



**P U T U S A N**

No. 2597 K/Pdt/2012

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**KAHAR MULIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Permata Kawaluyaan No. D 15 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada PURNAMA SUTANTO, SH,dkk para Advokat, beralamat di Jalan Lengkong Kecil No. 57 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2012, Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n:

1. **PT. SANGGAR HURIP**, berkedudukan di Jalan Jakarta No. 73 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : BADIA Y. MANURUNG, SH., MH., Advokat berkantor di Jalan Jakarta No. 73 Lt. 4 Bandung; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2012; Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II juga dahulu Tergugat I/Terbanding I;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta No. 586 Bandung; Termohon Kasasi III dahulu Tergugat II/ Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I/Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I/Pemohon kasasi II dan Termohon Kasasi III dahulu sebagai Tergugat I dan Tergugat II dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bahwa pada hari Selasa, tanggal 9 Agustus 2006 di hadapan Y. Ahmad Brilyana, S.Sos.,M.Si., PPAT Wilayah Kecamatan Margacinta, berkantor di Jalan Ciwastra No.291 Kota Bandung, Penggugat telah membeli dari :

Hal. 1 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nyonya Hajjah Euis Rokayah, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Kebon Gedang No.105, Kota Bandung;

Nyonya Eli Soliha, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Kampung Muara Selatan No.8, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung;

Nona Evi Sofia, pegawai swasta, bertempat tinggal di Jalan Ciwastra No.186, Kelurahan Margasenang, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung;

Tuan Hendri Saeful Anwar, mahasiswa, bertempat tinggal di Gang H. Mansur A.S, Kelurahan Margasenang, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung;

Tuan Haji Ayi Somantri Bc.Ap., Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Kusuma Pasar Baru Kelurahan Durenjaya, Kecamatan Bekasi, Bekasi;

Nyonya Haji Nandang Edi Suardi, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Kebon Gedang No.61/126E, Kecamatan Maleer, Kelurahan Batununggal, Kota Bandung;

Nyonya Hajjah Eti Hendarsih, ibu rumah tangga, Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;

Tuan Achmad Yusuf, Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Jalan Bahagia Permai III No.34, Kelurahan Margasari, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung;

Nyonya Nani Sumarni, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Kawalayaan Raya No.23, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung;

Nyonya Rin Rin Kuraesin, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Kawalayaan No.62, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung;

Nyonya Siti Zaharah, ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Kembang No.63, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;

Tuan Ohan Subhanudin, pegawai swasta, bertempat tinggal di Jalan Kebon Gedang No.105, Kelurahan Maleer, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung;

Tuan Fudan Saefudin, wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Kebon Gedang No.92/126E, Kelurahan Maleer, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung;

kesemuanya yang tersebut di atas adalah ahli waris almarhum tuan Haji Udus Bachrudin dan almarhumah nyonya Hajjah Jubaedah yang telah

Hal. 2 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggal dunia di Bandung, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris nomor 474.3/1008196-BAG.PEM tanggal 8 Agustus 1996, yang dikeluarkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bandung (bukti P.1);

Sebidang tanah milik adat Persil Nomor 65, S.IV, Blok Cibogo, Kohir Nomor 146, luas  $\pm 800 \text{ m}^2$  (delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah PJKA;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Sanggar Hurip;
- Sebelah Barat : Jalan. berdasarkan alat-alat bukti :

Leter C H.Bahrudin, Leter C Entjih Nji Sastra (H.St.Aisah), Surat Hibah tanggal 12 September 1956 (bukti P.2,3,4);

SPPT.PBB Tahun 2005. (bukti P.5);

Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Keterangan Kepala Desa dan Pernyataan.(bukti P.6,7,8);

Surat Setoran BPHTB dan PPH (bukti P.9) terletak di :

Propinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Margacinta, Kelurahan Sekejati, Jalan Kampung Dungusnangtung RT.02 RW.07 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung;

Tanah kosong.

