



**PUTUSAN**

Nomor 1291 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Ny. ITING binti WIRATMA**, bertempat tinggal di Kampung Bojong Kacor, RT 03, RW 12, Kabupaten Bandung, dalam hal memberi kuasa kepada Henri Siagian, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Korawa Nomor 7, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2016

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan

**Ahli Waris dari almarhum ARDIANI MUHAMAD HARDIGALUH**, bertempat tinggal di Jalan Pitamaha Nomor 12, Kota Baru Parahyangan, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Willy Wirada, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Malangbong 6 Nomor 16, Antapani, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Oktober 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n:

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** *cq* **BADAN PERTANAHAN NASIONAL** *cq* **KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA BARAT** *cq* **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Raya Soreang, Komplek Perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Bandung Soreang;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** *cq* **PEMERINTAH PROVINSI JAWA BARAT** *cq* **PEMERINTAH KABUPATEN BANDUNG** *cq* **CAMAT KANTOR KECAMATAN CIMENYAN**, berkedudukan di Jalan Terusan Padasuka Nomor 35, Cimenyan, Kabupaten Bandung;



3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA** *cq* **PEMERINTAH  
PROVINSI JAWA BARAT** *cq* **PEMERINTAH KABUPATEN  
BANDUNG** *cq* **CAMAT KANTOR KECAMATAN CIMENYAN**  
*cq* **KANTOR KELURAHAN CIBEUNYING**, berkedudukan di  
Jalan Awiligar Raya Nomor 57, RT 02, RW 01, Kecamatan  
Cimencyan, Kabupaten Bandung;  
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 bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi  
dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan  
Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan penerima hibah yang juga  
merupakan anak kandung (ahli waris) dari Wiratma bin Mudaen,  
sebagaimana terbukti dengan "Akta Hibah" Nomor 111/PPAT/1987, tanggal  
30 November 1987, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat  
yang berwenang yakni di Kantor Kecamatan Cicadas, yakni hibah antara  
Wiratma bin Mudaen selaku pihak yang menghibahkan (pemberi hibah)  
dengan Ny. Iting binti Wiratma (Penggugat) selaku pihak penerima hibah;
2. Bahwa Wiratma bin Mudaen (orang tua Penggugat) semasa hidupnya  
memiliki sebidang tanah milik adat, yakni tanah adat Persil 53 D.VI Kohir  
1255, seluas  $\pm 5.400$  m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus meter persegi), yang  
kemudian pada saat pengukuran tahun 1987 yakni pada waktu  
penghibahan luasnya berkurang menjadi 5080 (lima ribu delapan puluh  
meter persegi) dikarenakan sebagian dipakai jalan, yang dahulu terletak di  
Kampung Awiligar, Desa Cibeunying, Kecamatan Cicadas, Kabupaten  
Bandung, yang berdasarkan pemekaran sekarang terletak Jalan Awiligar,  
Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimencyan, Kabupaten Bandung,  
selanjutnya dalam gugatan ini akan disebut sebagai "objek perkara", yang  
mempunyai batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mariah binti Wiratma;  
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Tari/tanah milik Ecem/  
Sahri;  
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Awiligar;



Sebelah Barat berbatasan dengan Gang kecil;

3. Bahwa semasa hidupnya Wiratma bin Mudaen telah menghibahkan tanah adat miliknya tersebut di atas kepada Penggugat (Ny. Iting binti Wiratma), sebagaimana dimaksud dalam poin 1 gugatan *a quo*, yakni berdasarkan Surat Akta Hibah Nomor 111/PPAT/1987, tanggal 30 November 1987, yang berdasarkan pengukuran waktu pemberian hibah tersebut luasnya menjadi  $\pm 5.080 \text{ m}^2$  (lima ribu delapan puluh meter persegi) dikarenakan sebagian terpakai untuk jalan, oleh karena demikian sejak penghibahan tersebut tanah objek perkara *a quo* menjadi milik sah dari Penggugat;
4. Bahwa penghibahan sebagaimana dimaksud dalam poin 3 (tiga) tersebut di atas adalah sah menurut hukum, karena dibuat dan ditandatangani dalam bentuk akta otentik dan dihadapan Pejabat yang berwenang (Camat selaku PPAT), serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1666, 1667, 1676, 1679 KUHPerdara tentang syarat-syarat penghibahan;
5. Bahwa sejak dahulu baik sebelum dilakukan penghibahan maupun setelah dilakukan penghibahan hingga sekarang, tanah objek perkara tersebut belum pernah dipindahtangankan baik oleh almarhum Wiratma bin Mudaen maupun oleh Penggugat dengan cara apapun dan kepada siapapun juga, dan tanah adat tersebut dahulu dikuasai oleh Wiratma bin Mudaen (semasa hidupnya) dengan dijadikan kebun (sebagaimana keterangan saksi yang akan Penggugat hadirkan nantinya dalam persidangan *a quo*);
6. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini, karena tanah objek perkara *a quo* sebagaimana dimaksud dalam poin 2 (dua) di atas telah dikuasai oleh Tergugat, dan di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Desa Cibeunying, tercatat atas nama orangtua Tergugat yakni Ardiani Muhamad Hardigaluh, padahal Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah adat tersebut tidak pernah menjual atau mengalihkan dalam bentuk apapun tanah adat tersebut kepada siapapun, tidak terkecuali terhadap Tergugat tersebut, dan untuk Sertifikat Hak Milik mana telah Penggugat ajukan pemblokiran di Kantor Pertanahan;



