



PUTUSAN
Nomor 1566 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

AHJA, bertempat tinggal di Kampung Rawabadak Rt.105 Rw.029, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, dalam hal ini memberi kuasa Substitusi kepada Wiwin Winarja Rahayu beralamat di Kampung Rawabadak RT. 105 RW. 029, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **PT CIKAL BUANA PERSADA (Direktur Utama/H. JOKO SURANTO, S.H., M.Hum.)** berkedudukan di Jalan Panaitan Nomor 20, Bandung, dalam hal ini memberi Kuasa kepada: ADARDAM ACHYAR, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Sudirman Plaza Kav.AA-01 Jalan Jend. Sudirman Nomor 91, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2013;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUBANG**, beralamat di Jalan May.Jend. Sutoyo Subang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n :

1. **PUPUNG**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 11 RT. 46 RW. 15, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;
2. **ADI**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 12 RT. 46 RW. 15,

Halaman 1 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;

3. **TEDI**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 14 RT. 46 RW. 15, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;
4. **SANTI**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 15 RT. 46 RW. 15, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;
5. **NOVI**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 16 RT. 46 RW. 15, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;
6. **IRPAN**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 17 RT. 46 RW. 15, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;
7. **DIDIN**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 19 RT. 46 RW. 15, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;
8. **ENJANG**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Graha Subang Kencana 2, Blok B Nomor 20 RT. 46 RW. 15, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding-Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Subang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sawah seluas 4.530 M². tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 atas nama Ahya, terletak di Blok Perikanan, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas sekarang:
 - Sebelah Utara Jalan raya (lama);
 - Sebelah Timur Graha Subang Kencana 2;
 - Sebelah Selatan Graha Subang Kencana 2;
 - Sebelah Barat Graha Subang Kencana 2;
2. Bahwa pada tahun 2011 sebagian (\pm 272 M².) tanah milik Penggugat



sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 (bagian selatan) telah terbawa/terpakai pembangunan perumahan dikenal kompleks Perumahan Graha Kencana 2 yang dikembangkan oleh PT Cikal Buana Persada (Tergugat I), padahal sebelumnya yaitu pada tanggal 5 Juli 2011 Penggugat telah menyampaikan surat permohonan penghentian sementara pekerjaan kepada Tergugat, sebelum diketahui pasti batas tanah yang sebenarnya. Akan tetapi Tergugat tetap memaksakan memakai (merebut) dengan melawan hak dan meneruskan pembangunan perumahan tersebut;

3. Bahwa Penggugat telah memohon kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang (Tergugat II) untuk melakukan pengukuran batas-batas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1623. Akan tetapi sungguh sangat disayangkan Tergugat II malah menyatakan untuk mengganti tanah yang terpakai oleh perumahan telah ditunjuk tanah Jalan Raya (lama)/tanah Negara yang berada disebelah utara tanah sawah milik Penggugat, dengan sarat gambar situasi dalam Sertifikat hak Milik Nomor 1623 diganti/dirubah. Akan tetapi Penggugat telah menyatakan tidak mau dan tidak akan mau menguasai tanah hak orang lain (dalam hal ini tanah Negara). Sedangkan jalan raya (lama) sudah ada jauh sebelum terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 atas nama Ahja;

Bahwa pada saat pengukuran yang keempat kalinya, ternyata batas tanah milik Penggugat berada di tengah bangunan rumah (perumahan) yang saat ini sebagian telah diisi (dihuni) oleh Turut Tergugat, sedangkan yang lainnya belum ada penghuninya (masih kosong);

4. Bahwa pada dasarnya Penggugat menghendaki tanah sawah hak milik Penggugat dikembalikan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 (gambar situasi), yaitu seluas 4.530 M². Akan tetapi hal tersebut tidak mendapat perhatian dari Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II);
5. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai sebagian tanah milik Penggugat dengan melawan hak dan perbuatan Tergugat II yang memerintahkan agar Penggugat menguasai tanah Negara (jalan raya lama) sebagai pengganti tanah Penggugat yang terpakai oleh Pembangunan Perumahan yang dikembangkan oleh Tergugat I terqualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya Penggugat menuntut agar Tergugat I dihukum untuk mengembalikan tanah milik Penggugat yang telah terpakai oleh pembangunan perumahan seluas ± 272 M²;
6. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah memakai (merebut) sebagian tanah



milik Penggugat dengan melawan hak, juga jelas-jelas telah menimbulkan kerugian yang diderita Penggugat, karena hasil panen atas tanah sawah tersebut telah berkurang untuk setiap musim panennya. Oleh karenanya cukup beralasan apabila Penggugat menuntut ganti rugi atas hasil panen kepada Tergugat I sebesar Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:

Tanah sawah seluas $\pm 272 \text{ M}^2$. dapat menghasilkan padi kering sebanyak 1 (satu) kwintal gabah kering untuk setiap panennya, dalam 1 (satu) tahun menghasilkan 2 (dua) kali panen dan Tergugat I telah menguasai atau merebut tanah milik Penggugat tersebut sejak tahun 2011: 1 kw. X 2 kali panen x 3 tahun = 6 kwintal x @ Rp400.000,00 = Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah) (jumlah tersebut belum termasuk tahun berjalan sampai dengan Tergugat I memenuhi isi putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap);

7. Bahwa Penggugat juga telah menderita kerugian biaya pengurusan akibat perbuatan Tergugat I yang telah memakai/mengambil sebagian tanah milik Penggugat, baik menyangkut pengurusan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Subang, Kantor Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga Kabupaten Subang, Kantor Kecamatan Subang, Kelurahan Soklat/Karanganyar, pengurusan di Kepolisian Resort Subang dan pengurusan kepada instansi-instansi terkait juga biaya advokat, yang telah Penggugat keluarkan sejak tahun 2011 sampai dengan bulan September 2013 sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Bahwa oleh karena biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat tersebut semata-mata akibat dari perbuatan Tergugat I, maka wajar dan cukup beralasan apabila Penggugat menuntut ganti rugi biaya yang telah dikeluarkan Penggugat sebesar Rp80.000.000,00 kepada Tergugat, yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi;