Jual beli dilakukan dengan harga Rp 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana diuraikan dalam AKTA JUAL BELI No.51/2005 tanggal 9 Agustus 2005 (bukti P.10);

Bahwa berdasarkan warkah yang lengkap tersebut diatas oleh Tergugat II atas tanah milik adat tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.8751/ Kelurahan Sekejati tanggal 6-3-2006, Surat Ukur tanggal 21/11/2005, luas 860 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh dua meter persegi), Peta Digital DI 208 No.6931 tanggal 6-3-2006, dengan adanya penggantian blangko sertipikat lama dengan blanko yang baru, berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 234/Kel.Jatisari, tanggal 6-3-2006, Surat Ukur tanggal 21-11-2005, No. 02006/Sekejati/ 2005, luas: 860 m<sup>2</sup>, Peta Digital DI 208 No.6931 tanggal 6-3-2006, No.6-3-2006 (bukti P.11);

Bahwa sejak tanah tersebut dibeli Penggugat, dikuasai secara fisik oleh Penggugat, digarap oleh sdr.Cincin, yang menggarap sejak tahun 1965 dan hasil garapannya berupa padi diserahkan kepada Penggugat (bukti P.12);

Hal. 3 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 19 September 2008 Penggugat menerima tembusan surat dari Kantor Hukum Badia Y Manurung & Partner No.: 94/BYM/S.Kbrtn/08 yang bertindak untuk dan atas nama PT.SANGGAR HORIP (Tergugat I) yang diwakili oleh Lucas Sartono sebagai Direktur Utama berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 8 September 2008 ditujukan kepada Tergugat II mengenai : keberatan atas penerbitan SHM No.8751 atas nama Kahar Mulyawan (Penggugat)(bukti P.13);

Bahwa Tergugat I didalam suratnya tersebut mendalilkan mempunyai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.B.438 Blok Pintu Hideung/Sekejati, terletak di Blok Pinta Hideung/Sekejati, Gambar Situasi 1113/1987, tanggal 02-02-1987, Luas tanah 4.930 m2, pemegang hak atas nama PT.SANGGAR HURIP jo. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945 Blok Pintu Hideung/Sekejati, Surat ukur No.1845/1987 tanggal 22-09-2005, luas 4.930 m2, pemegang hak atas nama PT.SANGGAR HURIP. Sertipikat ini yang menerbitkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung dan Sertipikat ini merupakan bukti otentik dan sah menurut perundang-undangan;

Bahwa luas tanah pada sertipikat tersebut diatas adalah termasuk dalam sebagian atas tanah seluas 16.415 m2 terletak di Desa Sekejati berdasarkan Keputusan Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah a.n. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor : 593.5/SK-47-BKOMD/1986 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT.SANGGAR HURIP, berkedudukan di Bandung, Badan Hukum Indonesia atas tanah seluas 16.415 m2 terletak di Desa Sekejati, Kecamatan Buah batu, Kabupaten DT II Bandung. Dan berdasarkan Surat Keterangan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Bandung tanggal 11-11-1986 No.673 s/d 675/Katag/PT/1986, tanah yang dimohon diantaranya adalah tanah milik adat, letter C.2689 seluas 2.980 m2 tertulis atas nama Suhara/Ny.Sari menurut Gambar Situasi tanggal 11-10-1984, yang akan dipergunakan untuk pendirian perumahan;

Bahwa dilihat dan tanggal penerbitannya, sudah jelas-jelas sertipikat yang dimiliki klien kami yang terlebih dahulu diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandung dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No.B.438 terbit pada tanggal 27-02-1987 dengan penggantian blanko sertipikat lama menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945 terbit pada tanggal 22-09-2005 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Hal. 4 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### 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 tanggal 17-06-1993 No.10 tahun 1993, sedangkan Sertipikat Hak Milik No.8751 baru terbit pada tanggal 06-03-2006;

Bahwa dengan melihat letak tanah yang ditunjuk Sertipikat Hak Guna Bangunan No.B.438 jo. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945 terletak di Blok Pintu Hideung/Sekejati, sedangkan melihat letak tanah yang ditunjuk Sertipikat Hak Milik No.8751 adalah terletak di Cibogo/Sekejati, dengan hal itu sudah jelas berbeda mengenai daerah letak tanah tersebut berada;

