



PUTUSAN
Nomor 300 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ny. Hj. KOMARIAH**, bertempat tinggal di Jalan Ancol Timur X Nomor 19, Kota Bandung;
2. **JANUAR PRIBADI**, bertempat tinggal di Jalan Palembang Segitiga Nomor 8, Kota Bandung;
3. **MAIDA DWIANI**, bertempat tinggal di Jalan Venus Timur II Nomor 3, Kota Bandung;
4. **Ny. PUSPATRIANI AGUSTINA**, bertempat tinggal di Jalan Patuha Nomor 11 A, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Dindin S. Maolani, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Saledri Nomor 16 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2014;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n

1. **PEMERINTAH PROPINSI JAWA BARAT cq. GUBERNUR PROPINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 22, Kota Bandung dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Enny Heryani RS, S.H., CN., dan kawan-kawan, Kepala Biro Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 22, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2009;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586 Kota Bandung;
3. **Ny. RENNE MULYARINI**, bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jalan Kedondong Nomor 225, Blok A, RT 02, RW 06, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, sekarang tidak diketahui keberadaannya di Indonesia;

Halaman 1 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I, II/Tergugat II, I, III/Pembanding, Turut Terbanding I, II;

D a n

1. **PT. YUGA PERDANA METAL INDUSTRY**, berkedudukan di Pulo Gadung I Kav. D.6 a Kip, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
2. **IRDAM NOEZAR, S.H, PPAT**, bertempat tinggal di Jalan Saad Nomor 19 Kota Bandung;
3. **AYU MAIMUNAH, S.H, PPAT**, bertempat tinggal di Jalan Karapitan No, 90 Kota Bandung;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi III, IV, V/Turut Terbanding III, IV, V/Turut Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi, Turut Termohon Kasasi I, II/Tergugat II, I, III/Pembanding, Turut Terbanding I, II dan Turut Termohon Kasasi III, IV, V/Turut Terbanding I, II, III dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai akhliwaris dari almarhum Bapak Atang Ruswita, yang meninggal dunia di Bandung pada tanggal 13 Juni 2003, sebagaimana ternyata dari surat Keterangan Warisan Nomor 4743/069/2003-T.Regol tanggal 26 Juni 2003 yang dibuat oleh Camat Regol Kota Bandung;
2. Bahwa almarhum Bapak Atang Ruswita selain meninggalkan Penggugat sebagai ahliwarisnya, juga meninggalkan harta kekayaan, antara lain berupa Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, seluas 79 m², Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², atas nama Atang Ruswita, yang diterbitkan pada tanggal 29 Mei 1996 oleh Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 2 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016

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

Kota (dahulu Kotamadya) Bandung/Tergugat I, berikut Bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung;

3. Bahwa tanah berikut bangunan yang secara *de jure* dan *de facto* telah dimiliki dan dikuasai oleh Bapak Atang Ruswita (kemudian atas tanah dan bangunan tersebut dipergunakan oleh PT. Pikiran Rakyat Bandung atas seijin dari Bapak Atang Ruswita - yang menjabat selaku Direktur Utama PT. Pikiran Rakyat Bandung) dan Penggugat sejak dahulu sampai dengan sekarang, adalah sah milik Bapak Atang Ruswita, sekarang milik Penggugat sebagai ahli warisnya, berdasarkan bukti-bukti autentik, antara lain sebagai berikut:

- 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 29 Mei 1996, terakhir tercatat atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (Penggugat);
- 2) Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Irdam Noezar, S.H, PPAT di Bandung/Turut Tergugat II;
- 3) Surat Keterangan Warisan Nomor 4743/069/2003-T.Regol tanggal 26 Juni 2003 yang dibuat oleh Camat Regol Kota Bandung;

4. Bahwa mengenai keabsahan kepemilikan Penggugat dari Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, seluas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut, setempat dikenal sebagai Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A- 1 Kota Bandung, berdasarkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- 1) Bahwa semula sebidang Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/ Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung tersebut dimiliki oleh PT. Yuga Perdana Metal Industry (Turut Tergugat I) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 29 Mei 1996, tercatat atas nama PT. Yuga Perdana Metal Industry (= Turut Tergugat I);
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 484/7/Sumur

Halaman 3 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung/1996 tanggal 8 Oktober 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Ayu Maimunah, S.H, PPAT di Bandung (=Turut Tergugat III), Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² atas nama PT. Yuga Perdana Metal Industry (= Turut Tergugat I), berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung tersebut oleh PT. Yuga Perdana Metal Industry telah dijual kepada Ny. Renne Mulyarini, dan telah dilakukan balik-nama (SHGB Nomor 464/Kelurahan Braga) dari atas nama PT. Yuga Perdana Metal Industry menjadi atas nama Ny. Renne Mulyarini (Tergugat III) pada tanggal 17 Januari 1997 oleh Tergugat I;

3) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Irdam Noezar, SH (Turut Tergugat II), Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² atas nama Ny. Renne Mulyarini (Tergugat III)/ berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung tersebut oleh Tergugat III telah dijual Kepada Bapak Atang Ruswita (= Suami dan Ayah Penggugat), dan telah dilakukan balik-nama (SHGB Nomor 464/Kelurahan Braga) dari atas nama Ny. Renne Mulyarini menjadi atas nama Atang Ruswita pada tanggal 27 Desember 2002 oleh Tergugat I;

4) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Warisan Nomor 4743/069/2003-T.Regol tanggal 26 Juni 2003 yang dibuat oleh Camat Regol Kota Bandung, Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² atas nama Atang Ruswita, berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung tersebut kemudian diwariskan dan dibaliknamakan kepada ahliwaris Atang Ruswita, yaitu Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (= Penggugat), yang dibukukan dan diterbitkan oleh Tergugat I pada tanggal 26 November 2004;

5. Bahwa dari fakta-fakta hukum dan data-data tersebut di atas, jelas dan tegas bahwa jual beli tanah dan bangunan milik Atang Ruswita (sekarang milik Penggugat) telah dilangsungkan dihadapan Irdam Noezar, S.H, Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 2 Desember 2002 dengan Akta

Halaman 4 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juat Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002, demikian oleh Karena jual beli tanah dan bangunan tersebut didasarkan atas Sertifikat tanah (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga) atas nama penjual yang sah menurut Hukum dan Undang-Undang, maka Bapak A tang Ruswita (= Suami dan Avah Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum:

6. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, Penggugat adalah pemilik/pemegang hak yang sah menurut hukum atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung, sebagaimana ternyata dan terbukti dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 29 Mei 1996, terakhir tercatat atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (= Penggugat);

7. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 29 Mei 1996, terakhir tercatat atas nama Ny.Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (= Penggugat), berakhir haknya pada tanggal 27 November 2008;

8. Bahwa sebelum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 646/Kelurahan Braga berakhir haknya pada tanggal 27 November 2008, Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak tersebut telah mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Guna Bangunan tersebut kepada Tergugat I, sebagaimana dalam Surat Notaris Tien Norman Lubis, S.H Nomor 260/TNL/B/VIII/2008 tanggal 20 Agustus 2008 perihal konfirmasi biaya pengurusan perpanjangan sertifikat hak guna bangunan, dan atas Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut belum dilaksanakan oleh Tergugat I, dan selanjutnya Penggugat kembali mengajukan Permohonan Perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut kepada Tergugat I, dan untuk melengkapi syarat penerbitan perpanjangan Sertifikat, Penggugat telah menyerahkan kepada Tergugat dokumen yang terdiri dari: Sertifikat Hak Atas tanah (foto copy), surat permohonan, foto copy KTP/Identitas Pemohon, foto copy KTP/Identitas Pemilik Hak, foto

Halaman 5 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016

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)



copy Surat Keterangan Ahli Waris, Warkah Permohonan HGB Perorangan, foto copy PBB Tahun 2008 dan Surat Kuasa Pemohon, sebagaimana dalam Surat Permohonan tertanggal 6 November 2008 yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (= Tergugat I) pada tanggal 6 November 2008, dan Surat Kantor Hukum Dindin S. Maolani, S.H SB Partners Nomor 022/D.Adv/Um/XI/2008 tanggal 11 November 2008 perihal tindak lanjut permohonan perpanjangan HGB, yang diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (= Tergugat I) pada tanggal 12 November 2008;

9. Bahwa akan tetapi sampai dengan sekarang ini, penerbitan perpanjangan Sertifikat tidak dilaksanakan oleh Tergugat I dengan alasan terhalang karena adanya pengakuan kepemilikan terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat oleh Tergugat II berdasar Hak Pengelolaan (HPL), padahal Tergugat II dari sejak dahulu sampai dengan sekarang bukan sebagai pemilik atas Tanah dan Bangunan sengketa, dan Tergugat II sama sekali tidak pernah menguasai tanah dan bangunan sengketa (bahkan menginjaknya saja belum pernah), demikian Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sengketa tersebut adalah Bapak Atang Ruswita, sekarang milik Penggugat (didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/ Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995 luas 79 m², sejak tercatat atas nama PT. Yuga Perdana Metal Industry (= Turut Tergugat I) atas nama Ny. Renne Mulyarini (= Tergugat III), sampai tercatat atas nama Atang Ruswita itu sama sekali tidak menunjukkan dan tidak menyebutkan status "Tanah dan Bangunan milik Penggugat" di atas tanah hak pengelolaan);

10. Bahwa andaikata Tergugat II memiliki Surat-surat tanah dan Sertifikat Hak Pengelolaan atas tanah seluas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung tersebut benar -quod non - maka Penggugat sangkal dan tolak Surat-surat tanah dan Sertifikat Hak Pengelolaan, karena tidak benar, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian juga Penggugat menyangkal dan menolak hak Tergugat II atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung tersebut karena Tergugat II tidak mempunyai kualifikasi sebagai pemilik atas tanah hak guna bangunan berikut bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut;

11. Bahwa Bapak Atang Ruswita (= Suami dan Ayah Pengugat) adalah



pembeli yang beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan:

- Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdata. yang menyebutkan:
"Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi.";
- Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI yang memberikan perlindungan bagi pihak ketiga/pembeli beritikad baik, seperti ternyata dari:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1980 Nomor 1230 K/Sip/1980 menyatakan bahwa pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958, menyatakan bahwa pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 12 Desember 1975 Nomor 932 K/Sip/1973, menyatakan bahwa jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan;

Selainurisprudensi tetap tersebut di atas, menurut Prof. Subekti, S.H. dalam Bukunya: "Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan", Penerbit Alumni Bandung, Tahun 1980, halaman 121, ditegaskan juga bahwa "sepanjang mengenai tanah yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli beritikad baik";

Karena sudah jelas dan terbukti bahwa:

- Bahwa saat Bapak Atang Ruswita (= Suami dan Ayah Penggugat) membeli Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung, tanah berikut bangunan di atasnya tersebut sudah dalam keadaan bersertifikat atas nama penjual (Tergugat III). Karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jelas kepemilikan atas tanah berikut bangunan di atasnya tersebut sudah sah dan terdaftar di BPN (=



Tergugat I) serta Sertifikat Hak Guna Bangunan sah atas nama PT.Yuga Perdana Metal Industry (= Turut Tergugat I), kemudian dibaliknama ke atas nama Ny. Renne Mulyarini (= Tergugat III) sebelum dibeli oleh Bapak Atang Ruswita (= Suami dan Ayah Penggugat);

- Bahwa sebelum dilangsungkannya pembuatan Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Irdam Noezar, S.H (= Turut Tergugat II), Tergugat III selaku Penjual dan Bapak Atang Ruswita selaku Pembeli (Suami dan Ayah Penggugat) melalui Notaris/PPAT Irdam Noezar, S.H terlebih dahulu telah memeriksa Buku Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² yang terdapat pada Kantor Tergugat I, dan baru setelah dari hasil pemeriksaan tersebut diketahui bahwa dalam buku tanah sertifikat tersebut tidak terdapat catatan mengenai adanya sengketa, tidak dikenakan suatu pemblokiran/sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk suatu utang atau diberati dengan beban-beban apapun juga, maka dilaksanakanlah pembuatan Akta Jual Beli tersebut di hadapan PPAT Irdam Noezar, S.H, dan dilanjutkan dengan dilakukan balik nama Sertifikat tanah tersebut di atas dari atas nama Penjual (Ny. Renne Mulyarini) menjadi atas nama Pembeli (Atang Ruswita);
- Bahwa jual beli atas tanah dan bangunan sengketa antara Ny. Renne Mulyarini dengan Atang Ruswita (Suami dan Ayah Penggugat) tersebut dilakukan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut cara dan berdasarkan peraturan hukum yang bersangkutan. Dengan demikian Bapak Atang Ruswita adalah pembeli yang beritikad baik dan Jual beli atas tanah dan bangunan sengketa tersebut adalah sah menurut hukum;
- Bahwa setelah dibeli oleh suami dan ayah Penggugat (Bapak Atang Ruswita) pada tahun 2002 sampai dengan tahun 2008 ini, Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung, sama sekali tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak manapun, termasuk dari pihak Tergugat II atas jual beli, baliknama Sertifikat dan penguasaan atas tanah berikut bangunan di atasnya tersebut. Dengan demikian jelas bahwa tanah berikut bangunan yang



berdiri di atasnya tersebut mutlak Hak Milik Penggugat (*vide* Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997);

- Bahwa dengan demikian, maka jelas pemilikan dan penguasaan Bapak Atang Ruswita atau Penggugat atas tanah dan bangunan sengketa, sepanjang yang Bapak Atang Ruswita beli atau Penggugat terima dari Pewarisan sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Irdam Noezar, S.H (= Turut Tergugat II) dan Surat Keterangan Warisan Nomor 4743/069/2003-T.Regol tanggal 26 Juni 2003 yang dibuat oleh Camat Regol Kota Bandung, adalah sah dan haruslah tetap dilindungi hukum;

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas sudah bahwa Suami dan Ayah Penggugat (Atang Ruswita) adalah pembeli dan menguasai Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995 luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya. yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung dengan itikad baik, serta Penggugat telah melaksanakan ketentuan hukum yang berlaku (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979) dengan (berulang kali) mengajukan permohonan Perpanjangan Sertifikat HGB tersebut, maka jelas bahwa tindakan Tergugat I tidak menerbitkan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² yang diajukan oleh Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (= Penggugat) sebagai Pemilik/Pemegang Hak Guna Bangunan *a quo* tersebut dapat dikwalifisir sebagai melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

13. Bahwa ditambah dengan kenyataan dan fakta hukum bahwa Tergugat I ternyata di satu pihak telah menolak penerbitan perpanjangan hak guna bangunan atas nama Penggugat, akan tetapi di lain pihak telah mengabulkan dan menerbitkan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 654/Kelurahan Braga. Surat Ukur Tanggal 14 April 2003 Nomor 164/Braga/2003 luas 76 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kota Bandung (yang tanggal berakhirnya hak adalah sama dengan tanggal berakhirnya hak guna bangunan atas nama Penggugat tersebut, yaitu tanggal 27 November 2008) yang diajukan oleh PT. Murni Solusindo Nusantara, demikian Perpanjangan Hak atas Tanah Hak Guna Bangunan atas nama PT. Murni Solusindo Nusantara tersebut berdasarkan SK. Perpanjangan



Hak Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (= Tergugat I) Nomor 550.1-242- HGB/KP/2006 Tanggal 13/11/2006, Hak atas tanah ini diperpanjang masa Berlakunya selama 20 Tahun sampai dengan tanggal 27 November 2028;

14. Bahwa keseluruhan dari fakta-fakta hukum ini menunjukkan bahwa tindakan Tergugat I adalah melawan hukum serta sewenang-wenang, dan tindakan Tergugat II untuk memiliki Tanah Hak Guna Bangunan berikut Bangunan yang berdiri di atasnya milik Penggugat tersebut, yang bukan milik Tergugat II tersebut, serta tindakan Tergugat II yang menghalangi penerbitan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/ Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² yang diajukan oleh Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (= Penggugat), jelas dapat dikwalifisir pula sebagai melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
15. Bahwa Tergugat III dalam jual beli tanah hak guna bangunan *a quo* kapasitasnya bertindak sebagai Penjual, maka dapat dimintakan pertanggung-jawaban hukum berkaitan jual beli dan perpanjangan hak atas tanah hak guna bangunan atas nama Penggugat selaku ahli waris Bapak Atang Ruswita sebagai Pembeli tanah dari Tergugat III tersebut;
16. Bahwa, atas tindakan dan perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan Tergugat II, baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri tersebut di atas, Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil dan immaterial dengan jumlah kerugian yang ditaksir, sebagai berikut:
Pengeluaran Penggugat selama ini secara materiil Rp 150.000.000,00
Kerugian Immaterial: Rp3.000.000.000,00. +
Rp3.150.000.000,00.
Total kerugian Penggugat sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh puluh juta rupiah), sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, maka patut dan adil kiranya kepada Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk secara tanggung jawab renteng dengan segala konsekwensi hukumnya. Tergugat I dan Tergugat II bertanggungjawab penuh atas kerugian yang dialami Penggugat tersebut;
17. Bahwa, untuk menghindari gugatan Penggugat menjadi *illusoir* serta dalam hal ini Penggugat merasa khawatir bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan berusaha untuk mengalihkan atau memindahtangankan tanah dan bangunan sengketa serta harta kekayaannya dari gugatan/tuntutan Penggugat, maka kiranya terdapat cukup alasan bagi Pengadilan untuk



meletakkan sita jaminan terhadap:

- 1) Sebidang Tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586 Kota Bandung;
 - 2) Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor Kota Bandung;
18. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh surat-surat bukti yang *otentik*, ditambah adanya urgensi tersebut, maka kiranya pada dasarnya Pengadilan dapat menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun diadakan bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

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

Dalam provisi:

1. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina, yang telah diajukan oleh Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (= Penggugat) tersebut;
2. Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina, dengan masa berlakunya hak atas tanah selama 20 Tahun sampai dengan tanggal 27 November 2028;
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan ini;

Dalam pokok perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sitaan jaminan tersebut;
3. Menyatakan Penggugat adalah sebagai ahliwaris dari almarhum Atang Ruswita;
4. Menyatakan Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², atas nama Atang Ruswita yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 29 Mei 1996, dan telah dibaliknamakan atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (Penggugat), adalah harta peninggalan almarhum Atang Ruswita yang menjadi hak milik Penggugat sebagai ahliwaris dari almarhum Atang Ruswita;

5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II baik secara bersama-sama atau sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

6. Menyatakan:

a. Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 3/Kelurahan Braga, atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

b. Surat-surat/Akta-akta lainnya yang ada hubungannya dengan tanah dan bangunan sengketa yang terbit dan terkait dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang didalamnya tercantum berisi tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;

Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan Tergugat II tidak mempunyai hak terhadap Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung tersebut;

8. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina, yang telah diajukan oleh Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (Penggugat) tersebut;

9. Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina, dengan masa Berlakunya hak atas tanah selama 20 Tahun sampai dengan tanggal 27 November 2028;

10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai melaksanakan putusan ini;

Halaman 12 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah)) dengan tunai dan sekaligus;
12. Menghukum Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
13. Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun diadakan bantahan, banding ataupun kasasi;
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

- Apabila Pengadilan/Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Jawaban Tergugat I:

Dalam eksepsi.