7. Bahwa karena Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah miliknya tersebut, maka Penggugat melakukan penyelidikan atas tanah tersebut, dan setelah diselidiki Penggugat ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Desa Cibeunying tersebut berasal dari tanah adat Letter C Nomor 1255, Persil 53 D. VI, yang sebenarnya persil tersebut sampai sekarang masih tercatat atas nama Wiratma bin Mudaen, dan didalam penerbitan sertifikat tersebut tidak dicantumkan pemilik Letter C tersebut;
8. Bahwa karena terbitnya sertifikat tersebut berasal dari persil, kohir yang sama dengan kohir dan persil milik Penggugat dan Penggugat belum pernah mengalihkan tanah tersebut kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat, maka penguasaan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Cibeunying atas nama orangtua Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa Penggugat juga sudah beberapa kali bertemu dengan Tergugat untuk mencari penyelesaian atas permasalahan hukum *a quo*, namun tidak ada solusi dari pertemuan tersebut sehingga Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;
10. Bahwa karena tanah objek perkara *a quo* adalah merupakan tanah milik sah Penggugat dan di atasnya telah terbit Sertifikat Hak Milik, maka sebagai konsekwensi hukumnya sertifikat yang terbit atas tanah perkara *a quo* tidak sah, oleh karena mana "Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Desa Cibeunying", tercatat atas nama: Ardiani Muhamad Hardigaluh adalah harus dinyatakan tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa perbuatan Tergugat yang menguasai objek perkara *a quo*, yakni tanah adat Persil 53 D.VI Kohir 1255, maka telah terbukti Tergugat telah menguasai tanah yang bukan miliknya, sehingga perbuatan Tergugat *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;



12. Bahwa perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat termaksud yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat baik secara materi il maupun secara immateri il, yakni karena Penggugat tidak dapat memperoleh hasil dari tanah objek perkara *a quo* serta Penggugat tidak bisa menjaga tanah hibah dari orang tuanya tersebut, terlebih-lebih Penggugat sakit-sakitan dan kehidupan ekonomi yang serba kekurangan, bahkan biaya pengobatan yang tidak ada, maka Tergugat demi hukum diwajibkan untuk mengganti segala kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat tersebut ( *vide* Pasal 1365 KUHPerduta);
13. Bahwa karena adanya kekhawatiran dari Penggugat bahwa tanah milik Penggugat tersebut dalam poin 2 (dua) di atas dijual, dijaminan, digadaikan atau di pindah tangankan dengan cara-cara lain oleh Tergugat, maka sangat berdasar/beralasan hukum Penggugat memohon agar supaya Pengadilan Negeri Bale Bandung *cq* Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah adat Persil 53 D.VI Kohir 1255 yang sekarang telah terbit di atasnya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Cibeunying yang tercatat atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh;
14. Bahwa permohonan peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut sangat beralasan untuk dikabulkan/dilakukan, karena kekhawatiran Penggugat sangat beralasan, hal tersebut terlihat dari sejak awal, yakni tidak pernah ada niat baik dari Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan *a quo* dan pentingnya sita jaminan *a quo* adalah untuk menjaga wibawa peradilan, sehingga pada saat perkara *a quo* telah diputus dan berkekuatan hukum tetap dan mengikat maka putusan *a quo* dapat dilaksanakan, tidak sia sia (*illusoir*);
15. Bahwa karena tanah objek perkara *a quo* adalah tanah milik Penggugat, maka Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya harus dihukum untuk menyerahkan tanah objek perkara *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik, dan jika tidak maka demi hukum Pengadilan Negeri Klas IA Bandung wajib mengosongkan secara paksa kemudian menyerahkan kepada Penggugat;



16. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat, yang tidak bisa mengusahakan tanah tersebut untuk kepentingan Penggugat dan biaya yang harus dikeluarkan Penggugat untuk membayar Advokat untuk mengurus permasalahan Penggugat akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, yang menurut Pasal 1365 KUHPerdata menjadi tanggungan Penggugat, dengan kerugian seluruhnya sejumlah Rp735.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

1. Materiil:

- a. Uang yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat dari penguasaan tanah tersebut (jika disewakan atau dikelola), jika dihitung dari sejak tahun 1987 sejak penerimaan hibah saja hingga gugatan ini diajukan, maka kerugian tersebut seminimalnya sangat patut dan wajar menjadi 27 tahun dikalikan Rp5.000.000,00 (flat setiap tahunnya) adalah: Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
- b. Biaya untuk honorarium Advokat dalam mengajukan gugatan *a quo* adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

2. Immateriil:

Rasa malu/frustasi yang dialami Penggugat, karena tidak bisa mengamankan/menguasi tanah hibah pemberian orang tuanya, yang sangat pantas dinilai dan tidak berlebihan, sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

17. Bahwa Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena objek perkara tersebut berada dalam wilayah hukum Turut Tergugat I, II dan Tergugat III sehingga perlu Para Turut Tergugat mematuhi putusan dalam perkara gugatan *a quo*;