Bahwa berdasarkan letak tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.B.438 jo. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4945 terletak di Blok Pintu Hideung/Sekejati dan Sertipikat Hak Milik No.8751 adalah terletak di Cibogo/Sekejati. Ini merupakan sesuatu yang kontradiktif antara letak daerah Blok Pintu Hideung dengan Cibogo itu dimana, sedangkan salah satu batas yang ditunjukkan Sertipikat Hak Milik No.8751, Persil nomor 65, S.IV Cibogo, Kohir No.146 dengan batas-batas menurut Akta Jual Beli No.51/2005 tanggal 09-08-2005, batas sebelah Utara adalah Tanah Perusahaan Jawatan Kereta Api (PJKA), batas sebelah Timur adalah Solokan, batas sebelah Selatan adalah PT.Sanggar Hurip dan batas sebelah Barat adalah Jalan, dimana batas sebelah Selatan yang menunjuk ke PT.SANGGAR HURIP sudah jelas-jelas itu merupakan daerah Blok Pintu Hideung bukan Cibogo;

Bahwa sehubungan dengan masalah "letak tanah" yang dipersoalkan oleh Tergugat I tersebut diatas, Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 18 Oktober 2008 mengirim surat permohonan penunjukan lokasi kepada Tergugat II dan tembusannya disampaikan kepada kuasa Tergugat I (bukti P.14.15);

Bahwa dalam suratnya tanggal 23 Oktober 2008 No: 210.39.73.1263 Tergugat II menjawab pengukuran dapat dilaksanakan setelah memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam surat tersebut (bukti P.16);

Bahwa ketika Penggugat datang ke kantor Tergugat II untuk memenuhi persyaratan yang disebutkan, Tergugat II menyatakan belum bisa diterima karena ada sengketa;

Bahwa pada tanggal 4 Nopember 2008 Penggugat menerima undangan dari Pemerintah Kota Bandung Badan Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu untuk hadir pada hari Selasa, tanggal 11 Nopember 2008 mengenai penggunaan tanah dan rencana pembangunan rusunami apartemen Sanggar Hurip (bukti P.17);

Hal. 5 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada pertemuan tersebut F.A.Tahari yang mewakili Tergugat II menerangkan :

Kedua-duanya memiliki sertipikat;

Kantor Pertanahan Kota Bandung masih melakukan mediasi;

Apakah overlap (tumpang tindih) belum bisa dijawab;

Belum melakukan pengukuran pengembalian batas;

Bahwa sehubungan dengan itu Penggugat melalui kuasanya pada tanggal 2 Desember 2008 mengajukan permohonan pengukuran pengembalian batas kepada Tergugat II dan tembusannya disampaikan kepada kuasa Tergugat I.(bukti P.18);

Bahwa kemudian Penggugat menerima undangan dan Tergugat II tertanggal 19 Desember 2008 dengan acara peninjauan lapangan, yang akan diselenggarakan pada hari Selasa, tanggal 23 Desember 2008, jam 10.30 WIB, tempat lokasi PT.Sanggar Hurip di Kelurahan Jatisari, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung (bukti P.19);

Bahwa ketika rombongan Penggugat, yang terdiri dari Kahar Muliawan (Penggugat), Acew (Suhardi), Lurah Jatisari, Lurah Sekejati, Apeh (penunjuk batas), Damur (penggarap turun temurun didaerah tersebut), adik H.Nandang Edi Suardi (ahli waris H. Baharudin, pemilik/penjual tanah), Cincin (penggarap), dan saya sendiri (kuasa Penggugat) tiba di lokasi, PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) telah selesai merentang tali rafia biru dibatas Utara, tanah PJKA, berdempetan dengan pagar seng yang dipasang PT.Sanggar Hurip (Tergugat I). Batas mana ditunjuk Isak (penunjuk batas Sertipikat HGB No.438/Desa Sekejati) dibantu 2 (dua) orang karyawan PT.Sanggar Hurip;

Bahwa dilokasi juga telah hadir Kepala Subseksi Pengukuran beserta staf (mewakili Tergugat II), lalu menjelaskan dalam rangka penunjukan lokasi diserahkan kepada PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) dan Kahar Muliawan (Penggugat). Kantor Pertanahan (Tergugat II) bersikap pasif, silahkan masing-masing pihak menunjukkan batasnya;