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

2. Tentang Kewenangan/Kompetensi Absolut;

Bahwa, sebagaimana uraian pada *posita* gugatan yang didalilkan pada halaman 1 sampai dengan halaman 7 dengan titik berat pada angka 12 yang menyatakan Tergugat dapat dikwalifisir sebagai melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, adalah merupakan suatu pernyataan yang bersifat kewenangan dari Tugas Pokok dan Fungsi Tergugat dan hal ini telah masuk pada ruang lingkup/kewenangan/ kompetensi *Absolut* dari Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Karena pada prinsipnya Tergugat adalah Lembaga Administrasi (pencatat dan mengelola Tanda Bukti Hak Atas Tanah) yang dimiliki oleh Subjek Hak Atas Tanah seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah daerah dan instansi pemerintah pusat, serta subjek hak atas tanah lainnya, yang mana kewenangannya dibatasi oleh tata cara dan prosedur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Halaman 13 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Tergugat berpendirian perkara ini adalah mumi perkara Tata Usaha Negara, karena apa-apa yang dituntut pada petitum gugatan tersebut, sebagaimana diuraikan pada halaman 8 angka 1, dan angka 2 Dalam Provisi, dan halaman 9 angka 4, angka 6, angka 7, angka 8, dan halaman 10 angka 9 Dalam Pokok Perkara adalah mengandung unsur dan bersifat keperdataan, dimana Tergugat tidak mempunyai kapasitas dan kewenangan secara *absolute* untuk dapat melaksanakan petirum tersebut, karena sifat dari Lembaga Tergugat adalah Lembaga Administrasi (pencatat dan mengelola Tanda Bukti Hak Atas Tanah) yang dimiliki oleh Subjek Hak Atas Tanah seperti perorangan, badan hukum, instansi pemerintah daerah dan instansi pemerintah pusat, serta subjek hak atas tanah lainnya;

Bahwa selain itu pula tindakan administratif Tergugat tersebut adalah semata-mata dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di Bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Pasal 2, Jo. Pasal 4 Jo. Pasal 16 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Sertifikasi Hak Atas Tanah dan Pelimpahan Kewenangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*);

Berkenaan dengan hal tersebut, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan pengetahuan, keyakinan, dan hati nuraninya berkenan untuk memutuskan bahwa gugatan Penggugat ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Bahwa, selain itu dalam hal penyebutan kepada Tergugat dapat dikriteriakan sebagai gugatan *error in persona*, karena Kantor Pertanahan adalah Instansi Vertikal yang mewakili Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di Tingkat Kabupaten/Kota, dan Kantor Wilayah Badan

Halaman 14 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016

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

Pertanahan Nasional Propinsi adalah Instansi Vertikal yang mewakili Badan Pertanahan Nasional di Tingkat Propinsi, hal tersebut adalah sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *Jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, oleh karena gugatan Penggugat *error in persona* maka sudah selayaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat dapat dinyatakan tidak diterima; Selain *error in* Subjek Hukum Perdata, karena dalam surat gugatan Penggugat tersebut, menyebutkan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, dari adanya title Kepala, tentunya Majelis Hakim yang terhormat dengan pengetahuan hukumnya dapat mengetahui sesuai Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Jo.* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 akan mengerti bahwa Subjek Hukum dengan penyebutan demikian (Kepala) adalah Subjek Hukum Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah jelas bahwa gugatan ini adalah *error in* Subjek Hukum Perdata; Sekalipun demikian oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini jangan diartikan bahwa dengan kehadiran Tergugat dalam pemeriksaan perkara ini adalah telah mengakui dan atau membenarkan dalil dari Penggugat, akan tetapi kehadiran Tergugat adalah semata-mata untuk menghormati sebagai sesama Lembaga Penyelenggara Negara baik sebagai Eksekutif maupun Yudikatif, oleh karena itu gugatan Penggugat adalah *error in persona* maka sudah selayaknya dalam pemeriksaan perkara ini dan menyatakan gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat dapat dinyatakan tidak diterima; Selain itu di lain pihak seolah-olah Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Bandung) berkedudukan dan berdiri sendiri tidak mewakili Pemerintah Republik Indonesia sebagai *causa quo* Negara Republik Indonesia *cq.* Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat maka sudah selayaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat dapat dinyatakan tidak diterima;

4. Bahwa, gugatan Penggugat dapat dikriteriakan sebagai gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), dan gugatan Penggugat tersebut adalah salah alamat, karena memposisikan Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Tergugat (hal ini jelas kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara), yang mana seharusnya dalam gugatan tersebut diposisikan sebagai Tergugat Adalah Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, karena merupakan pemegang hak dari tanda bukti hak atas tanah yaitu Sertifikat Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 3 Kelurahan Braga, sehingga secara keperdataan

Halaman 15 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



hak atas tanah tersebut merupakan milik Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, sebagaimana diadministrasikan/dicatat, tanda bukti hak atas tanah tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung yang diidentifikasi dengan adanya Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Braga terbit tanggal 13 Mei 1988, Surat Ukur tanggal 26 November 1987 Nomor 473/987 seluas 1.660 m² terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kelurahan Braga, Kecamatan Bandung Wetan Kotamadya Bandung, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 19 April 1988 Nomor 7/HPL/DA/88, dengan lamanya hak berlaku selama tanah tersebut dipergunakan untuk bangunan perkantoran/pertokoan, maka sudah selayaknya gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung/kompetensi absolut, seharusnya Kantor Pertanahan Kota Bandung) dapat dinyatakan tidak diterima;

5. Bahwa, subjek gugatan atau subjek hukum perdata dalam surat gugatan Penggugat adalah tidak lengkap dan kurang Pihak, hal ini dapat diketahui sesuai fakta hukum sebagaimana didalilkan dalam *posita* surat gugatan Penggugat pada halaman 2 dan halaman 3, serta data pertanahan dari Tergugat, yaitu:

a. Penggugat tidak mengikutsertakan PT. Daya Cipta Kreasisakti, yang mana sebagai pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 363 Kelurahan Braga, asal/induk dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464 Kelurahan Braga terakhir tercatat atas nama Penggugat;

Yang mana Majelis Hakim yang terhormat dapat juga memeriksa perkara perdata Nomor 383/Pdt/G/2008/PN.Bdg, dan Nomor 384/Pdt/G/2008/PN.Bdg, karena dalam perkara tersebut pun Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut, adalah sama hanya komposisi Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang berlainan/berbeda (orang-orangnya/hakim-hakimnya sama);

b. Penggugat tidak mengikutsertakan Sdr. Kikit Wirianti Sugata, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kotamadya Bandung yang membuat Akta Jual Beli tanggal 22 Maret 1990 Nomor 16/JB/Bdg/ 1990, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464 Kelurahan Braga tersebut, semula menjadi tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Yuga Perdana Metal Industry (dalam pemeriksaan perkara ini sebagai Turut Tergugat I);

Yang mana Sdr. Kikit Wirianti Sugata, S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah Kotamadya Bandung, telah diposisikan

Halaman 16 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pihak dalam pemeriksaan perkara perdata Nomor 383/Pdt/G/2008/PN.Bdg dan Nomor 384/Pdt/G/2008/PN.Bdg karena dalam perkara tersebut pun Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut, adalah sama hanya komposisi Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang berlainan/berbeda (orang-orangnya/hakim-hakimnya sama);

c. Penggugat tidak mengikutsertakan PT. Bank Niaga, Tbk dan Sdr. Tien Norman Lubis, S.H, selaku PPAT sebagaimana diuraikan pada kronologis riwayat tanah tersebut dalam Pokok Perkara Jawaban ini;

Yang mana kedudukan dan keberadaan para pihak tersebut adalah sangat penting untuk dapat memperjelas duduk permasalahan yang tejadi serta dapat menerangkan kronologis riwayat tanah tersebut;

6. Bahwa apa yang diuraikan tersebut di atas, pada prinsipnya terdapat 4 (empat) perkara perdata lainnya yang memiliki karakteristik posita dan petitum yang sama, hanya berbeda pada Subjek Hukum Perdata dan Objek Hukum Perdata, yaitu:

a. Perkara dengan register Nomor 382/Pdt/G/2008/PN.Bdg tanggal 26 November 2008;

b. Perkara dengan register Nomor 383/Pdt/G/2008/PN.Bdg tanggal 26 November 2008;

c. Perkara dengan register Nomor 384/Pdt/G/2008/PN.Bdg tanggal 26 November 2008;

d. Perkara dengan register Nomor 386/Pdt/G/2008/PN.Bdg tanggal 26 November 2008;

Yang mana dalam perkara-perkara tersebut Majelis Hakim yang memeriksa perkara-perkara tersebut, adalah sama hanya komposisi Ketua Majelis Hakim dan Anggota yang berlainan/berbeda (orang-orangnya/hakim-hakimnya sama);

Terhadap hal-hal tersebut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan pengetahuan, keyakinan dan hati nuraninya berkenan untuk memutus bahwa gugatan Penggugat untuk ditolak dan/ atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II:

1. Eksepsi Absolut: Perkara Ini Merupakan Sengketa Tata Usaha Negara; Bahwa Pengadilan Negeri Klas I A Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, karena perkara ini bukan perkara perdata yang menjadi

Halaman 17 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



wewenang Pengadilan Negeri Klas I A Bandung, akan tetapi merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 4 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 jo Undang Undang Nomor 9 tahun 2004), yang menyatakan:

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Hal ini dapat dibuktikan dari para pihak yang bersengketa, Objek sengketa, dan hal yang dituntut (*petitum*) Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk diputus pengadilan, dengan alasan sebagai berikut:

a. Para Pihak yang berperkara adalah orang dengan Pejabat Tata Usaha Negara:

Penggugat dalam perkara ini adalah ahli waris Atang Ruswita, yaitu Ny. Hj. Komariah; Januar Pribadi; Maida Dwiani; Ny. Puspatriani Agustina, yang berkedudukan sebagai orang pribadi (*natuurlijk persoon*). Sedangkan Tergugat dalam perkara ini, yaitu Tergugat I dalam Konvensi (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung), dan Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi (Gubernur Jawa Barat) adalah Pejabat Tata Usaha Negara;

b. Objek Sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara;

Objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pada *posita* 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16 surat gugatannya tertanggal 24 November 2008, adalah sehubungan dengan tindakan atau perbuatan hukum Tergugat I yang menolak penerbitan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yaitu HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² yang diterbitkan tanggal 1 Juli 1996 terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-1 Kota Bandung atas nama Atang Ruswita dan terakhir tercatat atas nama para Penggugat yaitu Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina, yang hak atas tanahnya berakhir pada tanggal 27 November 2008";

Tindakan Tergugat I dalam Konvensi menolak permohonan perpanjangan HGB yang diajukan Penggugat tersebut, merupakan tindakan hukum pemerintahan yang berdasarkan hukum publik dan bersifat sepihak

Halaman 18 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



(*eenzijdig publiek rechtelijke handeling*). Terlepas dari persoalan, apakah penolakannya disampaikan secara tertulis atau tidak, tetap saja tindakan hukum Tergugat I dalam Konvensi tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*), dengan alasan:

1) Jika penolakan permohonan perpanjangan HGB tersebut disampaikan kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi secara tertulis, maka tindakannya termasuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 *jo* Undang Undang Nomor 9 tahun 2004), yang menyatakan: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

2) Jika penolakan permohonan perpanjangan HGB tersebut disampaikan kepada Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak secara tertulis (*lisan*), maka tindakannya termasuk Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 *jo* Undang Undang Nomor 9 tahun 2004), yang menyatakan: "Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara;

c. Hal yang dituntut (*petitum*) termasuk Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara:

Hal yang dituntut (*petitum*) para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana dimaksud pada *petitum* 6, 8 dan 9 surat gugatannya tertanggal 24 November 2008 intinya menyatakan:

- 1) Tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum suatu Keputusan Tata Usaha Negara seperti Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3/Kelurahan Braga atas nama Tergugat II dan surat-surat/akta-akta lainnya dan seterusnya;
- 2) Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina;

3) Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan perpanjangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina;

Adalah merupakan tuntutan yang menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutusnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 *jo* Undang Undang Nomor 9 tahun 2004).