18. Bahwa gugatan Penggugat telah diajukan dengan bukti-bukti yang otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh karena demikian putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*), hal demikian menjadi perlu untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar lagi yang dialami Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan objek perkara *a quo* adalah merupakan Tanah Adat Persil 53 , D.VI, Kohir 1255, seluas  $\pm$  5400 (lima ribu empat ratus meter persegi), yang kemudian pada saat pengukuran tahun 1987 yakni pada waktu penghibahan luasnya berkurang menjadi 5.080 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh meter persegi) dikarenakan sebagian dipakai jalan, yang dahulu terletak di Kampung Awiligar, Desa Cibeunying, Kecamatan Cicadas, Kabupaten Bandung, yang berdasarkan pemekaran sekarang terletak Jalan Awiligar, Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah adat Persil 53 , D.VI, Kohir 1255, seluas  $\pm$  5.400 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus meter persegi), yang kemudian pada saat pengukuran tahun 1987 yakni pada waktu penghibahan luasnya berkurang menjadi  $\pm$  5080 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh meter persegi) , dikarenakan sebagian dipakai untuk jalan, yang dahulu terletak di Kampung Awiligar, Desa Cibeunying, Kecamatan Cicadas, Kabupaten Bandung, yang berdasarkan pemekaran sekarang terletak Jalan Awiligar, Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, yang di atasnya telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/ Cibeunying, tercatat atas nama orangtua Tergugat yakni: Ardiani Muhamad Hardigaluh, yang mempunyai batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mariah binti Wiratma;  
Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Tarli/tanah milik Ecem/ Sahri;  
Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Awiligar;  
Sebelah Barat berbatasan dengan gang kecil;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Cibeunying, tercatat atas nama orangtua Tergugat yakni: Ardiani Muhamad Hardigaluh adalah tidak sah, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Akta Hibah Nomor 111/PPAT/1987, tanggal 30 November 1987 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 7 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun yang mendapat hak daripadanya, untuk mengosongkan tanah objek perkara *a quo* dan selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp735.000.000,00 (tujuh ratus tiga puluh lima juta rupiah) segera dan seketika setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap, dengan perincian sebagai berikut:
  1. Materiil:
    - a. Uang yang seharusnya diperoleh oleh Penggugat dari penguasaan tanah tersebut (jika disewakan atau dikelola), jika dihitung dari sejak tahun 1987 sejak penerimaan hibah saja hingga gugatan ini diajukan, maka kerugian tersebut seminimalnya sangat patut dan wajar menjadi 27 tahun dikalikan Rp5.000.000,00 (flat setiap tahunnya) adalah: Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
    - b. Biaya untuk honorarium Advokat mengajukan gugatan *a quo* adalah sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
  2. Immateriil:

Rasa malu/frustasi yang dialami Penggugat karena tidak bisa mengamankan tanah hibah pemberian orang tuanya, yang sangat pantas dinilai dan tidak berlebihan, sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah milik Penggugat, yakni tanah adat Persil 53 D.VI Kohir 1255, seluas  $\pm$  5.400 m<sup>2</sup> (lima ribu empat ratus meter persegi), yang kemudian pada saat pengukuran tahun 1987 yakni pada waktu penghibahan luasnya berkurang menjadi  $\pm$  5.080 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh meter persegi), dikarenakan sebagian dipakai untuk jalan, yang dahulu terletak di Kampung Awiligar, Desa Cibeunying, Kecamatan Cicadas, Kabupaten Bandung, yang berdasarkan pemekaran sekarang terletak Jalan Awiligar, Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung, yang di atasnya telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Cibeunying, tercatat atas nama orang tua Tergugat yakni: Ardiani Muhamad Hardigaluh, yang mempunyai batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Mariah binti Wiratma;

Halaman 8 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017



Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Tarli/tanah milik Ecem/  
Sahri;

Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Awiligar;

Sebelah Barat berbatasan dengan gang kecil;

10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan taat terhadap isi putusan *a quo*;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul atas gugatan *a quo*;

Atau, subsidair:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon keadilan hukum yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi kewenangan mengadili secara absolut.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya baik di bagian *posita* butir 10 (sepuluh) maupun dalam bagian *petitum* butir 5 (lima) telah meminta untuk menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Cibeunying, tercatat atas nama orangtua Tergugat yakni Ardiani Muhamad Hardigaluh adalah tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal tersebut bukanlah menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri, mengingat Pengadilan Negeri tidak berwenang menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah dan atau membatalkan sertifikat hak atas tanah, oleh karena pada Pengadilan Negeri seperti diketahui secara umum bahwa terdapat 2 (dua) jenis gugatan apabila terdapat sengketa keperdataan yaitu *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum (PMH). Dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri, objeknya tidak langsung pada sertifikatnya, melainkan pada perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain dengan munculnya sertifikat tersebut, artinya yang menjadi fokus adalah perbuatan pihak yang melawan hukum yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat, sedangkan untuk menyatakan sertifikat hak atas tanah tidak sah hal tersebut merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian sudah jelas dan berdasarkan hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karena demikian maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;