8. Bahwa cukup beralasan apabila Penggugat juga menuntut uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Tergugat I, apabila Tergugat I lalai dalam memenuhi isi putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat, karena Penggugat mempunyai kekhawatiran tanah tersebut akan dipindah tangankan (bahkan atas perumahan yang berdiri diatas tanah milik Penggugat tersebut telah diisi oleh Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII), oleh karenanya



mohon agar atas tanah obyek perkara dilakukan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) oleh Pengadilan Negeri Subang;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menetapkan secara hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sawah seluas 4.530 M² tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 atas nama Ahya, terletak di Blok Perikanan, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas sekarang:
 - Sebelah Utara Jalan raya (lama);
 - Sebelah Timur Perumahan Graha Subang Kencana 2;
 - Sebelah Selatan Perumahan Graha Subang Kencana 2;
 - Sebelah Barat Perumahan Graha Subang Kencana 2;
- 3 Menyatakan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 4 Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk mengembalikan tanah milik Penggugat yang terpakai pembangunan perumahan yang dikembangkan oleh PT Cikal Buana Persada (Tergugat I) seluas ± 272 M². Dalam keadaan kosong dan bebas dari segala akibat hukumnya;
- 5 Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan batas-batas tanah sawah milik Penggugat sesuai dengan Gambar Situasi dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 atas nama Ahya;
- 6 Menghukum Tergugat I untuk membayar:
 - a. ganti rugi atas hasil panen kepada Penggugat yang sudah diperhitungkan sebesar Rp2.400.000,00 (dua juta empat ratus ribu rupiah);
(jumlah tersebut belum termasuk ganti rugi tahun berjalan sampai dengan Tergugat I memenuhi isi putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap);
 - b. ganti rugi segala biaya pengurusan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sejak tahun 2011 sampai dengan bulan September 2013 sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);Yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan mendapat bukti pembayaran berupa kwitansi;
- 7 Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila Tergugat I lalai memenuhi isi putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari



keterlambatannya;

- 8 Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Subang atas tanah terperkara;
- 9 Penghukuman Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII agar taat dan patuh pada putusan ini;
- 10 Menghukumkan pula Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;

Bahwa sebelum gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri Subang pernah ditempuh melalui upaya mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, yang menjadi permasalahan pada waktu pengukuran pertama kali adalah batas tanah sebelah barat sedangkan dalam gugatan yang dipermasalahkan adalah batas sebelah selatan dan berdasarkan dokumen yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang pada waktu Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Soklat atas nama Ahja batas sebelah selatan itu sudah jelas yaitu Selokan dan pada waktu pengukuran pertama walaupun bangunan PT Cikal Buana Persada sudah ada selokanpun masih ada namun pada saat ini selokan sudah tidak nampak lagi dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*);

2. Gugatan tidak berkualitas;

Bahwa gugatan Penggugat tidak berkualitas karena tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan, berdasarkan dokumen Buku Tanah yang ada pada Kantor Tergugat II, Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Soklat, Surat Ukur tanggal 23 Oktober 1997 Nomor 682/1997 luas tanah 4.530 M² (empat ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) sertipikat terbit tanggal 18 Juni 1998 atas nama AHJA. Berdasarkan dokumen Warkah (Surat surat tanah) Penggugat yang ada pada Kantor Tergugat II, Luasnya 4.480 M² sudah terdapat kelebihan luas 50 M². Karena hasil pengukuran sesuai dengan Sertifikat dan Buku Tanah adalah 4.530 M²;

- Bahwa berdasarkan hasil pengukuran pengembalian batas yang



pertama dan permohonannya didaftarkan di Kantor Tergugat II pada tanggal 26 April 2011 Nomor 1441/2011 dengan bukti pembayaran 305, Nomor 4724/2011 dengan peta bidang Nomor 1541/2011 tanggal 4 November 2011 luas tanah hasil pengukuran 4.844 M² (empat ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi);

- Bahwa berdasarkan hasil pengukuran yang keempat yang didaftarkan permohonannya di Kantor Tergugat II pada tanggal 24 November 2011 Nomor 3231/2011 dengan bukti pembayaran Nomor 1467/2011 Peta Bidang Nomor 1866/2011 tanggal 22 Desember 2011 luas tanah hasil pengukuran 4.844 M² (empat ribu delapan ratus empat puluh empat meter persegi);
- Bahwa berdasarkan hasil pengukuran pengembalian batas yang pertama dan yang terakhir yang keempat atau yang resmi didaftarkan permohonannya terdapat selisih kelebihan luas tanah 4.844 M² – 4.530 M² = 314 M² dalam hal ini tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan karena dari hasil pengukuran pengembalian batas tanahnya tidak berkurang dari Sertifikat yang ada malah lebih luasnya 314 M² dari Sertifikat yang dimilikinya dengan demikian gugatan Penggugat tidak berkualitas karena tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan;

3. Gugatan Penggugat kekurangan pihak;

Bahwa pada saat terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Cikal Buana Persada yang menjadi keberatan atas dibangunnya Perumahan tersebut sesuai dengan keberatan dari Penggugat dengan mengajukan penghentian sementara tanggal 5 Juli 2011 adanya pembangunan tersebut sebelum diketahui batas yang sebenarnya yang menurut Penggugat tidak dihiraukan oleh pihak Tergugat I pada waktu itu sehingga sampai berdirinya bangunan sekarang ini;

- Bahwa Penggugat seharusnya selain menggugat Tergugat I dan Tergugat II harus juga menggugat pihak Notaris Ferra Churaera, S.H. Yang menerbitkan Surat Pelepasan Hak dari masyarakat kepada pihak PT Cikal Buana Persada dan harus menggugat pula Kepala Desa Soklat yang memperlancar dan membuat Warkah, warkah tanah atas nama masyarakat pada waktu membuat Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Cikal Buana Persada dan harus menggugat pula Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat yang menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan untuk atas nama PT Cikal Buana Persada dengan demikian gugatan Penggugat kekurangan pihak;