Hal ini dapat dilihat dalam:

Petitum 6, menyatakan:

- a. Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3/Kelurahan Braga, atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
- b. Surat-surat/akta-akta lainnya yang ada hubungannya dengan tanah dan bangunan sengketa yang terbit dan terkait dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang didalamnya tercantum berisi tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut;

Petitum 8, menyatakan "Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan hak atas Sertifikat HGB Nomor 464/ Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, bias 79 m² atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina, yang telah diajukan oleh Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina (Penggugat) tersebut";

Petitum 9, menyatakan: "Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan perpanjangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina, dengan masa berlakunya hak atas tanah selama 20 tahun sampai dengan tanggal 27 November 2028";

Dengan demikian jelas, bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah keliru mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Klas I A Bandung. Oleh karena itu Tergugat II dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menyatakan Pengadilan tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, karena termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung;

Halaman 20 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



2. Gugatan tidak sempurna:

Bahwa surat gugatannya tertanggal 24 November 2008 yang diajukan para Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak sempurna, sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*), dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam surat gugatannya tertanggal 24 November 2008 telah menggabungkan 2 (dua) objek sengketa yang menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara dan objek sengketa yang menjadi kompetensi Pengadilan perdata, yaitu:

1) objek sengketa yang menjadi kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam posita 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16 surat gugatannya tertanggal 24 November 2008, adalah sehubungan dengan tindakan atau perbuatan hukum Tergugat I dalam Konvensi yang menolak penerbitan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi Demikian pula dalam *petitum* 6, 8 dan 9 surat gugatannya tertanggal 24 November 2008, intinya adalah:

- a) Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum suatu Keputusan Tata Usaha Negara seperti Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3/Kelurahan Braga atas nama Tergugat II;
- b) Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina;
- c) Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan perpanjangan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Ny. Hj. Komariah; Januar Pribadi; Maida Dwiani; Ny. Puspatriani Agustina;

2) Objek sengketa yang menjadi kompetensi Pengadilan perdata, antara lain seperti sita jaminan (*conservatoir beslag*), masalah kepemilikan, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dan ganti rugi sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), sebagaimana dinyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam



Rekonvensi dalam *petitum* 2, 3, 4, 7, 10, 11, 13 surat gugatannya tertanggal 24 November 2008;

b. Bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pada *posita* 17 surat gugatannya tertanggal 24 November 2008 meminta pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap:

- 1) Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Kota Bandung;
- 2) Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda No (tanpa nomor) Kota Bandung;

Dalam surat gugatannya, nampak bahwa Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak menyatakan secara tegas, yang mana objek sita jaminan yang menjadi milik tergugat I dalam Konvensi dan objek sita jaminan yang menjadi milik Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi Bahkan tanpa menuliskan nomor bangunan yang menjadi objek sita jaminan;

Dengan demikian jelas, gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak sempurna. Karena itu gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tertanggal 24 November 2008 harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

3. Penggugat Tidak Mempunyai Kedudukan Hukum (*legal standing*);

Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tidak mempunyai kedudukan hukum untuk menggugat masalah penolakan penerbitan perpanjangan Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang dilakukan Tergugat I dalam Konvensi karena dengan berakhirnya HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A- 1 Kota Bandung atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi (Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina), pada tanggal 27 November 2008, maka demi hukum terhitung sejak tanggal 28 November 2008, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan HGB Nomor 464/Kelurahan Braga tersebut, dan sesuai peraturan perundang-undangan, HGB Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi tersebut kembali kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi selaku pemegang Hak Pengelolaan, dengan alasan:

Halaman 22 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



a. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pada *posita* 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 16 surat gugatannya tertanggal 24 November 2008, adalah sehubungan dengan tindakan atau perbuatan hukum Tergugat I dalam Konvensi yang menolak penerbitan perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi (Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina);

HGB tersebut, yaitu HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A- 1 Kota Bandung atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina, yang berakhir hak atas tanahnya pada tanggal 27 November 2008;

b. Bahwa HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3169/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A- 1 Kota Bandung atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina tersebut, bukan HGB mumi, akan tetapi pemisahan (*splitsing*) dari HGB Nomor 363/Kelurahan Braga atas nama Tergugat III dalam Konvensi (PT. Daya Cipta Kreasi Sakti) dengan luas tanah 1.660 m² yang merupakan HGB induk terhadap HGB-HGB lainnya dan berdiri diatas Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Braga tanggal 13 Mei 1988 Surat Ukur tanggal 26 November 1987 Nomor 473/1987, luas 1660 m², atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat (*vide* bukti T.II dK/P.dR-1) yang sekarang dikenal dengan nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat;

c. Bahwa yang menjadi dasar penerbitan HGB Nomor 363/Kelurahan Braga atas nama PT. Daya Cipta Kreasi Sakti tersebut adalah berdasarkan kepada Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Kerjasama Pembangunan Toko/Perkantoran Braga Plaza Nomor 511.3/7209/Huk tanggal 12 Agustus 1987 antara Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat selaku pihak pertama dengan PT. Daya Cipta Kreasi Sakti selaku pihak kedua (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 2) *jo addendum* Perjanjian Kerjasama Nomor 511.3/665/Binsar tanggal 30 Januari 1988 (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 3) *jo addendum* Perjanjian Kerjasama Nomor 511.3/7774/Binsar tanggal 19 Oktober 1988 (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 4), yang menyatakan:

Halaman 23 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



“Pihak Pertama dan pihak kedua sepakat bahwa bangunan yang telah selesai dibangun menjadi milik pihak pertama dan kepada pihak kedua diberikan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat, maksimal untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun”;

Namun jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun tersebut, kemudian diubah oleh Menteri Dalam Negeri menjadi 20 (dua puluh) tahun berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 14 Maret 1988 Nomor 511.3-247 tentang Pengesahan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 511.3/KEP.212-BINSAR/1988 tanggal 13 Januari 1988 tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama Pembangunan Pertokoan dan Perkantoran di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Bandung, yang ditetapkan dalam diktum Pertama huruf b (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 5);

d. Bahwa dengan berakhirnya HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A- 1 Kota Bandung atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi; Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina tersebut pada tanggal 27 November 2008, maka demi hukum terhitung sejak tanggal 28 November 2008, HGB atas nama Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi (Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi; Maida Dwiani, Ny. Puspatriani Agustina) tersebut kembali kepada pemegang Hak Pengelolaan yaitu kepada Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, yang sekarang dikenai dengan nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Bahkan secara hukum Penggugat sebagai pemegang HGB Nomor 463/Kelurahan Braga diwajibkan untuk menyerahkan HGB tersebut kepada Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai pemegang Hak Pengelolaan;

Hal ini dinyatakan secara tegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 6), sebagai berikut:

1) Pasal 30 huruf d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

“Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban “Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak



Guna Bangunan itu hapus”; “Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan”;

2) Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

“Hak Guna Bangunan hapus karena “berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;

3) Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

“Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan”;

4) Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan:

“Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas Hak Milik”;

5) Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 7) menyatakan:

“Setelah jangka waktu Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan kepada Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan”;

Dengan demikian jelas, bahwa terhitung sejak tanggal 28 November 2008, Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sudah tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan HGB Nomor 464/Kelurahan Braga tersebut. Karena itu, Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan, bahwa



Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini, dan gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi, mohon agar dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat, memiliki tanah yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kota Bandung. Kepemilikan tanah tersebut, dinyatakan secara tegas dalam Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 26 November 1987 Nomor 473/1987, luas 1.660 m² yang diterbitkan Tergugat I dalam Konvensi tertanggal 13 Mei 1988 (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 1);
3. Bahwa dalam rangka pendayagunaan tanah dan meningkatkan pendapatan Pemerintah Provinsi Jawa Barat, pada tahun 1987 tanah termaksud pada butir 2 di atas, oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, dikerjasamakan dengan PT. Daya Cipta Kreasi Sakti untuk membangun "Perkantoran/Pertokoan Braga Plaza", dengan cara "Kontrak Bagi Keuntungan", yang dituangkan dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Toko/Perkantoran Braga Plaza Nomor 511.3/7209/Huk tanggal 12 Agustus 1987 antara Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat selaku PI hak pertama dengan PT. Daya Cipta Kreasi Sakti selaku PI hak kedua (*vide* bukti T.n dK/P.dR- 2) *jo addendum* Perjanjian Kerjasama Nomor 511.3/665 Binsar tanggal 30 Januari 1988 (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 3) *jo addendum* Perjanjian Kerjasama Nomor 511.3/7774/ Binsar tanggal 19 Oktober 1988 (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 4);
4. Bahwa setelah bangunan "Perkantoran/Pertokoan Braga Plaza", tersebut selesai dibangun oleh PT. Daya Cipta Kreasi Sakti, dan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam Pasal 6 ayat (1) Perjanjian Kerjasama tersebut di atas, kepada PT. Daya Cipta Kreasi Sakti diberikan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi dalam jangka waktu 30 tahun;
5. Bahwa Jangka waktu tersebut selanjutnya diubah oleh Menteri Dalam Negeri menjadi 20 tahun dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 14 Maret 1988 Nomor 511.3-247 tentang Pengesahan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 511.3/KEP.212-BINSAR/1988 tanggal 13 Januari 1988 tentang Pelaksanaan Perjanjian Kerjasama