Bahwa karena pihak PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) telah selesai menunjukkan batas dilapangan dengan merentang tali rafia biru, maka oleh Bapak Kepala Subseksi Pengukuran (mewakili Tergugat II) dipersilahkan menjelaskannya;

Hal. 6 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kuasa PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) menjelaskan batas-batas tanah HGB No.438/Desa Sekejati, dulu HGB 4595/Desa Sekejati, adalah : Timur : 6 M dari dinding, Utara : tanah PJKA, Barat : rencana jalan, Selatan : tanah adat; penunjuk batas : Isak;

Bahwa sebelum pihak Kahar Muliawan (Penggugat) diberi kesempatan menunjukkan batas tanahnya, bapak Damur (penggarap turun-temurun didaerah tersebut) memanggil Isak, lalu bertanya berapa kali Bapak Ara menjual tanah kepada PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) dijawab 2 (dua) kali, siapa penunjuk batasnya, dijawab Isak, mana batas tanah yang dijual kepada PT.Sanggar Hurip yang kedua, dijawab sebelah Utara berbatas dengan tanah H. Baharudin, bukan tanah PJKA;

Bahwa mendengar dialog tersebut Bapak Kepala Subseksi Pengukuran meminta pihak Kahar Muliawan (Penggugat) menunjukkan batas tanahnya. Secara spontan Bapak Isak, Damur dan Apeh turun ke sawah menunjukkan batas tanah Kahar Muliawan (Penggugat), masih ada tanda batas berupa patok kayu dicat abu-abu, sebelah selatan berbatas dengan tanah PT. Sanggar Hurip dan sebelah Utara berbatas dengan tanah PJKA, lalu menarik benang putih diikatkan pada sebatang bambu, disaksikan semua yang hadir dan tidak ada keberatan dari PT. Sanggar Hurip;

Bahwa karena Bapak Iwan, dari Seksi Sengketa, berhalangan hadir dan menyerahkan pimpinan peninjauan lapangan kepada Bapak Kepala Subseksi Pengukuran, maka diminta kedua belah pihak menyampaikan kesimpulannya secara lisan;

Bahwa PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) menyatakan tanah miliknya ditandai dengan rentangan tali rafia biru dan Kahar Muliawan (Penggugat) menyatakan tanah miliknya ditandai dengan rentangan benang putih;

Bahwa sebagai tambahan dapat dijelaskan sebelum tanah tersebut dijual kepada Kahar Muliawan (Penggugat), H.Nandang Edi Suardi (ahli waris H.Baharudin) sudah datang ke kantor PT.Sanggar Hurip (Tergugat 1) di Jalan Jakarta No.73 Bandung sebanyak 2 (dua) kali

menawarkan tanah tersebut, tetapi tidak mendapat tanggapan, oleh karena itu dijual kepada Kahar Muliawan (Penggugat);

Bahwa sejak tanah tersebut masih menjadi milik H. Baharudin sampai kemudian menjadi milik Kahar Muliawan tetap digarap oleh Cincin, padinya

Hal. 7 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan kepada Kahar Muliawan (Penggugat), tidak ada protes dari siapapun, sedangkan tanah milik PT. Sanggar Hurip (Tergugat 1) digebukkan (tidak digarapkan), kini tidak bisa digarap lagi oleh Cincin karena dipagar sengketa oleh PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) secara sepihak;

Bahwa dari fakta dilapangan tersebut jelas penunjuk batas tanah milik Ara yang dibeli PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) yang kedua kali, Bapak Isak yang sekarang masih hidup berumur 80 (delapan puluh) tahun menyatakan batas sebelah Utara adalah tanah milik H.Baharudin bukan tanah PJKa dan batas sebelah Selatan adalah tanah milik PT.Sanggar Hurip (Tergugat I);

Bahwa keesokan harinya, tanggal 24 Desember 2008 Penggugat menyampaikan Kesimpulan tertulis peninjauan lapangan lokasi tanah milik Kahar Muliawan kepada Tergugat II (bukti P.20,21);