Halaman 7 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



4. Bahwa dalam duduk perkara halaman 2 poin a. Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sawah seluas 4.530 M² tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Soklat atas nama Ahja, terletak di Blok Perikanan Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang dengan batas batas sekarang:

- Sebelah Utara Jalan Raya (Lama);
- Sebelah Timur Graha Subang Kencana;
- Sebelah Selatan Graha Subang Kencana;
- Sebelah Barat Graha Subang Kencana;

Bahwa berdasarkan dokumen yang ada pada Kantor Pertanahan Kabupaten Subang (Kantor Tergugat II) yang ditandatangani oleh Prinsipal Sdr. Ahja, tanah Penggugat terletak di Blok Sadang bukan di Blok Perikanan seperti yang didalilkan Penggugat dengan batas batas:

- Sebelah Utara Jalan yang dimaksud sqama Jalan Raya (Lama);
- Sebelah Timur Tanah Sumita;
- Sebelah Selatan Selokan;
- Sebelah Barat Selokan;

Bahwa seharusnya Penggugat selain menjelaskan batas batas saat ini harus pula menjelaskan batas batas sebelum adanya Perumahan agar permasalahannya menjadi terang dan perlu menjelaskan adanya perbedaan Blok pada saat pembuatan Sertifikat dengan kondisi saat ini jika ada perubahan sehingga jelas dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan kondisi yang sebenarnya (*obscuur libel*);

5. Bahwa yang didalilkan Penggugat mengenai blok sudah berbeda dengan data milik Penggugat yang ada pada Kantor Tergugat II dimana pada gugatan Penggugat tanah tersebut terletak di Blok Perikanan sedangkan data yang ada di Kantor Tergugat II dokumen milik Penggugat terletak di Blok Sadang kemungkinan tanah Penggugat bukan yang dijadikan dalam obyek gugatan karena gugatan Penggugat tidak jelas samar samar (*obscuur libel*) dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa mengenai batas-batas Penggugat tidak menjelaskan pula miliknya sebelum ada perumahan berbatasan dengan siapa saja yang ada hanya menerangkan batas pada saat ini setelah adanya Perumahan Graha Subang Kencana 2, padahal jelas bahwa Penggugat sebelumnya bertetangga dengan para pemilik tanah sebagaimana Tergugat II



dijelaskan di atas yang nanti pada saat pembuktian akan dibuktikan, dengan demikian gugatan Penggugat kabur atau samar samar;

Bahwa pada saat pengukuran pengembalian batas sebelah Selatan selokan sebagai batas masih ada dan patok besi sebagai tanda batas juga masih ada dan sesuai dengan penunjukan batas yang ditunjukkan oleh Prinsipal Penggugat yaitu Sdr. Ahja, jadi menurut Tergugat II tindakan Tergugat I pun dalam hal ini tidak salah melaksanakan pembangunannya dalam hal ini berbeda dengan yang didalilkan Penggugat dalam poin b sesuai dengan Surat yang disampaikan pada tanggal 5 Juli 2011 yang menurut Tergugat II sesuai dengan bukti atau fakta yuridis dengan dokumen yang ada pada Kantor Tergugat II dan fakta fisik di lapangan yang ditunjukkan oleh Penggugat adalah sudah jelas pada waktu pengukuran yang pertama;

6. Bahwa sebagaimana yang didalilkan Penggugat tahun 2011 dalam poin b halaman 2 yang menerangkan tanahnya sudah terbawa sebagian seluas \pm 272 M² sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1623/Soklat (Bagian Selatan) adalah tidak benar karena dengan tanah yang ada saja tanpa pengambilan tanah bagian selatan setelah diukur ulang luas tanah ada 4.844 M² apalagi ditambah dengan luas tanah 272 M² luasnya akan menjadi 5.116 M² sedangkan luas tanah dalam Sertifikat hanya 4.530 M², jadi gugatan Penggugat adalah tidak berdasar dan terkesan dibuat buat dengan batas dan penunjukan yang sudah jelas sebagaimana Tergugat II uraikan di atas;

7. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada halaman 2 poin c telah memohon pengukuran kepada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1623/Soklat akan tetapi sungguh sangat disayangkan Tergugat II malah menyatakan untuk mengganti tanah yang terpakai oleh Perumahan telah ditunjukkan tanah jalan raya (lama) tanah Negara yang ada di sebelah Utara tanah sawah milik Penggugat dengan syarat Sertipikat Hak Milik Nomor 1623 diganti/dirubah;

Bahwa sehubungan dengan dalil Penggugat tersebut di atas dengan pernyataan Tergugat II seperti yang Penggugat dalilkan, adakah pernyataan secara tertulis yang bisa Penggugat buktikan? Justru dalam hal ini Penggugat sudah memutar balikan fakta bahwa pada waktu pengukuran yang kedua Penggugat memaksa Tergugat II untuk menunjukkan dan mematok Jalan raya tapi Tergugat II tidak mungkin untuk melaksanakan pematokan di tanah yang sudah nyata nyata dipergunakan



jalan raya untuk kepentingan umum. Seandainya benar tanah Penggugat ada di jalan raya perlu Penggugat membaca dan memahami Peraturan Perundang-undangan tentang Pertanahan bahwa semua hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang undang Pokok Agraria mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 lain dengan pemilikan tanah sebelum tahun 1960 dengan adanya dualisme hukum yaitu hukum adat dan hukum barat dimana hak milik itu adalah mutlak namun setelah lahirnya Undang Undang Pokok Agraria yaitu Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 dengan adanya unifikasi hukum Hak Milik itu sudah tidak mutlak lagi tapi dibatasi dengan Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria tadi, yang menyangkut untuk kepentingan umum seperti diantaranya untuk jalan, untuk brangang dan selokan itu harus dikeluarkan dari luas tanah hak milik yang bersangkutan dan tak mungkin Tergugat II menunjuk jalan raya (lama)/tanah Negara sebagai gantinya karena Tergugat II bukan pemilik tanah yang mengganti kerugian milik orang lain;