Halaman 26 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembangunan Pertokoan dan Perkantoran di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Bandung, yang ditetapkan dalam diktum Pertama huruf b (*vide* bukti T.II dK/P.dR- 5), sehingga lahirlah Hak Guna Bangunan Nomor 363/Kelurahan Braga atas nama PT. Daya Cipta Kreasi Saksi, luas 1.660 m²;

6. Bahwa disamping itu, kepada PT. Daya Cipta Kreasi Sakti diberikan pula hak untuk memindahkan tangankan bangunan tersebut kepada pihak lain dalam bentuk kavling-kavling bangunan. Hak untuk memindahtangankan Kavling bangunan tersebut dituangkan dalam Pasal 7 Perjanjian Kerjasama tersebut di atas;

7. Bahwa Kavling bangunan yang ada di "Perkantoran/Pertokoan Braga Plaza" tersebut telah dijual Tergugat III dalam Konvensi (PT. Daya Cipta Kreasi Sakti) kepada pihak lain (konsumen), diantaranya adalah kavling bangunan yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung, yang dijual PT. Daya Cipta Kreasi Sakti kepada Turut Tergugat I dalam Konvensi (PT. Yuga Perdana Metal Industry), sehingga terbitlah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung atas nama Turut Tergugat I dalam Konvensi PT. Yuga Perdana Metal Industry, yang merupakan pemisahan (*splitsing*) asal persil dari Hak Guna Bangunan Nomor 363/Kelurahan Braga atas nama PT. Daya Cipta Kreasi Sakti. Dengan demikian HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung atas nama Turut Tergugat I dalam Konvensi (PT. Yuga Perdana Metal Industry) bukanlah HGB murni, akan tetapi merupakan HGB yang berdiri diatas Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 26 November 1987 Nomor 473/1987, luas 1.660 m² atas nama pemegang hak Pemerintah Provinsi Jawa Barat atau Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

8. HGB Nomor 464/Kel Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung atas nama Turut Tergugat I dalam Konvensi (PT. Yuga Perdana Metal Industry) tersebut, selanjutnya oleh Turut Tergugat I dalam Konvensi dijual kembali kembali kepada Tergugat III dalam Konvensi (Ny. Renne Mulyarini), dan dalam perkembangannya ternyata oleh Tergugat III dalam Konvensi (Ny. Renne Mulyarini) telah dijual

Halaman 27 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



kembali kepada Atang Ruswita (suami dan ayah dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi) tanpa sepengetahuan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi Perbuatan jual beli tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II dalam Konvensi (Irdam Noezar, S.H, PPAT);

9. Bahwa perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat III dalam Konvensi (Ny. Renne Mulyarini) dengan objek jual beli Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/ Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung tersebut, harus dinyatakan batal demi hukum (*null and void*), sekali pun perbuatan hukum tersebut dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II dalam Konvensi (Irdam Noezar, S.H., PPAT);

Dikatakan batal demi hukum (*null and void*), karena perbuatan jual beli tersebut dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi selaku pemegang Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 26 November 1987 Nomor 473/1987, luas 1660 m², sebagaimana diharuskan oleh Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4) Perjanjian Kerjasama Pembangunan Toko/Perkantoran Braga Plaza Nomor 511.3/7209/ Huk tanggal 12 Agustus 1987, yang menyatakan:

“Pemindah tanganan dari pihak kedua kepada para pemakai/konsumen sebelum ditandatangani di muka Notaris harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak pertama”;

“Hak Guna Bangunan dapat dialihkan kepada pihak lainnya setelah mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama dan kepada penerima Hak Guna Bangunan bam diwajibkan membayar biaya administrasi kepada pihak pertama sebesar 2 1/2 % dari nilai jual, minimal Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) perunit”;

10. Bahwa ketentuan yang mengharuskan adanya persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan dalam hal jual beli tanah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan tersebut, telah diatur dalam ketentuan Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan: “Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan”;



Sehingga menurut hukum apabila jual beli tanah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, adalah bertentangan dengan hukum atau merupakan perbuatan melawan hukum. yaitu bertentangan dengan Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4) Perjanjian Kerjasama Pembangunan Toko/Perkantoran Braga Plaza Nomor 511.3/7209/ Huk tanggal 12 Agustus 1987 (Pasal 1338 KUHPdata) dan bertentangan dengan Pasal 34 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Apalagi perbuatan tersebut dilakukan setelah lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;

11. Bahwa apabila suatu perjanjian bertentangan dengan hukum, berarti perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang menyatakan:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal”;

Prof. R. Subekti dalam bukunya, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, 1984, halaman 17-20, mengemukakan, bahwa dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu;

Selanjutnya Prof. R. Subekti mengatakan, Jika syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan (*voidable*) atau (*vernietigbaar*). Sebaliknya, Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu harus dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan;

Jika pendapat Prof. R. Subekti tersebut di atas, dihubungkan dengan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat III dalam Konvensi menyangkut Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11

Halaman 29 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Kav. A-I Kota Bandung tersebut, maka semakin jelas bahwa jual beli tersebut menjadi batal demi hukum (*null and void*);

12. Bahwa selain jual belinya batal demi hukum, HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² tersebut, telah berakhir pula haknya pada tanggal 27 November 2008, sehingga dengan berakhirnya HGB Nomor 464/Kelurahan Braga tersebut, maka demi hukum terhitung sejak tanggal 28 November 2008, Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan HGB Nomor 464/Kelurahan Braga tersebut. Karena itu, penguasaan secara fisik terhadap tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dapat dikualifikasikan sebagai penguasaan tanpa alas hak yang sah dan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak;

Perbuatan tersebut nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara, dan melanggar Undang Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya, antara lain yang diatur dalam Pasal 2 yang menyatakan: "Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah". Perbuatan tersebut menurut Pasal 6 ayat (1) Undang Undang Nomor 51 PRP Tahun 1960 merupakan perbuatan yang dapat dipidana;

13. Bahwa disamping itu, terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa sampai saat ini, ternyata Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi belum menyerahkan pula HGB Nomor 464/Kelurahan Braga tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi, padahal ketentuan mengharuskan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menyerahkan HGB Nomor 464/Kelurahan Braga tersebut kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan:

- a. Pasal 30 huruf d dan e Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan: "Pemegang Hak Guna *Bangunan berkewajiban Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang*



Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus”; “Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan”;

b. Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan: “Hak Guna Bangunan hapus karena “berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya”;

c. Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan: “Hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 mengakibatkan tanahnya kembali kedalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan”;

d. Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menyatakan: “Apabila hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan atau atas tanah hak milik hapus sebagaimana dimaksud Pasal 35, maka bekas pemegang hak guna bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian hak guna bangunan atas hak milik”;

e. Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1977 menyatakan: “Setelah jangka waktu Hak Guna *Bangunan atau Hak Pakai yang diberikan kepada Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan;*

14. Bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi menguasai tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi (Pasal 1365 KUH Perdata), karena kesempatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi untuk memperoleh penghasilan atas tanah dan bangunan yang terletak di



Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung, menjadi terhalang oleh perbuatan melawan hukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi. Oleh karena itu, wajar dan cukup beralasan apabila Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi menuntut ganti rugi kepada Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi baik untuk kerugian materiil ataupun immateriil.

15. Bahwa kerugian Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi ini apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp3.152.500.000,00 (tiga millar seratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

- 1) Biaya administrasi pemindahan hak sebesar 2 ½% dari nilai jual, minimal Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 7 ayat (4) Perjanjian Kerjasama Pembangunan Toko/Perkantoran Braga Plaza Nomor 511.3/7209/Huk tanggal 12 Agustus 1987;
- 2) Penguasaan tanpa hak terhitung sejak tanggal 28 November 2008, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), jika bangunan tersebut disewakan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) per tahun, sementara Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sudah menguasai selama kurang lebih 4 bulan terhitung sejak berakhirnya HGB pada tanggal 27 November 2008;

b. Kerugian immateriil sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah);

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

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Braga tanggal 13 Mei 1988; terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, 11; Surat Ukur: tanggal 26 November 1987 Nomor 473/1987, luas 1660 m², atas nama Pemegang Hak Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat (Pemerintah Provinsi Jawa Barat);
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II dalam Konvensi (Irdam Noezar, S.H, PPAT) untuk Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung, adalah batal demi hukum (*null and void*) atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung adalah milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat;

7. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-I Kota Bandung;

8. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk menyerahkan tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, dan 11 Kav. A-1 Kota Bandung kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi;

9. Mengukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sebesar Rp3.152.500.000,00 (tiga miliar seratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dengan tunai dan seketika;

10. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Klas I A Bandung berpendapat lain, maka:

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 385/Pdt/G/208/PN.BDG tanggal 10 November 2009 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Halaman 33 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai ahliwaris dari almarhum Atang Ruswita;
3. Menyatakan Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav. A-I Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², atas nama Atang Ruswita yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 29 Mei 1996, dan telah dibaliknamakan atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, dan Ny. Puspatriani Agustina (Penggugat), adalah harta peninggalan almarhum Atang Ruswita yang menjadi hak milik Penggugat sebagai ahliwaris dari almarhum Atang Ruswita;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, dan Ny. Puspatriani Agustina, yang telah diajukan oleh Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, dan Ny. Puspatriani Agustina;
5. Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani, dan Ny. Puspatriani Agustina, dengan masa berlakunya hak atas tanah selama 20 Tahun sampai dengan tanggal 27 November 2028;
6. Menghukum Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
7. Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.