Bahwa pada tanggal 26 Februari 2009 Tergugat II mengirim undangan kepada Penggugat untuk hadir pada hari Selasa, tanggal 2 Maret 2009, jam 10.00 WIB, tempat Ruang Seksi Sengketa, membahas penyelesaian masalah SHM 234/Kelurahan Jatisari (dh.SHM No.8751/Kelurahan Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.4945/Kelurahan Sekejati tertulis atas nama PT. Sanggar Hurip dengan membawa data perolehan hak tanah tersebut (bukti P.22);

Bahwa kemudian Penggugat menerima undangan rapat lagi dari Tergugat II untuk hadir pada hari Kamis, tanggal 2 April 2009, jam : 10.00 WIB, tempat : Ruang seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Bandung, acara : Membahas penyelesaian masalah Sertipikat Hak Milik 234/Kelurahan Jatisari (dh.SHM No.8761/Kelurahan Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.4945/Kelurahan Sekejati tertulis atas nama PT. Sanggar Hurip, dengan membawa data-data/warkah perolehan hak atas tanah tersebut (bukti P.23);

Bahwa rapat dipimpin Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Bapak Ispriyadi Nurhantara, SH. menyampaikan: Hasil rapat risalah Sertifikat Hak Milik No.243/Kel. Jatisari an.kahar Muliawan yang yang overlep/tumpang tindih sebagian dengan Sertifikat Hak Guna bangunan No.4945/Kel. Sekejati an.PT.Sanggar Hurip, tertanggal 2 April 2009 dan ditandatangani Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, dengan sistematika sebagai berikut : (bukti P.24);

Hal. 8 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Dasar.
2. Peserta rapat.
3. Waktu.
4. Permasalahan.
5. Pembahasan.
6. Kesimpulan.

Bahwa mengenai permasalahan, Tergugat II menyatakan :

Bahwa terhadap tanah yang terletak di Blok Cibogo/Blok Pintu Hideung, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Buah batu, Kota Bandung, sdr. Badia Y. Manurung & Partners yang bertindak selaku kuasa dari PT. Sanggar Hurip sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 08-09-2008 mengirim surat kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung sesuai suratnya tanggal 19-09-2008 No.94/BYM/S.Kbrtn/08 perihal keberatan atas penerbitan SHM No.8751 atas nama Kahar Muliawan, di mana terhadap bidang tanah tersebut di atas diduga overlep/ tumpang tindih antara SHM No.234/Kelurahan Jatisari (dh. SHM No.8751/ Kelurahan Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan dengan sebagian SHGB No.4945/Kelurahan Sekejati (dh.SHGB No.438/Desa Sekejati) tertulis atas nama PT. Sanggar Hurip;

Bahwa mengenai pembahasan, Tergugat II menyatakan :

Bahwa penerbitan SHM No.234/Kelurahan Jatisari (dh.SHM No.8751/ Kelurahan Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan dan SHGB No.4945/ Kelurahan Sekejati (dh.SHGB No.438/Desa Sekejati) tertulis atas nama PT.Sanggar Hurip terdaftar dan tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan telah sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 30-12-2008 No.630.1/1288/2008, diperoleh hasil sebagai berikut :

Bahwa keadaan tanah berupa tanah kosong;

Bahwa terhadap bidang tanah tersebut sudah dipasang tanda-tanda batas berupa patok beton;

Bahwa terhadap bidang tanah SHM No.234/Jatisari, batas-batas telah ditunjukkan oleh Sdr. Apeh dan Damur yang mana telah sesuai dengan SHM No.234/Kelurahan Jatisari;

Sedangkan terhadap bidang tanah Sertipikat HGB.4945/ Kelurahan Sekejati, batas-batas telah ditunjukkan oleh Sdr.Isak, tidak sesuai dengan