Bahwa Penggugat telah salah menangkap dan menafsirkan maksud yang disampaikan Tergugat II, memang dalam hal ini Tergugat II akui telah salah menerbitkan gambar dari sejak penerbitan Sertifikat yang mengutip gambar dari hasil pengukuran proyek Peraturan Pemerintah Nomor 10., yang dijadikan dasar Penerbitan Sertifikat dimana maksud Tergugat II untuk mengganti gambar dan merubah Sertifikat tersebut sehubungan tanah Sdr. Penggugat tersebut tidak ada yang dirugikan karena luas tanahnya tidak kurang malah lebih 314 M² dari tanah yang ada di lapangan, Gambar dirubah/diganti apabila terdapat kesalahan pada waktu penerbitan Sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi:

- 1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan sesuatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada Surat Ukur/Gambar Situasinya atau Surat Ukur/Gambar Situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran tanah secara Sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan secara Periodik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- 2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau



atas penunjukan instansi yang berwenang;

- 3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan Surat Ukur atau Gambar Situasi yang bersangkutan;
- 4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditanda-tangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;
- 5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri;
8. Bahwa menurut Penggugat pada saat pengukuran yang keempat kalinya, ternyata batas tanah milik Penggugat berada di tengah bangunan rumah (Perumahan) yang saat ini telah diisi (dihuni) oleh Tergugat I, sedangkan yang lainnya belum ada penghuninya (masih kosong) menurut Penggugat pada halaman 2 poin C. Dalam hal ini Tergugat II tegaskan sebagaimana keinginan Penggugat, Tergugat II sudah mengikuti keinginannya dan untuk pengambilan data Tergugat II melaksanakan pengukuran dengan yang ditunjukkan batasnya ada di dalam Perumahan. Dan perhitungan luas tetap diambil dengan batas yang tidak termasuk yang ditunjukkan oleh Penggugat yaitu diluar Perumahan dengan luas hasil pengukuran 4.844 M², itu sudah melebihi dari luas Sertifikat yaitu 4.530 M²;
9. Bahwa sebagaimana yang Penggugat dalilkan pada halaman 2 poin d, Penggugat pada dasarnya menghendaki tanah sawah hak milik Penggugat dikembalikan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 (Gambar Situasi) seluas 4.530 M² akan tetapi tidak mendapat perhatian dari Tergugat I dan Tergugat II;
Bahwa keinginan Penggugat pernah disampaikan dalam rapat mediasi di Kantor Tergugat II, maka Tergugat II siap mengukur dan mengembalikan batas asal ada permohonan dari Penggugat karena untuk penataan batas sesuai yang diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang pelaksanaannya sesuai yang Tergugat II sampaikan pada poin angka 7 di atas, namun Penggugat menolak tawaran dan niat baik Tergugat II bukan seperti yang Penggugat dalihkan bahwa Penggugat tidak mendapatkan perhatian dari Tergugat I dan Tergugat II;
10. Bahwa dalil Penggugat dalam halaman 2 poin e itu adalah alasan yang tidak benar, dibuat-buat dan memutarbalikan fakta sebagai jawaban Tergugat II sama dengan jawaban Tergugat II sebelumnya karena alasan

Halaman 11 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



Penggugat diulang ulang;

Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi poin f, g, h dan i karena gugatan Penggugat terkesan dibuat karena tidak sesuai dengan realita baik fakta Yuridis yang ada pada dokumen di Kantor Tergugat II maupun data fisik di lapangan;

Dalam Eksepsi Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VIII:

1. *Exceptio plurium litis consortium*;

Bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak karena tidak menarik semua pihak yang terkait dengan obyek sengketa (pokok gugatan), dimana Para Turut Tergugat sesungguhnya bukan pemilik dan atau setidaknya tidak mempunyai sertifikat atas tanah tersebut tidak tertulis atas nama Para Turut Tergugat melainkan milik/tertulis atas nama pihak lain, yaitu sebagai berikut:

- 1.1. Tanah/bangunan yang dihuni oleh Turut Tergugat II, yaitu Blok B Nomor 12 adalah milik dan atau sertifikat tanah tertulis atas nama Kuswanto;
- 1.2. Tanah/bangunan yang dihuni oleh Turut Tergugat IV, yaitu Blok B Nomor 15 adalah milik dan atau sertifikat tanah tertulis atas nama Oyok Fatimah;
- 1.3. Tanah/bangunan yang dihuni oleh Turut Tergugat VI, yaitu Blok B Nomor 17 adalah milik dan atau sertifikat tanah tertulis atas nama Irfan M;
- 1.4. Tanah/bangunan yang dihuni oleh Turut Tergugat VIII, yaitu Blok B Nomor 20 adalah milik dan atau sertifikat tanah tertulis atas nama Erlinawati;

Oleh karena itu untuk sepenuhnya gugatan *a quo* maka Penggugat harus menarik nama-nama pemilik sertifikat tanah tersebut diatas sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

2. Gugatan kabur dan tidak jelas;

Bahwa sesungguhnya saat ini atas tanah obyek sengketa yang dihuni oleh Para Turut Tergugat masing-masing telah terbit sertifikat, yaitu berasal dari pemisahan (*split*) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 19/Kelurahan Soklat; Sementara itu dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak secara rinci menjelaskan/menguraikan oleh atau pada sertifikat Para Turut Tergugat yang mana saja ada bagian tanah milik Penggugat yang terambil ?; Oleh karena demikian gugatan Penggugat (obyek gugatan) menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat



dalam Rekonvensi kemukakan dan uraikan dalam bagian Konvensi diatas merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan serta agar dianggap telah termuat dalam bagian Rekonvensi ini;