## 2. Eksepsi gugatan kekurangan pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa adanya Akta Hibah Nomor 111/PPAT/1987, tanggal 30 November 1987 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang yakni di Kantor Kecamatan Cicadas, akan tetapi dalam gugatannya Penggugat tidak menyebutkan siapa pejabat berwenang yang dimaksudkan serta tidak pula menarik Pejabat Pembuat Akta Hibah tersebut sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena demikian maka dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang kekurangan pihak, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa uraian Tergugat tersebut di atas adalah berdasarkan doktrin bahwa suatu gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Adapun doktrin tersebut adalah doktrin dari M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 112-113 menuliskan pendapatnya tentang "gugatan kurang pihak" sebagaimana dikutip sebagai berikut: "Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Sehingga dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak dan sudah layak, patut serta berdasarkan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa selain berdasarkan doktrin tersebut di atas, hal tersebut pun telah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 *juncto* Putusan MARI Nomor 1038 K/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973 mengenai kelengkapan para pihak sebagai formalitas gugatan serta telah pula sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 13 Mei 1975 Nomor 151 K/Sip/1975 yang menyatakan: "... bahwa karena gugatan tidak lengkap gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima...";

## 3. Eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);



Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana terdaftar dalam register perkara Nomor 201/Pdt.G/2014/PN.BB., adalah kabur dan tidak jelas, oleh karena dalam gugatan Penggugat hanya menyebutkan ahliwaris dari almarhum Ardiani Muhamad Hardigaluh, diketahui beralamat di Jalan Pitamaha Nomor 12, Kota Baru Parahyangan, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat. Selaku Tergugat, hal tersebut menunjukkan dengan sangat jelas bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), oleh karena tidak menyebutkan secara jelas siapa saja ahliwaris dari almarhum Ardiani Muhamad Hardigaluh, dimana fakta hukumnya bahwa ahliwaris dari almarhum Ardiani Muhamad Hardigaluh adalah ada beberapa orang;

#### 4. Eksepsi *error in objecto*

Bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwasannya Penggugat telah mendapat hibah dari Wiratma bin Mudaen berupa Tanah Adat Persil 53, D.VI, Kohir 1255, seluas  $\pm 5.400 \text{ m}^2$  (lima ribu empat ratus meter persegi), yang kemudian pada saat pengukuran tahun 1987 yakni pada waktu penghibahan luasnya berkurang menjadi  $5.080 \text{ m}^2$  (lima ribu delapan puluh meter persegi), selanjutnya Penggugat menyatakan bahwa di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Desa Cibeunying, tercatat atas nama orangtua Tergugat yakni Ardiani Muhamad Hardigaluh dengan tanah seluas  $3.760 \text{ m}^2$  (tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), bahwa apabila kita telaah dan teliti maka terdapat adanya perbedaan luas tanah antara yang tertera dalam Akta Hibah Nomor 111/PPAT/1987, tanggal 30 November 1987 dengan yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Desa Cibeunying, yaitu seluas  $5.080 \text{ m}^2$  (lima ribu delapan puluh meter persegi) dengan  $3.760 \text{ m}^2$  (tiga ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), sehingga dengan adanya perbedaan luas tanah tersebut maka dapat dikatakan bahwa gugatan Penggugat adalah telah salah objek (*error in objecto*);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah selayaknya apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya dengan menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

#### Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat I;



2. Mengenai Penggugat tidak berkualitas.

Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat halaman 2 dan halaman 3, dengan alasan hukum bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan ini adalah Penggugat yang tidak berkualitas, karena dalam gugatan Penggugat mendalilkan kepemilikannya adalah Akta Hibah tahun 1987, sedangkan tanah objek perkara *a quo* oleh orang tua Penggugat yaitu Bapak Wiratma sudah dijual kepada Ardiani Muhamad Hardigaluh seluas 4.260 m<sup>2</sup> (empat ribu dua ratus enam puluh meter persegi), berdasarkan Segel Jual Beli tanggal 1 Maret 1959, yang diketahui Lurah Desa Cibeunying reg. Nomor 13/59 dan Camat Cicadas reg. Nomor 89/59, dan oleh Ardiani Muhamad Hardigaluh pada tahun 1976 dijual kepada N. Sucherlan dengan dasar Akta Jual Beli tanggal 21-10-1976 Nomor 396/1976 yang dibuat oleh Alum Rusmita, PPAT Kecamatan Cicadas dan oleh N. Sucherlan dijual kepada Ny. Srie Setiaty Djuanda, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 2-2-1978 Nomor 54/Kec/1978 yang dibuat oleh Alum Rusmita, PPAT Kecamatan Cicadas. Dengan demikian maka penerbitan sertifikat perkara objek *a quo* sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan peraturan pelaksanaan lainnya. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

3. Mengenai kesalahan objek (*error in objecto*).

Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat halaman 2 sampai dengan 5, dengan alasan hukum bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan kepemilikannya adalah Akta Hibah tahun 1987 berstatus tanah adat, padahal status tanah objek perkara *a quo* adalah sertifikat dan pada tahun 1978 sudah milik Ny. Srie Setiaty Djuanda yang merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi undang-undang. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Mengenai kekurangan pihak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Turut Tergugat I menolak gugatan Penggugat dengan alasan hukum bahwa dalam gugatan Penggugat tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan ini, yaitu para pihak yang menjual objek perkara *a quo* dan pemilik objek perkara *a quo* saat ini. Ini sangat penting untuk mempertahankan hak keperdataan pemegang hak objek perkara *a quo* yang telah membeli tanah objek perkara *a quo* yang harus dilindungi undang-undang. Oleh karena itu karena gugatan Penggugat kekurangan pihak, maka sudah selayaknya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 201/Pdt.G/2014/PN.Bib., tanggal 17 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp3.216.000,00 (tiga juta dua ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 60/PDT/2016/PT.BDG., tanggal 13 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Juli 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 201/Pdt.G/2014/PN.Bib., *juncto* Nomor 25/Pdt.Ks/2016/PN.Bib., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Agustus 2016;