Hal. 9 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat HGB No.4945/Kelurahan Sekejati khususnya sebelah Utara, yang mana berdasarkan Sertipikat HGB.4945/Kelurahan Sekejati, Surat Ukur-No.977/2003 sebelah Utara berbatasan dengan tanah PJKA, sedangkan yang ditunjukkan Sdr.Isak, sebelah Utara tidak berbatasan dengan tanah PJKA melainkan berbatasan dengan tanah Kahar Muliawan, sehingga PT.Sanggar Hurip merasa keberatan atas hasil penunjukan batas yang dilakukan oleh Sdr.Isak sesuai dengan surat tanggal 27-12-2008 N0.3126/PT.SH/PER/12/08;

Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan dari Sdr. Isak tanggal 23-12-2008 menyatakan hal-hal sebagai berikut :

Bahwa benar saya adalah penunjuk batas atas bidang tanah PT. SANGGAR HURIP yang terletak di Blok Pintu Hideung, yaitu sebagaimana diuraikan pada SHGB No.438/Desa Sekejati, Kecamatan Buah Batu tanggal 27-02-1987, Kabupaten Bandung seluas 4.930 M2, yang telah diperbaharui lagi dengan SHGB No. 4945/Kelurahan Sekejati tanggal 22-09-2005 seluas 4.930 m2;

Bahwa benar batas yang saya tunjukkan adalah sesuai kenyataan di lokasi tanah tersebut dengan tanda-tanda batas besi-besi I s/d/VI yang berdiri di atas batas-batas berikut, yakni sebagaimana diuraikan dalam GS No.1113/1987 tanggal 02-02-1987 seluas 4.930 M2 yaitu :

- Utara : Tanah PJKA.
- Timur : Tanah Irigasi.
- Selatan : Tanah Milik Adat H.Sukarya.
- Barat : Tanah Milik adat Enjam, Ade Wahyudin dan Lili.

Bahwa penunjukan batas-batas tanah yang saya lakukan pada rekonstruksi penunjukan batas yang diselenggarakan Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung pada tanggal 23-12-2008 adalah keliru dan tidak benar karena yang saya tunjukan pada saat itu tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya dan atau bertentangan dengan penunjukan batas saya pertama kalinya pembuatan GS No.1113/1987 tanggal 02-02-1987;

Dengan Surat Pernyataan saya ini, sekaligus mengoreksi kekeliruan Rekontruksi penunjukkan batas-batas tersebut diatas, oleh karena itu harus diabaikan dan saya bersedia untuk melakukan penunjukan batas-batas tersebut kembali untuk dan sesuai dengan sertipikat HGB No.438/Desa Sekejati dan GS No.1113/1987 tanggal 02-02-1987.

Hal. 10 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan berdasarkan penunjukkan batas Sdr.Apeh dan Sdr.Damur pada waktu ke lapangan terhadap bidang tanah tersebut di atas ada overlep/tumpang tindih;

Bahwa tanggapan Sdr.T.Dachman Mz.S.H. (kuasa Kahar Muliawan) agar permasalahannya mohon diselesaikan secara damai/ musyawarah dengan cara kompensasi/ganti rugi dari PT. Sanggar Hurip tapi kalau tidak, mohon tanah tersebut diserahkan kembali kepada Kahar Muliawan;

Bahwa tanggapan Sdr. Badia Y. Manurung, S.H. (Kuasa PT. Sanggar Hurip) agar para pemegang hak yaitu PT. Sanggar Hurip bertemu langsung dengan Kahar Muliawan di luar BPN dan apabila pertemuan tersebut tidak tercapai kesepakatan silahkan untuk menempuh upaya hukum di Pengadilan.

Bahwa pada kesimpulan Tergugat II menyatakan :

Bahwa hasil pertemuan tersebut di atas, para pihak tidak tercapai kesepakatan;

Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak akan mengundang lagi para pihak, karena para pihak akan mengadakan pertemuan di luar Kantor Pertanahan Kota Bandung yang hasilnya akan disampaikan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan apabila pertemuan tersebut tidak tercapai kesepakatan, akan menempuh upaya hukum melalui pengadilan;

Bahwa ketika menutup rapat tersebut Tergugat II secara lisan menyatakan "kalau ditanya siapa yang salah" yang salah adalah Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat II);

Bahwa suatu pengakuan yang jujur, karena yang berwenang menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut pemilikan atas tanah (Sertipikat atas tanah) untuk wilayah Kota Bandung hanya Tergugat II, sehingga tidak bisa menyalahkan kepada instansi lain;