2. Bahwa sesungguhnya Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi secara sedemikian rupa telah berulang-ulang (berkali-kali) menjelaskan kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi bahwa Penggugat dalam Rekonvensi tidak ada memakai/merebut/mengambil tanah milik Tergugat dalam Rekonvensi dalam pembangunan Perumahan Graha Subang Kencana 2 atau untuk kepentingan apapun;
3. Bahwa sebagaimana yang telah Penggugat dalam Rekonvensi kemukakan dalam bagian Konvensi bahwa permasalahan yang sekarang ada (gugatan *a quo*) antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi telah berjalan cukup lama dan selama itu pula Tergugat dalam Rekonvensi secara sedemikian rupa selalu mengganggu dan merongrong jalannya kegiatan usaha Penggugat dalam Rekonvensi dengan menuduh Penggugat dalam Rekonvensi telah mengambil/memakai/merebut tanah milik Tergugat dalam Rekonvensi untuk pembangunan Perumahan Graha Subang Kencana 2; Dan sebagaimana diakui oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, Tergugat dalam Rekonvensi pernah meminta Penggugat dalam Rekonvensi agar menghentikan proyek pembangunan Perumahan Graha Subang Kencana 2, hal mana telah sangat mengganggu rencana kerja/pembangunan dan menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi;
4. Bahwa selama ini tuduhan Tergugat dalam Rekonvensi dimaksud pada butir 3 diatas senantiasa Penggugat dalam Rekonvensi hadapi dan terima dengan sabar dan persuasif dengan harapan kelak setelah Penggugat dalam Rekonvensi memberikan penjelasan/klarifikasi dan menunjukkan bukti/data kepada Tergugat dalam Rekonvensi maka Tergugat dalam Rekonvensi akan menyadari kekeliruan tuduhannya tersebut;
5. Bahwa akan tetapi ternyata harapan Penggugat dalam Rekonvensi tersebut diatas meleset jauh, dimana walaupun Penggugat dalam Rekonvensi telah menjelaskan dan menunjukkan bukti/data kepemilikan Penggugat dalam Rekonvensi serta setelah dijelaskan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Subang bahwa tanah Tergugat dalam Rekonvensi tidak ada yang terambil/terpakai oleh Penggugat dalam Rekonvensi (Perumahan Graha Subang Kencana 2), Tergugat dalam Rekonvensi bukannya berhenti/

Halaman 13 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



mencabut tuduhannya dan meminta maaf kepada Penggugat dalam Rekonvensi, justru sekarang mengajukan gugatan *a quo*;

6. Bahwa berdasarkan penjelasan/klarifikasi dari Penggugat dalam Rekonvensi maupun dari Kantor Pertanahan Kabupaten Subang, sesungguhnya Tergugat dalam Rekonvensi saat ini telah mengetahui bahwa tanah milik Tergugat dalam Rekonvensi tidak ada yang terpakai/terambil oleh Penggugat dalam Rekonvensi, tetapi Tergugat dalam Rekonvensi memaksakan mendaftarkan gugatan *a quo* yang tidak berdasar hukum dan mengada-ada ini semata-mata hanya berdasarkan itikad tidak baik dari Tergugat dalam Rekonvensi, yaitu untuk merusak nama baik Penggugat dalam Rekonvensi dan atau nama baik Perumahan Graha Subang Kencana 2 agar tidak diminati oleh masyarakat (tidak dibeli);
7. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi mengajukan gugatan *a quo* yang tidak ada dasar hukum dan dasar faktanya sama sekali dengan tujuan hanya untuk merugikan Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas adalah perbuatan yang bertentangan dengan hak Tergugat dalam Rekonvensi dan kepatutan dalam pergaulan masyarakat yang baik serta telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi karenanya perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang demikian telah memenuhi kualifikasi hukum untuk disebut sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat dalam Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Rekonvensi telah menimbulkan kerugian baik materi maupun immaterial, antara lain sebagai berikut:
 - 1) Biaya transportasi dari kantor Penggugat dalam Rekonvensi /Kuasas Penggugat dalam Rekonvensi (Kota Bandung) ke Pengadilan Negeri Subang selama proses perkara ini sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap kali berangkat/datang, yang untuk menjalankan perkara ini mulai dari tahap mediasi sampai dengan putusan akhir tidak akan kurang sebanyak 25 (dua puluh lima) kali datang/hadir ke Pengadilan Negeri Subang, sehingga seluruhnya menjadi Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
 - 2) Honorarium (fee) Advokat untuk tingkat Pengadilan Negeri sebesar Rp100.000.000 (seratus juta rupiah);
 - 3) Rusaknya nama baik Penggugat dalam Rekonvensi dan atau Perumahan Graha Subang Kencana 2, antara lain – tetapi tidak



terbatas - terlihat dari menurunnya penjualan/pemasaran unit rumah karena masyarakat takut membelinya sehubungan dengan adanya permasalahan hukum dari Tergugat dalam Rekonvensi (perumahan berperkara) dan terganggunya kepercayaan pihak bank dalam kaitan dengan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas Perumahan Graha Subang Kencana 2 (takut agunan bermasalah), yang secara bisnis tidak bisa dihitung besarnya, akan tetapi untuk kejelasan tuntutan ini maka kalau ditaksir nilai kerugian Penggugat dalam Rekonvensi akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat dalam Rekonvensi diatas tidak akan kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Sehingga besarnya ganti rugi yang harus dibayar oleh Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi adalah:
Rp25.000.000,00 + Rp100.000.000,00 + Rp10.000.000.000,00 =
Rp10.125.000.000,00 (sepuluh miliar seratus dua puluh lima juta rupiah);

9. Bahwa mengingat iktikad tidak baik Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi selama ini dan guna menghindari Tergugat dalam Rekonvensi berusaha untuk mengalihkan kepemilikan harta kekayaannya serta agar gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak menjadi sia-sia dikemudian hari (*illusioir*), maka dengan ini Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Subang agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Tergugat dalam Rekonvensi seluas 4.530 M², Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 yang terletak di Blok Perikanan, Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, sertipikat tertulis atas nama Ahya;

10. Bahwa oleh karena gugatan dalam Rekonvensi *a quo* telah Penggugat dalam Rekonvensi ajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan fakta-fakta yang benar, maka kiranya dalam perkara *a quo* dapat dijatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dalam



Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebesar Rp10.125.000.000,00 (sepuluh miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) secara seketika dan sekaligus;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Subang telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., tanggal 28 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan eksepsi Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VIII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.591.000,00 (dua juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 326/PDT/2014/PT BDG;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., *juncto* Nomor 326/PDT/2014/PT BDG, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Subang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Oktober 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada: Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada tanggal 10 November 2014, Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 19 November 2014;