Halaman 34 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi dan Tergugat II dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.955.000,00 (dua juta sembilan ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 165/Pdt/2011/PT.BDG tanggal 15 September 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat II tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 November 2009 Nomor 385/Pdt.G/2008/PN.BDG;

MENGADILI SENDIRI;

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Atang Ruswita;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 3 Kelurahan Braga tanggal 13 Mei 1988 terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9, 11 Surat Ukur tanggal 26 November 1987 Nomor 473/1987 luas 1660 m² adalah milik/dikuasai Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat (Pemerintah Provinsi Jawa Barat);
3. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat II dalam Konvensi (Irdam Noezar, S.H., PPAT) untuk tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kel Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut

Halaman 35 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Jalan Braga Nomor 5,7,9 dan 11 Kav. A-1 Kota Bandung batal demi hukum;

5. Menyatakan tanah HGB Nomor 464/Kel Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya Pemerintah Propinsi Jawa Barat Cq. Gubernur Propinsi Jawa Barat sebagai pemegang Hak Pengelolaan, sedangkan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav. B-8 Kota Bandung adalah milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat;

6. Memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan tanah HGB Nomor 464/Kel Braga Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m² berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav. A-1 Kota Bandung dan menyerahkan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi;

7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi sebesar Rp52.500.000,00 (lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan seketika;

8. Menolak gugatan Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.316.000,00 (dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
- Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Menolak Permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. Ny. HJ. KOMARIAH, 2 JANUAR PRIBADI, 3. MAIDA DWIANI, 4. Ny. PUSPATRIANI AGUSTINA tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum

Halaman 36 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/ Para Terbanding tanggal 9 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 1 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 26/SRT.PDT/PK/2014/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 3 Desember 2014;
2. Tergugat II pada tanggal 10 Desember 2014;
3. Tergugat III pada tanggal 9 Januari 2015;
4. Turut Tergugat I pada tanggal 28 Januari 2015;
5. Turut Tergugat II pada tanggal 11 Desember 2014;
6. Turut Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2014;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 31 Desember 2014;

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

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

Keberatan Pertama:

Bahwa setelah perkara diputus pada tingkat kasasi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013, maka telah diketemukan bukti baru (*novum*), yaitu:

1. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Bukti PK-1), dalam perkara antara:
 - Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra, sebagai Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;
 2. Pemerintah Propinsi Jawa Barat *cq.* Gubernur Propinsi Jawa Barat, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II/Pembanding;
 3. Hardi Juganda, S.H, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat III/Turut Terbanding;
 4. Tetty Risna Heliaty Bastam Hukmi, S.H, PPAT, sebagai Turut Termohon Kasasi, dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;
2. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti PK-2), dalam perkara antara:
- PT. Bank Victoria Syariah (dahulu PT. Bank Swaguna), sebagai Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;
2. Pemerintah Propinsi Jawa Barat *cq.* Gubernur Propinsi Jawa Barat, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II/Pembanding;
3. Ny. Elly rosanti, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat III/Turut Terbanding;
4. Wieke Loppies, S.H, Pensiunan PPAT, sebagai Turut Termohon Kasasi, dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Ad.1. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang pada intinya "Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra"; dengan pertimbangan hukum pada halaman 38, sebagai berikut:

- Sungguhpun dalam Pasal 26 (2) dan Pasal 27 (1) PP Nomor 40/Tahun 1996 menentukan bahwa perpanjangan HGB yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan harus mendapat persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan, akan tetapi telah ternyata objek sengketa HGB Nomor 467/Kelurahan Braga beserta bangunan di atasnya tercatat atas nama Johharis Setiawan (dhl. Tan Tong Lam) yang dibeli melalui lelang oleh Hardi Suganda, S.H (Tergugat III) tanggal 20 Agustus 1998 dan HGB Nomor 467 telah dibalik nama atas nama Hardi Suganda, S.H;

Halaman 38 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa objek sengketa HGB Nomor 467/Kelurahan Braga dan bangunan yang ada di atasnya telah dijual oleh Hardi Suganda, S.H/Termohon Kasasi (Tergugat III) kepada Penggugat di hadapan PPAT dengan Akta Jual Beli Nomor 24/2000 tanggal 16 Februari 2000 selanjutnya HGB Nomor 467/Kelurahan Braga dibalik nama atas nama Penggugat;
- bahwa proses peralihan hak dan balik nama objek sengketa HGB Nomor 467/Kelurahan Braga sejak pelelangan dibeli oleh Penggugat tidak pernah dibebani apapun oleh pihak yang berwenang termasuk pelelangan Tergugat I dalam proses peralihan hak dan balik nama;
- bahwa proses permohonan Penggugat untuk perpanjangan HGB Nomor 467/Kelurahan Braga, telah memenuhi semua persyaratan termasuk Tergugat I telah menerima uang transportasi dan pengukuran sebesar Rp253.100,00 (dua ratus lima puluh tiga ribu seratus rupiah);
- bahwa terhadap tanah yang sama dalam satu hamparan dengan objek sengketa yaitu HGB Nomor 654/Kelurahan Braga semula atas nama Daniel Moniaga saksi terakhir atas nama PT. Murni Solusindo Nusantara telah diproses perpanjangan HGB tanpa persetujuan dari Tergugat II, karena itu terhadap hal yang sama harus diperlakukan ketentuan yang sama;

Ad.2. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang pada intinya "Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Bank Victoria Syariah (dahulu PT. Bank Swaguna)"; dengan pertimbangan hukum pada halaman 36, sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa yaitu tanah seluas 78 m² berikut bangunan di atasnya telah bersertifikat atas nama Ny. Elly Rosanti dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat I (Badan Pertanahan Kota Bandung);
- Bahwa Penggugat telah membeli objek tersebut dari Ny.Elly Rosanti dalam keadaan sudah bersertifikat dan jual beli dilakukan dihadapan PPAT serta telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat dapat dikwalifisir sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa dan harus mendapat

Halaman 39 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



perlindungan hukum serta berhak untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut;

- Bahwa pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dan diambil alih menjadi pertimbangan dan amar putusan Mahkamah Agung;
- Bahwa Kontra Memori Kasasi dari Termohon Kasasi tidak dapat melemahkan alasan kasasi Pemohon Kasasi;
- Maka atas dasar hal-hal tersebut maka putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar Putusan seperti tersebut di bawah;

Bahwa bukti baru (*novum*), berupa Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 (bukti PK-1); dan Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 (bukti PK-2) tersebut di atas menunjukkan bahwa jual beli tanah HGB Nomor 467/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3176/1995, luas 70 m², berikut Bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5,7,9 dan 11 (Kav.B-5) Kota Bandung, tercatat atas nama Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra (objek sengketa dalam putusan kasasi Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012), dan jual beli tanah HGB Nomor 470/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3180/1995, luas 78 m², berikut Bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5,7,9 dan 11 (Kav.B-8) Kota Bandung, tercatat atas nama PT. Bank Swaguna (objek sengketa dalam putusan Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012), yang sama dalam satu hamparan dengan objek sengketa putusan *a quo* (Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013, yang dimohonkan Peninjauan Kembali oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali), adalah sah menurut hukum dan dinilai beritikad baik, serta berhak untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut;

Bahwa selaras dengan isi Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 (bukti Peninjauan Kembali-1); dan Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 (bukti Peninjauan Kembali-2) tersebut, maka telah terbukti bahwa kepemilikan Para Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat atas tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.Nomor A-1) Kota Bandung, Sertifikat HGB Nomor 464/Kel.Braga terakhir tercatat atas nama Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat; Akta Jual Beli Nomor 18/2002 tanggal 2 Desember 2002 antara Ny.Renne Mulyarini selaku penjual dengan Atang Ruswita (suami dan ayah Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) selaku pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Irdam Noezar, S.H, Notaris/PPAT, adalah sama dalam satu hamparan dengan objek sengketa dalam Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 (bukti Peninjauan Kembali-1); dan Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 (bukti Peninjauan Kembali-2), adalah sah menurut hukum dan harus sama pula dinilai pembeli terakhir yang beritikad baik, karena itu terbukti menurut hukum bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sengketa (*vide*, Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), serta Hak Guna Bangunan tersebut harus diperpanjang masa berlakunya oleh Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Tergugat I, dengan tanpa persetujuan dari Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk membatalkan putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 tersebut;

Keberatan Kedua:

Bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi sebagai *Judex Juris* (Putusan Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013) telah memberikan putusan yang saling bertentangan antara sebagian atau salah satu pihak yang sama mengenai soal atau dasar yang sama dengan Putusan

Halaman 41 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 dan putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf e Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

1. Bahwa tentang kepemilikan Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat atas Tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.A-1) Kota Bandung, terakhir tercatat atas nama Ny. Hj. Komariah, Januar Pribadi, Maida Dwiani dan Ny. Puspatriani Agustina (objek sengketa), adalah yang sama dalam satu hamparan dengan objek sengketa, yaitu:

- Tanah HGB Nomor 467/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3176/1995, luas 70 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.B-5) Kota Bandung, terakhir tercatat atas nama Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra, yaitu objek sengketa dalam perkara putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti Peninjauan Kembali-1);
- Tanah HGB Nomor 470/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3180/1995, luas 78 m², berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.B-8) Kota Bandung, terakhir tercatat atas nama PT. Bank Swaguna, yaitu objek sengketa dalam perkara putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti Peninjauan Kembali -2);

2. Bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi sebagai *Judex Juris* telah memberikan putusan yang saling bertentangan antara sebagian atau salah satu pihak yang sama mengenai soal atau dasar yang sama, karena dalam putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang dimohonkan Peninjauan Kembali oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat ini, amarnya memutuskan mengadili, antara lain:

Halaman 42 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. Ny. Hj. Komariah 2. Januar Pribadi, 3. Maida Dwiani, 4. Ny. Puspatriani Agustina tersebut”;

Sedangkan di lain pihak:

a. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dalam perkara antara:

- Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra, sebagai Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding;

Melawan:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

2. Pemerintah Propinsi Jawa Barat *cq.* Gubernur Propinsi Jawa Barat, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II/ Pembanding;

3. Hardi Juganda, S.H, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat III/Turut Terbanding;

4. Tetty Risna Heliaty Bastam Hukmi, S.H, PPAT, sebagai Turut Termohon Kasasi, dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Judex Juris memutuskan:

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra tersebut;

