(enam) bulan setelah pemberitahuan isi putusan tersebut;

2. Bahwa Relas Pemberitahuan Isi Putusan Mahkamah Agung RI tersebut tidak sepatutnya diberitahukan dalam 1 (satu) Relas kepada kedua belah pihak, yang seharusnya patut menurut hukum harus dibuat masing-masing dalam 1 (satu) Relas Pemberitahuan karena alamatnya berbeda dan subjek hukum berbeda;
3. Bahwa Pemohon PK menyampaikan permohonan peninjauan kembali atas Putusan Mahkamah Agung di Tingkat Kasasi, Nomor 1050 K/Pdt/2014, Tanggal 25 Agustus 2014 tersebut, karena berpendapat dan merasakan bahwa Putusan Mahkamah Agung di Tingkat Kasasi, "dengan jelas memperlihatkan suatu kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata maka dengan berdasarkan alasan ini Pemohon PK dalam tenggang waktu 180 hari sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap, serta telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara. Dapat dilihat pada Putusan MA Nomor 167 PK/Pdt/1991, tanggal 19 April 1994.;
4. Bahwa adapun amar Putusan Kasasi, yang dimohonkan Peninjauan Kembali tersebut, telah menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I Rico Wijaya, dengan alasan salah satu pertimbangan Majelis Hakim Agung sebagai berikut:
 - Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tidak salah menerapkan hukum, karena objek sengketa yang semula dimiliki berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, telah habis masa berlakunya pada tahun 1981 dan tidak diperpanjang, sehingga pembelian yang dilakukan oleh Penggugat asal adalah cacat hukum;
 - Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Agung tersebut, Pemohon PK perlu menjelaskan dalam pemeriksaan perkara ini pada Tingkat Pengadilan Negeri apa yang dipertimbangkan oleh Hakim Agung tersebut juga telah kami bantah kebenarannya baik dalam jawab menjawab maupun dalam pembuktian perkara ini, (untuk jelasnya mohon diperiksa berkas), namun demikian tidak ada salahnya apabila dalam kesempatan ini Pemohon PK kemukakan kembali berhubung setelah mempelajari putusan dari Mahkamah Agung tersebut ternyata hal tersebut hanya dipertimbangkan secara sepihak saja tanpa menggubris sejauh mana pembuktian yang diajukan oleh Pemohon PK;
 - Bahwa berdasarkan bukti dari Akta Jual Beli Bangunan berikut Pelepasan Hak atas tanah Nomor 9, tanggal 8 Januari 1991, telah nyata



bahwa Pemohon PK semula Penggugat Asal telah membeli bangunan sebuah rumah tinggal di Jalan Hegarmanah Nomor 95 (dahulu Nomor 55), Kota Bandung, seluas kurang lebih 406 m² (empat ratus enam meter persegi), berikut tanah dimana bangunan tersebut berdiri, yaitu: Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 205, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya (dahulu Kotapradja) Bandung, Wilayah (dahulu Kawedanaan) Bodjonagara, Kecamatan (dahulu Desa) Sukajadi, seluas 1.820 m² (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 21 November 1941, Nomor 649/1941, masih tertulis atas nama Komarudin Martasendjaja, berdasarkan Sertifikat dari Kantor Pendaftaran Tanah Bandung, tanggal 3 Juli 1963, dan berdasarkan Ketentuan KEPRES Nomor 32 Tahun 1979, bahwa subjek hukum yang mendapatkan prioritas untuk dapat diberikan hak baru adalah bekas pemegang hak atas tanah negara tersebut dalam hal ini Pemohon PK;

- Bahwa hal ini dapat dibuktikan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komarudin Martasendjaja, berupa Akta Jual Beli Nomor 135/1965, tanggal 1 Agustus 1965, yang dibuat di hadapan Koswara, dimana Tuan Komarudin Martasendjaja bertindak sebagai Penjual dan Suwito sebagai Pembeli, dan berdasarkan surat bukti berupa Surat Kuasa tertanggal 7 Oktober 1990 dari Drs. Rd. Suwito dan Ny. Toti Suwito kepada Pungky Bambang Purwadi, serta surat bukti berupa Akta Jual Beli bangunan berikut pelepasan hak atas tanah tanggal 8 Januari 1991, Nomor 9, yang dibuat oleh dan di hadapan Koswara, antara Tuan Pungky Bambang Purwadi sebagai penjual dan Tuan Rico Wijaya sebagai Pembeli, maka terbukti menurut hukum bahwa Pemohon PK semula Penggugat Asal memiliki tanah dan bangunan tersebut didapat dengan cara membeli dari Doktorandus Raden Suwito dan Toti Suwito yang dikuasakan kepada anaknya bernama Pungky Bambang Purwadi, dimana Doktorandus Raden Suwito menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Pemohon PK semula Penggugat Asal, karena ia telah membelinya dari Komarudin Martasendjaja *in casu* pemilik tanah dan bangunan semula (Yurisprudensi Perdata Nomor 992 K/SIP/1979) "Semenjak akta jual beli ditandatangani di depan pejabat pembuat akta tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli";
- Bahwa dalam kaitannya dengan apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Agung terhadap skala prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah *a quo* kepada BPN diberikan kepada Tergugat asal



karena penguasaan telah dilakukan sejak tahun 1964 adalah penilaian dan pendapat hukum yang keliru, oleh karena bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat atas tanah dan bangunan adalah tanpa alas hak yang jelas (penguasaan sejak tahun 1964 bukan merupakan suatu bukti hak atas tanah), karena terhadap tanah dan bangunan sejak tahun 1963 telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, atas nama Komaruddin Martasendjaja dan pada tahun 1965 telah menjual kepada Doktorandus Raden Suwito;

- Bahwa selanjutnya pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam putusannya yang mendasarkan pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam perkara ini bertentangan dengan hukum atau undang-undang, maka pendapat hukum yang keliru, karena sebagaimana diketahui dalam kaidah hukum: "*Putusan Judex Facti* dibatalkan, jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan/pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya" (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1972);

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

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena dalam Putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung) sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 205/Desa Sukajadi, telah berakhir pada tanggal 23 September 1981 dan tidak diperpanjang, maka tanah objek sengketa kembali menjadi berstatus tanah negara;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang secara fisik menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 1964 mendapat prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa sebagaimana Pasal 2 KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979; "Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggunakan sendiri tanah/bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali RICO WIDJAYA tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **RICO WIDJAYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi I/ Penggugat/Tergugat Intervensi I/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 26 Juli 2016, oleh Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-hakim Anggota:
ttd./
H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.
ttd./
Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Suwardi, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,
ttd./
Dadi Rachmadi, S.H., M.H.

Biaya peninjauan kembali:

1. Meterai	Rp 6.000,00;
2. Redaksi	Rp 5.000,00;
3. Administrasi PK ...	Rp2.489.000,00; +
Jumlah	Rp2.500.000,00;

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

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

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)