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

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

Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

Bahwa Pemohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) telah membantah (menanggapi) eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II (sekarang Termohon Kasasi) dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII (sekarang Para Turut Termohon Kasasi) sebagaimana tertuang dalam replik Penggugat tertanggal 8 April 2014, sehingga putusan yang menyatakan II "Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII untuk seluruhnya" adalah sudah tepat dan benar;

B. Dalam Pokok Perkara:

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 326/PDT/2014/PT BDG, tertanggal 2 Oktober 2014, karena Majelis Hakim Tingkat Banding sarna sekali tidak mempertimbangkan alasan-alasan ataupun keberatan Pemohon Kasasi dalam memori banding, sehingga putusan Pengadilan tingkat banding yang sarna sekali tidak memberikan pertimbangan hukum secara rinci tentang keberatan-keberatan ataupun alasan-alasan banding dalam putusannya, maka putusan tersebut adalah tidak benar, karena tidak memenuhi unsur-unsur dalam suatu putusan peradilan;

Tentang pihak-pihak dalam perkara:

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomer 326/PDT/2014/PT BDG, tertanggal 2 Oktober 2014 yang hanya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan

Halaman 17 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



Negeri Subang, yang berkesimpulan bahwa "Pihak yang ditarik sebagai Tergugat/Turut Tergugat tidak lengkap dikarenakan adanya pihak lain yang secara nyata menguasai dan turut berkepentingan atas obyek sengketa berupa bangunan rumah don tonah yang tidak dijadikan sebagai pihak ...";

Bahwa kenyataannya selama pemeriksaan perkara gugatan berjalan, tidak pernah ada satu orangpun (pihak lain) yang merasa turut berkepentingan atas obyek sengketa yang meminta/mengajukan permohonan/perlawanan untuk dijadikan sebagai pihak dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg;

Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Kehakiman Nomor 14 Tahun 1970 yang menentukan "bahwa peradilan harus dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan";

Begitu juga ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Pokok Kehakiman Nomor 14 Tahun 1970 "dalam perkara perdata, Pengadilan membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan";

Justru sebaliknya yang terjadi dalam perkara ini Majelis Hakim pengadilan tingkat pertama dan tingkat banding terkesan hanya mencari-cari alasan untuk menyatakan surat gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, sedangkan selama pemeriksaan perkara berlangsung tidak ada satu orangpun ataupun satu pihak lain yang mengajukan keberatan karena tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara gugatan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., karena kenyataannya sebagaimana didalilkan Penggugat (Pemohon Kasasi) dalam surat gugatan, bahwa timbulnya permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sejak tahun 2011, dimana saat itu tanah obyek perkara masih kosong (belum dibangun perumahan), sedangkan data pihak-pihak yang Penggugat tarik sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini adalah data pada saat surat gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Subang dan kenyataannya sampai saat ini juga masih terdapat rumah yang masih kosong;

Dengan demikian dalil Tergugat I yang menyatakan pihak yang ditarik sebagai Turut Tergugat adalah keliru, hal tersebut hanyalah bohong dan mengada-ada dan semata-mata merupakan upaya untuk menghindari tuntutan Penggugat (Pemohon Kasasi);

Bahwa selanjutnya juga sebagaimana diatur Buku I. title II bagian ke 17 Reglemen Hukum Acara Perdata dalam Pasal 297 "Setiap orang yang berkepentingan didalam suatu perkara, yang terjadi diantara dua belah pihak



yang lain, dapat menuntut supaya ia diperbolehkan ikut serta (*voeging*); Begitu juga apabila terdapat pihak ketiga yang merasa bahwa barang miliknya disengketakan/diperebutkan oleh Penggugat dan Tergugat, maka yang bersangkutan dapat mengajukan ikut serta dalam proses perkara itu dengan alasan ada kepentingannya yang terganggu, yaitu Intervensi (*tussenkoms*). Atau dengan kata lain yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan intervensi, sedangkan kenyataannya tidak pernah ada pihak yang mengajukan ataupun meminta ikut serta sebagai pihak dalam perkara gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi). Dan untuk mencakup pihak-pihak yang ternyata dikemudian hari terhitung sejak surat gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Subang, Penggugat (Pemohon Kasasi) telah mengikat mereka dengan memasukan dalil baik dalam posita gugatan maupun dalam petitum gugatan yang menyatakan "Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk mengembalikan tanah milik Penggugat yang terpakai pembangunan perumahan yang dikembangkan oleh PT Cikal Buana Persada (Tergugat I/Termohon Banding) seluas ± 272 M². dalam keadaan kosong dan bebas dari segala akibat hukumnya; karena kenyataannya Tergugat I sekalipun mengetahui adanya permasalahan tentang batas tanah dengan Penggugat, ternyata Tergugat I tidak memperdulikannya dan tetap melakukan penjualan atas perumahan yang dikembangkannya diatas sebagian tanah milik Penggugat;

Bahwa pada dasarnya Penggugat (Pemohon Kasasi) tidak mempermasalahkan ataupun tidak menyalahkan Turut Tergugat, karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, adapun nanti dikemudian hari timbul kerugian bagi Turut Tergugat (Turut Termohon Kasasi) atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I (Termohon Kasasi) merupakan tanggung jawab Tergugat I (Termohon Kasasi). karena Penggugat (Pemohon Kasasi) memohon agar batas tanah yang sebenarnya dikembalikan oleh Tergugat I (Termohon Kasasi) kepada pemiliknya yang sah yaitu Penggugat (Pemohon Kasasi) dan Turut Tergugat tidak berhak ikut campur permasalahan yang menyangkut hak orang lain (Turut Tergugat yang lain), karena mereka ditarik sebagai pihak Turut Tergugat hanyalah sebagai pelengkap dan perkara gugatan. Sehingga tidak alasan bagi Turut Tergugat untuk ikut mempertahankan yang bukan haknya, seharusnya Turut Tergugat mengurus kepentingan haknya masing-masing, mengenai siapa saja yang ditarik pihak Turut Tergugat dalam perkara ini adalah merupakan hak