Halaman 13 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada atermohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding pada tanggal 7 dan 10 Oktober 2016, kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 20 Oktober 2016;

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:

Tentang kesalahan penerapan dan pelanggaran hukum yang berlaku dalam putusan dalam perkara *a quo*;

Bahwa kesalahan penerapan atau pelanggaran hukum yang berlaku dan kelalaian pemenuhan syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam putusan dalam perkara *a quo* yang menjadi alasan diajukannya permohonan kasasi ini sebagaimana yang dapat kami uraikan, sebagai berikut:

1. Tentang *Judex Facti* salah atau keliru menerapkan hukum pembuktian dalam mempertimbangkan bukti P-1:

Bahwa permasalahan hukum sehubungan dengan diajukannya gugatan dalam perkara *a quo* adalah tanah hak milik Pemohon Kasasi semula Penggugat (objek sengketa dalam perkara *a quo*) dikuasai secara melawan hukum oleh Termohon Kasasi semula Tergugat dan di atasnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh (orang tua Termohon Kasasi semula Tergugat) tanpa sepengetahuan Pemohon kasasi semula Penggugat ataupun Wiratma bin Mudaen selaku pemilik awal yang sah;

Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat selaku pemilik yang sah menurut hukum memperoleh tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dari Wiratma bin Mudaen (orang tua Pemohon Kasasi/Penggugat) melalui hibah yang telah dilaksanakan pada 30 November 1987, sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Hibah Nomor 111/PPAT/1987, tanggal 30 November 1987 (bukti P-2).

Halaman 14 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Wiratma bin Mudaen merupakan pemilik awal yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, sebagaimana yang diterangkan dalam Buku Tanah Desa Cibeunying, Nomor 1255, atas nama Wiratma bin Mudaen;

Bahwa pada paragraf 2 (dua) halaman 42 putusan tingkat pertama, *Judex Facti* menyatakan mengabaikan bukti P-1 dan bukti P-3 dengan alasan kedua bukti tertulis tersebut tidak disesuaikan dengan aslinya, sehingga berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sah;

Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan bukti P-1 berupa Salinan Buku Tanah Desa Cibeunying, Nomor 1255, atas nama Wiratma bin Mudaen, yang telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat III dengan cara memberikan pernyataan “sesuai dengan asli” yang disertai dengan tandatangan Kepala Desa dan cap basah di atasnya;

Bahwa merujuk pada Pasal 1888 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer): “Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada aslinya. Bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan”;

Bahwa mengenai ketentuan dalam Pasal 1888 KUHPer tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mempertegasnya melalui Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang pada pokoknya berbunyi, sebagai berikut: “Fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan (perdata)”;

Bahwa memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1888 KUHPer dan Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, maka dapat disimpulkan bahwa bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan tetap dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan (perdata) sepanjang dikuatkan dengan keterangan saksi dan alat bukti lainnya;

Halaman 15 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa salinan Buku Tanah Desa Cibeunying Nomor 1255, atas nama Wiratma bin Mudaen (asli dari bukti P-1) telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat III dengan cara memberikan pernyataan “fotokopi salinan ini sesuai dengan Buku Tanah Desa/Kelurahan Cibeunying” yang disertai tandatangan Kepala Desa dan cap basah Desa Cibeunying di atasnya;

Dengan demikian jelas salinan buku tanah dimaksud telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1888 KUHPer sebagaimana yang telah dipertegas oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yakni fotokopi surat tersebut (bukti P-1) telah dikuatkan dengan keterangan Kepala Desa Cibeunying yang menyatakan fotokopi buku tanah tersebut sesuai dengan aslinya dan disertai pula dengan tandatangan Kepala Desa dan cap basah Desa Cibeunying di atasnya;

Bahwa Salinan Asli Buku Tanah Desa Cibeunying Nomor 1255 yang telah dilegalisasi oleh Turut Tergugat III dengan cara memberikan pernyataan “fotokopi salinan ini sesuai dengan Buku Tanah Desa/Kelurahan Cibeunying” yang disertai dengan tandatangan Kepala Desa dan cap basah telah Penggugat perlihatkan di muka sidang Pengadilan tingkat pertama. Untuk itu asli dari bukti P-1 tersebut kami lampirkan kembali bersamaan dengan memori kasasi yang kami ajukan ini;

Bahwa sangat perlu diperhatikan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dalam perkara *a quo* mengenai buku tanah Desa Cibeunying yang asli tidak dapat ditunjukkan dalam persidangan dalam perkara *a quo* merupakan akibat dari Turut Tergugat III selaku pemegang Buku Tanah Desa Cibeunying tidak pernah hadir di persidangan dalam perkara *a quo* tanpa alasan yang jelas (sekalipun telah dipanggil secara patut). Serta akibat keengganan *Judex Facti* tingkat pertama untuk memerintahkan Turut Tergugat III memperlihatkan Buku Tanah Desa dimaksud di dalam persidangan dalam perkara *a quo* walaupun Penggugat telah memintanya;