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 326/Pdt/2010/PT.Bdg tanggal 14 Maret 2011 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 November 2009 Nomor 386/Pdt.G/2008/PN.Bdg.;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah menurut hukum atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 467/ Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3176/1995,

Halaman 43 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



luas 70 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.B-5 Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 467/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3176/1995, luas 70 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 1 Juli 1996, terakhir tercatat atas nama Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra;

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 467/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3176/1995, luas 70 m², atas nama Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra;
5. Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 467/Kelurahan Braga, atas nama Ny. Sri Janti Engelina Lili Saputra dengan masa berlakunya hak atas tanah selama 20 Tahun sampai dengan tanggal 27 November 2028;
6. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

b. Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dalam perkara antara:

- PT. Bank victoria syariah (dahulu PT. Bank Swaguna), sebagai Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/ Terbanding;

Melawan:

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagai Termohon Kasasi,



dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

2. Pemerintah Propinsi Jawa Barat *cq.* Gubernur Propinsi Jawa Barat, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II/ Pembanding;
3. Ny. Elly Rosanti, sebagai Termohon Kasasi, dahulu Tergugat III/ Turut Terbanding;
4. Wieke Loppies, S.H, Pensiunan PPAT, sebagai Turut Termohon Kasasi, dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Judex Juris memutuskan:

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Bank Victoria Syariah (dahulu PT. Bank Swaguna) tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 102/Pdt/2011/PT.Bdg tanggal 7 Juni 2011 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 382/Pdt.G/2008/PN.Bdg tanggal 10 November 2009;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah menurut hukum atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 470/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3180/1995, luas 78 m², berikut Bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.B-8 Kota Bandung, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 470/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3180/1995, luas 78 m², yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota (dahulu Kotamadya) Bandung pada tanggal 1 Juli 1996, terakhir tercatat atas nama PT. Bank Swaguna;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk memproses permohonan penerbitan perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 470/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3180/1995, luas 78 m², atas nama PT. Bank Victoria Syariah (dahulu PT. Bank Swaguna);

5. Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan Perpanjangan Hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 470/Kelurahan Braga atas nama PT. Bank Swaguna, dengan masa berlakunya hak atas tanah selama 20 tahun sampai dengan tanggal 27 November 2028;

6. Menghukum Tergugat III dan Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Menghukum Pemerintah Provinsi Jawa Barat *cq.* Gubernur Provinsi Jawa Barat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

3. Bahwa dengan membandingkan dua atau tiga putusan kasasi Mahkamah Agung tersebut, maka Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi sebagai *Judex Juris* (putusan Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013) telah memberikan putusan yang saling bertentangan antara sebagian atau salah satu pihak yang sama mengenai soal atau dasar yang sama, yaitu:

a. Bahwa dalam perkara di tingkat kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. Ny. Hj. KOMARIAH, 2. JANUAR PRIBADI, 3. MAIDA DWIANI, 4. Ny. PUSPATRIANI AGUSTINA, amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 pada intinya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi; dengan pertimbangan hukum pada halaman 64, sebagai berikut:

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

- Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 29 Februari 2012 dan Jawaban memori tanggal 19 Maret 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini

Halaman 46 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa HGB atas objek sengketa yang telah berakhir masa berlakunya dan hendak diperpanjang berada di atas Hak Pengelolaan, milik Tergugat II/Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat Cq. Gubernur Provinsi Jawa Barat, dimana perpanjangannya harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang HPL, *in casu* persetujuan dari Pemegang HPL tidak diperoleh karena peruntukan objek sengketa akan digunakan untuk tujuan lain;
- Bahwa Penggugat tidak bisa dikwalifikasi sebagai pembeli objek sengketa yang beritikad baik HGB yang segera berakhir dan berada di atas Hak Pengelolaan karena tidak melakukan *duty of care* dan tidak memenuhi *a certain standart of conduct*, yaitu meneliti secara cermat sebelum membeli, sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung;
- 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 Para Pemohon Kasasi: 1. Ny. Hj. KOMARIAH 2. JANUAR PRIBADI, 3. MAIDA DWIANI, 4. Ny. PUSPATRIANI AGUSTINA tersebut harus ditolak;

b. Bahwa hal tersebut jelas bertentangan dengan:

1) Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang dalam putusannya dengan jelas telah mempertimbangkan pada halaman 38 (bukti PK-1), sebagai berikut:

- Sungguhpun dalam Pasal 26 (2) dan Pasal 27 (1) PP Nomor 40/Tahun 1996 menentukan bahwa perpanjangan HGB yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan harus mendapat persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan, akan tetapi telah ternyata objek sengketa HGB Nomor 467/Kelurahan Braga beserta bangunan di atasnya tercatat atas nama Johharis Setiawan (dhl. Tan Tong Lam) yang dibeli melalui lelang oleh Hardi Suganda, S.H (Tergugat III) tanggal 20 Agustus 1998 dan HGB Nomor 467 telah dibalik nama atas nama Hardi Suganda, S.H;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa objek sengketa HGB Nomor 467/Kel.Braga dan bangunan yang ada di atasnya telah dijual oleh Hardi Suganda, S.H/Termohon Kasasi (Tergugat III) kepada Penggugat di hadapan PPAT dengan Akta Jual Beli Nomor 24/2000 tanggal 16 Februari 2000 selanjutnya HGB Nomor 467/Kelurahan Braga dibalik nama atas nama Penggugat;
- bahwa proses peralihan hak dan balik nama objek sengketa HGB Nomor 467/Kelurahan Braga sejak pelelangan dibeli oleh Penggugat tidak pernah dibebani apapun oleh pihak yang berwenang termasuk pelelangan Tergugat I dalam proses peralihan hak dan balik nama;
- bahwa proses permohonan Penggugat untuk perpanjangan HGB Nomor 467/Kelurahan Braga, telah memenuhi semua persyaratan termasuk Tergugat I telah menerima uang transportasi dan pengukuran sebesar Rp253.100,00;
- bahwa terhadap tanah yang sama dalam satu hamparan dengan objek sengketa yaitu HGB Nomor 654/Kelurahan Braga semula atas nama Daniel Moniaga saksi terakhir atas nama PT. Murni Solusindo Nusantara telah diproses perpanjangan HGB tanpa persetujuan dari Tergugat II, karena itu terhadap hal yang sama harus diperlakukan ketentuan yang sama;

dan memutuskan: sebagaimana Para Pemohon Peninjauan Kembali uraikan pada halaman 7-8 Memori Peninjauan Kembali ini;

2) Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang dalam putusannya dengan jelas telah mempertimbangkan pada halaman 36 (bukti PK-2), sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa yaitu tanah seluas 78 m² berikut bangunan di atasnya telah bersertifikat atas nama Ny. Elly Rosanti dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat I (Badan Pertanahan Kota Bandung);
- Bahwa Penggugat telah membeli objek tersebut dari Ny. Elly Rosanti dalam keadaan sudah bersertifikat dan jual beli dilakukan dihadapan PPAT serta telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat dapat dikwalifisir sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa dan harus mendapat perlindungan hukum

Halaman 48 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016

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)



serta berhak untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut;

- Bahwa pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dan diambil alih menjadi pertimbangan dan amar putusan Mahkamah Agung;
- Bahwa Kontra Memori Kasasi dari Termohon Kasasi tidak dapat melemahkan alasan kasasi Pemohon Kasasi;
- Maka atas dasar hal-hal tersebut maka putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar Putusan seperti tersebut di bawah;

dan memutuskan: sebagaimana Para Pemohon Peninjauan Kembali uraikan pada halaman 8-10 Memori Peninjauan Kembali ini;

4. Bahwa hal tersebut membuktikan bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 yang menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. Ny. Hj. KOMARIAH 2. JANUAR PRIBADI, 3. MAIDA DWIANI, 4. Ny. PUSPATRIANI AGUSTINA, padahal almarhum Atang Ruswita (ketika masih hidup) adalah pembeli dan menguasai tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut bangunan di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.A-1) Kota Bandung (objek sengketa) dengan itikad baik dan karenanya haruslah dilindungi hukum, yaitu almarhum Atang Ruswita (suami dan ayah Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) telah membeli tanah berikut bangunan tersebut dari Tergugat III dalam keadaan sudah bersertifikat dan jual beli dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, serta telah terbit Sertifikat HGB atas nama Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat, maka kepemilikan Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat, adalah sah menurut hukum dan harus dinilai pembeli terakhir yang beritikad baik; dan kepemilikan atas tanah dan bangunan *a quo*, adalah sama dalam satu hamparan dengan objek sengketa dalam putusan kasasi Nomor 552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, dan putusan kasasi Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 tersebut, maka terbukti bahwa Putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 bertentangan dengan Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

552 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012, dan Putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/Pdt/2012 tanggal 1 Agustus 2012 yang mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi tersebut;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti bahwa Majelis Hakim yang sama tingkatannya telah memberikan putusan yang saling bertentangan antara sebagian atau salah satu pihak yang sama mengenai soal atau dasar yang sama, sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf e Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, sehingga oleh karenanya cukup alasan bagi Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk membatalkan putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013;

Keberatan Ketiga:

Bahwa dalam putusan *Judex Juris* (putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013) terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, dengan alasan-alasan:

1. Bahwa jelas putusan *Judex Juris* di dalam pertimbangan hukumnya hanya menerima dalil-dalil dan memperhatikan kepentingan Termohon Kasasi/Tergugat II saja, karena menerapkan hukum demikian itu akan memberikan dampak yang negatif yang besar dalam masyarakat karena tidak ada perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik. Bahwa almarhum Atang Ruswita (ketika masih hidup) adalah pembeli dan menguasai tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur Tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, luas 79 m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.A-1) Kota Bandung (objek sengketa) dengan itikad baik, dan karenanya secara yuridis formal harus dilindungi hukum, yaitu Atang Ruswita (suami dan ayah Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) telah membeli tanah berikut bangunan tersebut dari Tergugat III dalam keadaan sudah bersertifikat dan jual beli dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang, serta telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat; demikian juga penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan dan pembayaran pajak (PBB) atas tanah dan bangunan *a quo* dilakukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat sejak tahun 2002,