Halaman 19 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



Penggugat, dengan tujuan memberitahukan terlebih dahulu bahwa rumah yang Turut Tergugat tempati dikembangkan oleh Tergugat I diatas sebagian tanah milik Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Pemohon Kasasi mohon kepada Bapak ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia *cq* Majelis Hakim tingkat Kasasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk merubah putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 326/PDT/2014/PT BDG, tertanggal 2 Oktober 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., tertanggal 28 Mei 2014 yang dimohonkan kasasi ini dengan mengadili sendiri "Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya";

Tentang permasalahan obyek terperkara:

1. Bahwa sebagaimana tertuang dalam surat gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) tertanggal 9 Oktober 2013. yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa perkara ini adalah antara Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) dengan Tergugat I {sekarang Termohon Kasasi), dimana nyata-nyata telah terbukti pada saat Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang pada tanggal 13 Mei 2014 dan terbukti bahwa tanah milik Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) telah terbawa/terpakai pembangunan perumahan Graha Kencana 2 yang dikembangkan oleh PT Cikal Buana Persada (Tergugat I/sekarang Termohon Kasasi) dan hal tersebut telah ditegaskan dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 29 paragraf ke enam Putusan Pengadilan Negeri Subang Nomor 28/Pdt.G/ 2014/PN Sbg., tertanggal 28 Mei 2014;
2. Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) bahwa permasalahan tersebut telah timbul/sejak tahun 2011, yang pada saat itu tanah tersebut masih kosong (belum dibangun perumahan) sedangkan pada saat surat gugatan dibuat yaitu pada tanggal 9 Oktober 2013. Di bangun perumahan yang dikembangkan oleh Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi) diantaranya masih ada yang kosong (belum ada penghuninya), juga Penggugat (Pemohon Banding) menarik pihak-pihak sebagai Turut Tergugat dalam surat gugatan berdasarkan data dan informasi dari Ketua RT setempat, karena tidak mungkin Penggugat menanyakan/meminta data kepada Tergugat I yang *nota bene* adalah sebagai lawan dalam perkara/sengketa;

Halaman 20 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



3. Bahwa secara umum dimana-mana yang namanya komplek perumahan sering terjadi ganti-ganti penghuni, entah dengan jalan sewa, kontrak ataupun over kredit, sehingga timbul pertanyaan: sampai kapan Penggugat (Pemohon Kasasi) bisa mendapatkan keadilan atas tanah Penggugat (Pemohon Kasasi) yang terpakai/terbawa oleh pembangunan perumahan yang dikembangkan oleh Tergugat I (Termohon Kasasi) Kalau dalam gugatan harus merubah dan selalu merubah {memperbaikij surat gugatan ? (tidak sesuai dengan Pasal 4 ayat (2) *juncto* Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Pokok Kehakiman Nomor 14 Tahun 1970. Padahal jelas-jelas telah Penggugat tegaskan dalam surat gugatan bahwa hal tersebut telah terkaper dengan kalimat;
Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk mengembalikan tanah milik Penggugat yang terpakai pembangunan perumahan yang dikembangkan oleh PT Cikal Buana Persada (Tergugat I) seluas ± 272 M² dalam keadaan kosong dan bebas dari segala akibat hukumnya;
4. Bahwa pada dasarnya Penggugat (Pemohon Kasasi) tidak mempermasalahkan ataupun tidak menyalahkan Turut Tergugat, karena yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah antara Penggugat dengan Tergugat I, adapun nanti dikemudian hari timbul kerugian bagi Turut Tergugat (Turut Termohon Kasasi)/atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I (Termohon Kasasi) merupakan tanggung jawab Tergugat I (Termohon Kasasi), karena Penggugat (Pemohon Kasasi) memohon agar batas tanah yang sebenarnya dikembalikan oleh Tergugat I (Termohon Kasasi) kepada pemiliknya yang sah yaitu Penggugat (Pemohon Kasasi);
5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang sebagaimana tersebut di atas, bisa menimbulkan akibat orang (pihak) yang telah melakukan kesalahan menjadi merasa dibenarkan, dan dapat berakibat bagi Tergugat I menjadi besar kepala, karena merasa mendapat dukungan ataupun merasa dilindungi oleh Putusan Pengadilan yang mencari-cari hal-hal yang tidak sependapat dalam surat gugatan; Kapan dan dimana masyarakat para pencari keadilan akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan yang telah dijadikan visi dan misi oleh lembaga peradilan, yaitu menciptakan peradilan yang agung dalam masyarakat;
6. Bahwa pada dasarnya Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) tidak

Halaman 21 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



menghendaki yang hitam dijadikan putih ataupun sebaliknya yang putih dijadikan hitam dalam perkara ini, akan tetapi dalam perkara ini jelas-jelas secara nyata adanya tanah milik Penggugat (Pemohon Kasasi) yang semena-mena telah dipakai terbawa pembangunan perumahan yang dikembangkan oleh Tergugat I sebagai pengusaha dan berbisnis mencari keuntungan, sehingga merugikan Penggugat (Pemohon Kasasi) sebagai warga Negara selaku petani kecil yang selalu berusaha menjagafmentaati hukum dan peraturan yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia yang kita cintai;

Bahwa berdasarkan bukti outentik (bukti kepemilikan atas tanah) yang dimiliki oleh Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 atas nama Ahya (Penggugat), yaitu atas sebidang tanah sawah seluas 4.530 M², (Tergugat II/Termohon Kasasi telah mengecoh memberikan keterangan yang berbeda, karena tidak mungkin warkah dokumen (surat-surat tanah), yang ada di BPN Kabupaten Subang bisa berbeda dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 yang telah diterbitkannya, dan walaupun terjadi adanya perubahan atau penggantian, kami akan mengusut hal tersebut) terletak di Blok Perikanan (begitu pula mengenai letak obyek perkara Tergugat II/Termohon Kasasi telah mengecoh lagi dengan menyebutkan obyek perkara terletak di Blok Sadang, karena yang dimaksud dengan Blok Sadang berada disabelah barat dari Blok Perikanan) Kelurahan Soklat, Kecamatan Subang, Kabupaten Subang, dengan batas-batas sekarang:

- Sebelah Utara Jalan Raya (lama);
 - Sebelah Timur Perumahan Graha Subang Kencana 2;
 - Sebelah Selatan Perumahan Graha Subang Kencana 2;
 - Sebelah Barat Perumahan Graha Subang Kencana 2;
7. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Penggugat) telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat, dengan didukung oleh alat-alat bukti berupa surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi, yang satu dengan lainnya saling berhubungan dan saling menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi], sebagaimana terungkap dalam persidangan maupun dalam Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Mei 2014;
8. Sebagaimana nyata-nyata dalam gambar situasi (peta lokasi) berdasarkan Surat Ukur Nomor :682/1997, batas sebelah Selatan adalah berbatasan dengan Saluran Air/Selokan, kenyataanya selokan tersebut



saat ini sudah tidak ada karena terbawa diarung/pengarugan dan pembangunan perumahan oleh Tergugat I, sebagai logika lebar tanah Penggugat sebelah Barat sesuai dengan gambar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1623 adalah sepanjang 50/85 M. akan tetapi kenyataannya saat ini panjangnya hanya 43 M., sedangkan 3 (tiga) titik sudut batas tanah yang lainnya tetap, karena jelas batas sebelah Utara adalah berbatasan dengan tanah Negara (Jalan Lama). Dengan demikian jelas-jelas batas tanah sawah milik Penggugat terbawa oleh pembangunan perumahan, karena kenyataannya batas sebelah Selatan sekarang adalah Perumahan Graha Subang Kencana 2 yang dikembangkan oleh Tergugat, dengan perincian/perhitungan sebagai berikut:

- Lebar tanah sawah sebelah Barat yang seharusnya 50,85 M, sekarang kenyataannya hanya 43 M, sehingga telah berkurang sepanjang 7,85 M, sedangkan panjang tanah sawah milik Penggugat sebelah selatan adalah 69,20 M., sehingga tanah sawah milik Penggugat yang hUang! terbawa oleh pembangunan perumahan adalah: $7,85 \text{ M} \times 69,20 \text{ M} : 2 = 271,61$ atau dibulatkan menjadi $\pm 272 \text{ M}^2$;

Dengan demikian jelas-jelas secara nyata tanah sawah milik Penggugat telah berkurang seluas $\pm 272 \text{ M}^2$. dan secara nyata pula di atas tanah tersebut telah dibangun perumahan yang dikembangkan oleh Tergugat I;

9. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Subang yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., telah keliru dalam penerapan hukumnya, dan salah satu bukti kongkrit kekeliruan tersebut adalah dalam pertimbangan hukumnya halaman 31 paragraf kedua yang menyebutkan:

Bukti Putusan Yang Salah dan/atau Keliru diantaranya:

- "Oleh karena Surat Kuasa Penggugat Konvensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang yang mengakibatkan formalitas pengajuan gugatan tidak terpenuhi ... ". Dalam hal ini Pemohon Kasasi keberatan atas pertimbangan hukum tersebut, karena Surat Kuasa Penggugat Konvensi sudah benar sesuai dengan aturan yang berlaku, yaitu kuasa insidentil dan hal tersebut telah dikuatkan dengan adanya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Subang Nomor 21/X/Pen.K/Pdt/2013/PN Sbg., tertanggal 8 Oktober 2013, tentang ijin beracara di Pengadilan secara insidentil. Dan yang lebih tegas lagi tidak ada satu pihakpun dalam perkara tersebut yang

Halaman 23 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keberatan ataupun memprotes tentang Surat Kuasa Penggugat Konvensi. Hal tersebut membuktikan kekeliruan dan kurang telitinya dalam mempertimbangkan hukumnya;

- Bahwa begitu juga penerapan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 437 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 211 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970, karena perkaranya berbeda dengan perkara gugatan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., karena didalam perkara tersebut, pihak tersebut jelas-jelas telah menguasai dalam waktu yang cukup lama, sehingga sudah tentu pihak tersebut harus ditarik sebagai pihak dalam perkara. Sedangkan tanah terperkara dalam gugatan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., sejak dipermasalahkan keadaannya masih kosong (tahun 2011), dan pada saat gugatan didaftarkan di Pengadilan Negeri Subang, rumah-rumah yang dikembangkan oleh Tergugat I keadaannya belum terisi semua. Dengan demikian keliru apabila dalam perkara gugatan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., diterapkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 437 K/Sip/1973 tertanggal 9 Desember 1975, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 211 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970, yang nota bene kasusnya/permasalahannya berbeda, dalam perkara tersebut pihak yang tidak ikut digugat telah menguasai obyek sengketa sebelum gugatan diajukan, sedangkan dalam perkara ini (Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., pada saat gugatan dtajukan perumahan yang dikembangkan oleh Tergugat I belum terisi semua (mash ada yang kosong), karena belum ada pembelinya;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka Pemohon Banding (semula Penggugat) berharap kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, dalam rangka menegakan hukum dan keadilan berkenan merubah putusan Nomor 28/Pdt.G/2013/PN Sbg., tertanggal 28 Mei 2014 dengan menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

- Bahwa oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi (Penggugat Konvensi) di dalam persidangan telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan konvensi yang didukung oleh alat bukti berupa surat-surat dan keterangan saksi-saksi sebagaimana fakta yang terungkap dipersidangan, maka dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonvensi harus dinyatakan ditolak, karena telah terbukti

Halaman 24 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi/Termohon Kasasi) telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dari pemeriksaan persidangan setempat yang dilakukan Majelis Hakim ternyata di dalam lokasi tanah objek sengketa terdapat banyak rumah-rumah yang telah dibangun dan ditempati oleh pemiliknya (sekitar 12 rumah), sedangkan mereka itu tidak ikut digugat dalam surat gugatan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat kurang pihak;

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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **AHJA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at tanggal 23 Oktober 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 25 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd/

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd/

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

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

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

Halaman 26 dari 26 hal.Put. Nomor 1566 K/Pdt/2015

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)