Halaman 16 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017



Bahwa sehubungan dengan bukti P-1 berupa fotocopy dari Buku Tanah Desa Cibeunying telah dikuatkan dengan keterangan Turut Tergugat III yang disertai dengan tandatangan dan cap basah, sedangkan asli dari Buku Tanah Desa Cibeunying tidak dapat ditunjukkan di persidangan dalam perkara *a quo* merupakan akibat dari keengganan yang tidak beralasan dari Turut Tergugat III untuk hadir di persidangan dalam perkara *a quo*, maka jelas bukti P-1 telah memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara perdata, sehingga dapat digunakan dan dipertimbangkan sebagai alat bukti tertulis yang sah di persidangan dalam perkara *a quo*;

Bahwa sehubungan dengan bukti P-1 memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara perdata dan isi atau keterangan yang terdapat di dalamnya dapat bernilai pembuktian, sehingga sudah sepatutnya digunakan dan dipertimbangkan sebagai bukti tertulis dalam perkara *a quo*, maka jelas pertimbangan *Judex Facti* yang mengabaikan bukti P-1 harus dianulir dan dibatalkan karena telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum pembuktian;

2. Tentang kesalahan penerapan hukum dalam pertimbangan *Judex Facti* sehubungan dengan hibah yang dilaksanakan oleh Wiratma bin Mudaen kepada Pemohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa Wiratma bin Mudaen selaku pemilik awal yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* (sesuai dengan bukti P-1) telah mengalihkan hak kepemilikannya kepada Pemohon Kasasi semula Penggugat melalui hibah yang dilakukan pada 30 November 1987, sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Hibah Nomor 111/PPAT/1987, tanggal 30 November 1987 (bukti P-2).

Bahwa sebagaimana pada paragraf 4 (empat) halaman 41 putusan tingkat pertama, *Judex Facti* justru menyatakan hibah yang dilakukan oleh Wiratma bin Mudaen kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) pada 30 November 1987 dengan objek hibah berupa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah batal. Menurut *Judex Facti* tanah yang dihibahkan bukan milik Wiratma bin Mudaen dengan pertimbangan bahwa di atas tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Ardiani Muhammad Hardigaluh pada 17 Februari 1977;



Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada paragraf 4 (empat) halaman 41 putusan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan Pemohon Kasasi semula Penggugat tidak berhak atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* hanya dengan pertimbangan terdapat sertifikat hak atas tanah atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh (orang tua Termohon Kasasi/Tergugat);

Bahwa berdasarkan bukti P-1, Wiratma bin Mudaen (orang tua Pemohon Kasasi/Penggugat) terbukti merupakan pemilik awal yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, sehingga berhak untuk mengalihkan hak kepemilikannya atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* kepada pihak lain dengan cara apapun, tidak terkecuali dengan cara hibah kepada Pemohon Kasasi semula Penggugat;

Dengan demikian jelas pertimbangan *Judex Facti* pada paragraf 4 (empat) halaman 41 putusan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan hibah yang dilakukan oleh Wiratma bin Mudaen kepada Penggugat (Pemohon Kasasi) pada 30 November 1987 dengan objek hibah berupa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah batal harus dianulir dan dibatalkan;

3. Tentang *Judex Facti* salah atau keliru menerapkan hukum pembuktian dalam mempertimbangkan bukti T-1;

Bahwa sesuai dengan azas *audi et alteram partem* (azas kesamaan proses dan para pihak yang berperkara), Hakim tidak boleh menjatuhkan putusan sebelum memberi kesempatan untuk mendengarkan kedua pihak. Hakim harus adil dalam memberikan beban pembuktian pada pihak yang berperkara agar kesempatan untuk kalah atau menang bagi kedua pihak tetap sama;

Bahwa dalam menjatuhkan putusannya dalam perkara *a quo*, sehubungan dengan terdapat Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh, *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan mengenai alas hak atau dasar kepemilikan yang digunakan oleh Ardiani Muhamad Hardigaluh (orang tua Termohon Kasasi) dalam mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh dimaksud;



Bahwa sesuai dengan warkah penerbitan sertifikat hak atas tanah dimaksud, sebagai alas hak atau dasar kepemilikannya dalam mengajukan permohonan penerbitan sertifikat hak atas tanah, Ardiani Muhamad Hardigaluh hanya menggunakan Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1977 (bukti T-1);

Bahwa pada paragraf 2 (dua) halaman 40 putusan tingkat pertama, pada pokoknya *Judex Facti* menyatakan bahwa Ardiani Muhamad Hardigaluh (orang tua Tergugat) membeli sebidang tanah dari Rasam bin Nahasim pada tahun 1959 sesuai dengan Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1977 (bukti T-1 dan TT.I-2);

Bahwa sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dalam perkara *a quo*, sama sekali tidak terdapat fakta hukum atau alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata yang dapat membuktikan bahwa seseorang bernama Rasam bin Nahasim merupakan pemilik tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*. Sebaliknya sesuai dengan bukti P-1, tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* tercatat di Desa Cibeunying atas nama Wiratma bin Mudaen;