Halaman 50 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- maka kepemilikan Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat adalah sah berdasarkan hukum dan undang undang (*vide* Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *jo.* PP Nomor 24 Tahun 1997);
2. Bahwa menurut Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 maupun Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, bahwa jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana pembelian tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, seluas 79 m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.A-1) Kota Bandung oleh Atang Ruswita dari Tergugat III/Ny. Renne Mulyarini dengan Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Irdam Noezar, S.H/ Turut Tergugat II;
 3. Bahwa almarhum Atang Ruswita (suami dan ayah Para Pemohon undang undang, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) adalah pembeli terakhir atas tanah HGB berikut bangunan sengketa telah cukup berhati-hati, cermat, dan ingin safe mengenai apa yang dibelinya adalah wajar dan benar, hal mana ternyata dari:
 - a. Bahwa almarhum Atang Ruswita (ketika masih hidup) membeli tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga berikut bangunan di atasnya dari Ny. Renne Mulyarini/Tergugat III pada tanggal 2 Desember 2002 di hadapan Irdam Noezar, S.H, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah/Turut Tergugat II, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002;
 - b. Bahwa sebelum dilakukan jual beli atas tanah dan bangunan objek sengketa, Notaris/PPAT Irdam Noezar, S.H/Turut Tergugat II atas permintaan Atang Ruswita, Turut Tergugat II telah melakukan penelitian dengan hasil, yaitu:
 - Tergugat III selaku pemilik/pemegang hak telah menjual kepada Atang Ruswita atas tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, luas 79 m², berikut bangunan di atasnya, terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 (Kav.A-1) Kota Bandung tersebut adalah tanah dan bangunan milik Tergugat III sendiri sesuai dengan Sertifikat HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, tercatat atas nama Ny. Renne Mulyarini/Tergugat III;
 - Tanah dan bangunan yang dibeli oleh Atang Ruswita dari Ny. Renne Mulyarini/Tergugat III telah bersertifikat yaitu Sertifikat HGB Nomor 464/Kelurahan Braga, tercatat atas nama Ny. Renne Mulyarini/Tergugat III, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota

Halaman 51 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Bandung pada tanggal 29 Mei 1996, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 484/7/Sumur Bandung/1996 tanggal 8 Oktober 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Ayu Maimunah, S.H, Notaris/PPAT (Turut Tergugat III);

- Tanah HGB tersebut di buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung/Tergugat I juga terdaftar atas nama Renne Mulyarini/Tergugat III sebagai pemiliknya;
- Lokasi tanah, luas, batas-batas tanah dan bangunan cocok dengan Sertifikat HGB Nomor 464/Kelurahan Braga;
- Tanah berikut bangunan di atasnya tersebut tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan pemblokiran/sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk suatu utang atau diberati dengan beban-beban apapun juga;

c. Bahwa Notaris/PPAT Irdam Noezar, S.H/Turut Tergugat II dalam Jawabannya tertanggal 31 Maret 2009 dengan tegas mengatakan antara lain bahwa:

“Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 81/2002 tanggal 2 Desember 2002 dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 464/Kelurahan Braga, Surat Ukur tanggal 5 April 1995 Nomor 3170/1995, seluas 79 m², atas nama Tergugat III (Ny. Renne Mulyarini), berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kav.A-1 Kota Bandung, oleh Tergugat III selaku Penjual telah dijual kepada Atang Ruswita selaku Pembeli;”

“Bahwa Turut Tergugat II selaku PPAT dihadapan siapa Akta Jual Beli tertanggal 2 Desember 2002 Nomor 81/2002 mengenai objek sengketa telah dibuat antara Tergugat III selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, sebelum dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli, guna memenuhi ketentuan Pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, lebih dahulu telah melakukan pengecekan Buku Tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung mengenai objek sengketa, dan dari pengecekan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat 3 Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kota Bandung telah membubuhkan dengan cap pada halaman perubahan dari Sertifikat asli objek keterangan yang berbunyi: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan” yang



dibubuhi tanggal dan paraf petugas Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung;”

“Bahwa dari pengecekan yang dimaksud dalam angka 2.1 tersebut di atas, ternyata bahwa pada Buku Tanah yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung mengenai objek sengketa maupun pada Sertifikat aslinya tidak terdapat keterangan bahwa Hak Guna Bangunan atas objek sengketa berdiri diatas Hak Pengelolaan kepunyaan Tergugat II, sehingga tentang adanya Hak Pengelolaan dari Tergugat II tidak dapat diketahui oleh Turut Tergugat II, hal mana terbukti dengan telah selesainya proses balik nama Sertifikat mengenai objek sengketa keatas nama Peggugat;”

- d. Bahwa transaksi jual beli tanah HGB dan bangunan tersebut di atas dibenarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan dibenarkan oleh instansi pemerintah, *in casu* Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat I), hal ini terbukti karena sudah dapat diselesaikan secara tuntas balik nama Sertifikat menjadi atas nama PT. Yoga Perdana Metal Industry/Turut Tergugat I, kemudian menjadi atas nama Ny. Renne Mulyarini/Tergugat III, dan selanjutnya menjadi atas nama Atang Ruswita, terakhir balik nama sertifikat menjadi atas nama Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/ Para Peggugat selaku para ahliwaris dari almarhum Atang Ruswita;
- e. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap Indonesia dikemukakan bahwa “sepanjang mengenai tanah yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli beritikad baik” (Prof. Subekti, S.H, Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan, Alumni, Bandung, 1980, halaman 121);
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 mengatakan bahwa:

“Pembeli yang telah bertindak dengan baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan dianggap sah”;
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 932 K/Sip/1973 tanggal 12 Desember 1975 menyatakan bahwa:

“Jual beli dilakukan dihadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan.”;Jadi, hal mana sebagaimana yang telah dilakukan oleh Bapak Atang Ruswita almarhum (semasa hidupnya) atau Para Pemohon Peninjauan



Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat;

f. Bahwa Pasal 1341 ayat (2) KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi.”;

Dengan demikian, maka Atang Ruswita (= Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) sebagai pihak ketiga yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sengketa dengan itikad baik, adalah wajib mendapatkan perlindungan hukum;

g. Bahwa Pasal 1965 KUH Perdata menentukan:

“Itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya.”;

4. Bahwa dalam hal ini telah ternyata Atang Ruswita (= Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) telah dapat membuktikan itikad baiknya dalam membeli tanah berikut bangunan sengketa, maka harus mendapat perlindungan hukum, serta berhak untuk mengajukan permohonan perpanjangan HGB Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Para Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat, dan HGB *a quo* harus diperpanjang masa berlakunya oleh Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Tergugat I, dengan tanpa persetujuan dari Termohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Tergugat II;
5. Bahwa terhadap tanah yang sama dalam satu hamparan dengan tanah HGB Nomor 464/Kelurahan Braga objek sengketa yaitu HGB Nomor 654/Kelurahan Braga semula atas nama Daniel Moniaga, terakhir atas nama PT.Murni Solusindo Nusantara telah diproses perpanjangan HGB tanpa persetujuan dari Tergugat II/Termohon Peninjauan Kembali, sehingga oleh karena itu terhadap hal yang sama harus diperlakukan ketentuan yang sama;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas *Judex Juris* (putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013) melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, dalam memberikan putusan sengketa perdata *a quo*, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk membatalkan putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1651 K/Pdt/2013 tanggal 12 November 2013 tersebut;

Halaman 54 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Juris* sudah telah tepat dan benar serta tidak terdapat kekhilafan Hakim dan kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut;

- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yang terletak di Jalan Braga Nomor 5, 7, 9 dan 11 Kota Bandung, berdasarkan HPL Nomor 3 Kelurahan Braga, surat ukur tanggal 26 November 1987 Nomor 473/1987 luas 1660 m² yang diterbitkan oleh Tergugat I tanggal 13 Mei 1988 adalah atas nama Tergugat I Pemerintah Provinsi Jabar yang digunakan untuk keperluan perkantoran dan pertokoan berdasarkan Surat Keputusan yang digunakan untuk perkantoran dan pertokoan;
- Bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Penggugat telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 27 November 2008 dan Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut sampai saat ini oleh Tergugat I tidak diperpanjang karena jangka waktu kerjasama antara Pemerintah Provinsi Jabar dengan PT Daya Cipta Kreasi Sakti Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 363/Braga tanggal 13 Mei 2008 telah berakhir dan berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bahwa Hak Guna Bangunan (HGB) dan HPI diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) setelah mendapat persetujuan pemegang HPL dalam hal ini Tergugat II;
- Bahwa oleh karena Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 464/Kelurahan Braga atas nama Penggugat berasal dari pemisahan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 363/Kelurahan Braga atas nama Tergugat III yang berada di atas tanah HPL Nomor 3/Kelurahan Braga dan peralihan dari PT Daya Cipta Kreasi Sakti kepada PT Yuga Perdana Metal Industry (Turut Tergugat I) tidak pernah mendapat persetujuan dari Tergugat II sehingga peralihan tersebut tidak sah dan peralihan berikutnya menjadi tidak sah;
- Bahwa *Novum* yang diajukan tidak bersifat menentukan oleh karena tidak ada putusan yang saling bertentangan antara putusan *Judex Juris* dengan bukti *Novum*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Ny. Hj. Komariah, 2. Januar Pribadi, 3. Maida Dwiani, 4. Ny. Puspatriani Agustina tersebut harus ditolak;

Halaman 55 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. **Ny. Hj. KOMARIAH**, 2. **JANUAR PRIBADI**, 3. **MAIDA DWIANI**, 4. **Ny. PUSPATRIANI AGUSTINA** tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 29 November 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. **M e t e r a i**..... Rp 6.000,00

Halaman 56 dari 57 Hal. Put. Nomor 300 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah	Rp	2.500.000,00

Oleh karena Hakim Agung Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., sebagai Ketua Majelis telah meninggal dunia pada hari Rabu tanggal 29 November 2017, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca I: Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Hakim Agung/Pembaca II: Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Jakarta 21 Maret 2018

Ketua Mahkamah Agung RI.

Ttd./Prof. Dr. H. M. Hatta Ali, S.H., M.H.

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

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

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)