Bahwa sesuai dengan Pasal 1471 KUHPer pada pokoknya diatur mengenai: Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;

Bahwa merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1335 KUHPer yang pada pokoknya berbunyi, sebagai berikut: "Suatu persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan";

Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dibawah tangan dengan pihak penjual disebutkan bernama Rasam bin Nahasim dan Ardiani Muhamad Hardigaluh (orang tua Termohon Kasasi/Tergugat) bertindak selaku pembeli, yakni Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1959 (bukti T-1) merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, sehingga tidak mempunyai kekuatan;

Bahwa sebab palsu atau terlarang yang terkandung dalam Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1959 (bukti T-1), yaitu:



- a. Rasam bin Nahasim bukan pemilik tanah objek jual beli perjanjian tersebut (objek perkara *a quo*). Sebagaimana dalam persidangan pada tingkat pertama tidak terdapat alat bukti tertulis yang berupa alas hak atas tanah yang dapat menerangkan Rasam bin Nahasim merupakan pemilik tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*. Sementara, sesuai dengan bukti P-1, tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* tercatat di Buku Tanah Desa Cibeunying atas nama Wiratma bin Mudaen;
- b. Rasam bin Nahasim yang dalam perjanjian tersebut diterangkan bertindak selaku penjual telah meninggal dunia sebelum perjanjian diadakan yakni pada tahun 1953. Sebagaimana yang diterangkan oleh saksi Djasmita, A. Saripudin dan Odih di muka persidangan pada tingkat pertama dan dibawah sumpah. Dengan demikian setelah meninggal dunia, tidak mungkin lagi Rasam bin Nahasim dapat melakukan perbuatan hukum apapun;

Bahwa sehubungan dengan adanya sebab palsu atau terlarang sebagaimana diuraikan di atas dan merujuk pada Pasal 1335 KUHPer, jelas Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1959 (bukti T-1) yang menerangkan adanya jual beli tanah antara Ardiani Muhamad Hardigaluh selaku pembeli dengan pihak penjual seseorang yang bernama Rasam bin Nahasim tidaklah mempunyai kekuatan;

Bahwa dalam mempertimbangkan Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1959 (bukti T-1), *Judex factie* Pengadilan Negeri Bale Bandung juga telah mengabaikan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya dikutip kembali, sebagai berikut: "Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa Akta Pemindahan Hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini";



Bahwa mencermati Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1959 (bukti T-1) dapat disimpulkan bahwa surat tersebut hanya diregister pada Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan setelah surat tersebut dibuat (atau dengan kata lain registrasi atas surat tersebut belum dapat membuktikan telah diadakan penelitian atas objek tanah yang menjadi objek jual beli) bukan dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan. Oleh karena itu jelas Surat Keterangan Dijual Beli Lepas Mutlak, tanggal 1 Maret 1959 (bukti T-1) tidak memenuhi syarat untuk dapat diterima sebagai bukti kepemilikan atas tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa seandainya pun perjanjian jual beli tanah dengan objek jual beli berupa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* telah diadakan antara Rasam bin Nahasim dengan Ardiani Muhamad Hardigaluh tanpa sebab palsu atau terlarang sebagaimana kami uraikan di atas (*quod non*), tetapi sesuai dengan bukti P-1, dalam Buku Tanah Desa Cibeunying terbukti tanah adat Persil 53, D.VI, Kohir Nomor 1255, seluas  $\pm 5.400 \text{ m}^2$  (lima ribu empat ratus meter persegi), yang kemudian pada saat pengukuran pada tahun 1987 yakni pada saat penghibahan luasnya berkurang menjadi  $5.080 \text{ m}^2$  (lima ribu delapan puluh meter persegi), yang dahulu terletak di Kampung Awiligar, Desa Cibeunying, Kecamatan Cicadas, Kabupaten Bandung, yang berdasarkan pemekaran sekarang terletak di Jalan Awiligar, Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung (tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*) tercatat atas nama Wiratma bin Mudaen bukan Rasam bin Nahasim;

Bahwa karena tanah objek perkara merupakan hak milik dari Wiratma bin Mudaen, maka jual beli yang dilakukan oleh Rasam bin Nahasim kepada Ardiani Muhamad Hardigaluh (orang tua Termohon Kasasi/Tergugat) atas tanah milik Wiratma bin Mudaen adalah batal karena tanah yang dijual tidak ada atau bukan milik Rasam bin Nahasim, sehingga tidak memenuhi ketentuan yang tersirat dalam Pasal 1471 KUHP. Oleh karenanya, Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Cibeunying, tercatat atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh (orang tua Termohon Kasasi/Tergugat) batal demi hukum;



Bahwa sesuai dengan uraian di atas dan lagi pula terbukti Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud diterbitkan di atas tanah hak milik Pemohon Kasasi semula Penggugat (sesuai dengan bukti P-1 dan bukti P-2), maka jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 63/Desa Cibeunying atas tanah atas nama Ardiani Muhamad Hardihaluh yang diterbitkan berdasarkan alas hak atau dasar kepemilikan yang dibuat secara melawan hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan telah sangat beralasan dan berdasar hukum untuk dinyatakan tidak sah, sehingga tidak berkekuatan hukum pembuktian apapun;

Bahwa sehubungan dengan Wiratma bin Mudaen terbukti merupakan pemilik awal yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dan berhak untuk mengalihkan hak kepemilikannya atas tanah dimaksud kepada pihak lain, tidak terkecuali kepada Pemohon Kasasi/Penggugat, dan sebaliknya sebagaimana telah diuraikan di atas Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh terbukti diterbitkan secara tidak sah dan melawan hukum, maka jelas pertimbangan *Judex Facti* yang pada pokoknya menyatakan hibah yang dilakukan oleh Wiratma bin Mudaen kepada Pemohon Kasasi semula Penggugat pada 30 November 1987 dengan objek hibah berupa tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah batal, harus dianulir dan dibatalkan;

Bahwa sebaliknya, sehubungan dengan dengan Wiratma bin Mudaen terbukti merupakan pemilik awal yang sah menurut hukum atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka sudah sepatutnya hibah yang diadakan oleh Wiratma bin Mudaen kepada Pemohon Kasasi semula Penggugat sebagaimana yang diterangkan dalam Akta Hibah Nomor 111/PPAT/1987, tanggal 30 November 1987 (bukti P-2) adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Tentang *Judex Facti* telah salah atau keliru karena menerapkan adanya *daluwarsa* untuk mengajukan keberatan atas telah diterbitkannya sertifikat atas tanah dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik hapus bila:

1. Tanah jatuh kepada Negara:
  - a. Karena pencabutan hak;
  - b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
  - c. Karena diterlantarkan;



d. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2);

2. Tanahnya musnah.

Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang adanya *daluwarsa* mengajukan keberatan atas penerbitan sertifikat atau mengajukan gugatan lewat waktu lima tahun adalah berkaitan dengan tanah, apabila tanah tersebut diterlantarkan;

Bahwa Wiratma bin Mudaen selaku pemilik awal tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* telah melakukan hibah atas tanah miliknya kepada Pemohon Kasasi/Penggugat pada 30 November 1987, sebagaimana yang diterangkan dalam bukti P-2;

Bahwa sesuai dengan uraian di atas, tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak dapat ditempati dan diusahakan secara patut oleh Pemohon Kasasi/Penggugat jelas bukan karena diterlantarkan, melainkan karena telah dikuasai secara melawan hukum oleh Termohon Kasasi semula Tergugat dan di atasnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah secara melawan hukum;

Dengan demikian adanya *daluwarsa* untuk mengajukan keberatan atas telah diterbitkannya sertifikat atas tanah atau mengajukan gugatan setelah lewat waktu 5 (lima) tahun yang dimaksud dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak tepat diterapkan dalam perkara *a quo*;

Bahwa hal tersebut sangat bersesuaian dengan yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3114 K/Pdt/1991, yang pada pokoknya berbunyi, sebagai berikut:

“Kesimpulan Pengadilan Tinggi yang menyatakan gugatan baru diajukan setelah 33 tahun dan dijadikan dasar alasan bahwa Penggugat tidak berhak atas tanah terperkara, pendapat dan kesimpulan tersebut tidak tepat. Pertama, menggugat sesuatu menurut hukum adalah hak dan hak itu bisa dipergunakan kapan dikehendaki. Kedua, apa yang mereka gugat adalah hak warisan dan mengenai hak menggugat harta warisan menurut hukum adat tidak mengenal batas jangka waktu serta tidak mengenal *daluwarsa*”;

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 157 K/518/1975 tanggal 18 September 1976, yang pada pokoknya berbunyi:

“Hak Penggugat untuk menggugat tanahnya yang sudah lama dikuasai oleh Tergugat tidak terkena *daluwarsa*”;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas pertimbangan *Judex Facti* pada paragraf 3 (tiga) halaman 41 putusan tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya atas tanah objek perkara *a quo*, karena Penggugat mengajukan gugatan setelah 37 tahun terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh telah sangat beralasan dan berdasar hukum untuk dianulir dan dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 22 Agustus 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 18 Oktober 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat di persidangan tidak dapat membuktikan kepemilikannya sebagaimana didalilkannya atas tanah objek berperkara berupa tanah seluas 5.080 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan puluh meter persegi), dengan Persil Nomor 53 , D.VI , Kohir Nomor 1255, Blok Awiligar, sedangkan Tergugat telah dapat membuktikan kepemilikannya dengan surat bukti otentik/bukti T-5 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Desa Cibeunying, tanggal 17 Februari 1977;
- Bahwa dari fakta persidangan ternyata sesuai dengan bukti T-5 tentang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 63/Desa Cibeunying, tanggal 17 Februari 1977, sedangkan Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* pada tanggal 10 November 2014, artinya setelah 37 tahun terbit SHM atas nama Ardiani Muhamad Hardigaluh, sehingga berpedoman pada Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Penggugat yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya atas tanah objek perkara;

Halaman 24 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. ITING binti WIRATAMA 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 yang telah diubah 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 **Ny. ITING binti WIRATMA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 25 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 21 Agustus 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
Ttd/.Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.  
Ttd/.H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd/.Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

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

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

Halaman 26 dari 26 hal. Put. Nomor 1291 K/Pdt/2017