Bahwa pada pembahasan angka 1 tersebut diatas Tergugat II mengatakan "penerbitan SHM No.234/Kelurahan Jatisari (dh.SHM No.8751/ Kelurahan Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan dan SHGB No.4945/ Kelurahan Sekejati (dh.SHGB No.438/Desa Sekejati) tertulis atas nama PT. Sanggar Hurip terdaftar dan tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan telah sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa penerbitan SHM No.243/Kelurahan Jatisari (dh.SHM No.8751/Kelurahan Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan (Penggugat) tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan telah sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku adalah benar, berdasarkan bukti-bukti tertulis tertulis seperti tersebut diatas serta saksi-saksi, sebaliknya penerbitan SHGB No.4945/Kelurahan Sekejati (dh.SHGB No.438/Desa Sekejati) tertulis atas nama PT. Sanggar Hurip (Tergugat I) tidak sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku, akibatnya Tergugat II telah menerbitkan sertipikat yang tumpang tindih;

Bahwa selanjutnya pada pembahasan angka 2 strip 3 Tergugat II mengatakan :

Bahwa terhadap bidang tanah SHM No.234/Jatisari, batas-batas telah ditunjukkan oleh Sdr.Apeh dan Damur yang mana telah sesuai dengan SHM No.234/Kelurahan Jatisari;

Bahwa yang dijadikan dasar oleh Tergugat II adalah Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 30-12-2008 No.639.1/1288/2008;

Bahwa Penggugat telah menyampaikan Kesimpulan tertulis peninjauan lapangan lokasi tanah milik Kahar Muliawan tertanggal 24 Desember 2008 kepada Tergugat II (bukti P.20,21), pada angka 6 berbunyi :

6. Bahwa mendengar dialog tersebut Bapak Kepala Subseksi Pengukuran meminta pihak Kahar Muliawan menunjukkan batas tanahnya. Secara spontan Bapak Isak, Damur dan Apeh turun ke sawah menunjukkan batas tanah Kahar Muliawan, masih ada tanda batas berupa patok kayu dicat abu-abu, sebelah Selatan berbatas dengan tanah PT.Sanggar Hurip dan sebelah Utara berbatas dengan tanah PJKA, lalu menarik benang putih diikatkan pada sebatang bambu, disaksikan semua yang hadir dan tidak ada keberatan dari PT.Sanggar Hurip.

Bahwa yang turun ke sawah menunjukkan batas tanah Kahar Muliawan adalah Bapak Isak, Damur dan Apeh (tiga orang) bukan Sdr.Apeh dan Damur (dua orang) saja seperti yang dikemukakan dalam Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 30-12-2008 No 639.1/1288/2008; bahwa bila yang dimaksud adalah penunjuk batas menurut SHM No.234/Kelurahan Jatisari adalah sdr. Apeh sendiri tidak bersama Damur;

Bahwa demikian juga apa yang diuraikan pada pembahasan angka 2 strip 4 Tergugat II mengatakan :

Hal. 12 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan terhadap bidang tanah Sertipikat HGB.4945/Kelurahan Sekejati, batas-batas telah ditunjuk oleh Sdr.Isak, tidak sesuai dengan Sertipikat HGB No.4945/Kelurahan Sekejati khususnya sebelah Utara, yang mana berdasarkan Sertipikat HGB.4945/Kelurahan Sekejati, Surat Ukur No.977/2003 sebelah Utara berbatasan dengan tanah PJKA, sedangkan yang ditunjukkan oleh Sdr.Isak, sebelah utara tidak berbatasan dengan tanah PJKA melainkan berbatasan dengan tanah Kahar Muliawan, sehingga PT.Sanggar Hurip merasa keberatan atas hasil penunjukkan yang dilakukan oleh Sdr.Isak sesuai dengan surat tanggal 27-12-2008 No.3126.PT.SH/PER/12/08;

Bahwa sama yang dijadikan dasar oleh Tergugat II adalah Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 30-12-2008 No.630.1/1288/2008;

Bahwa di dalam Kesimpulan tertulis peninjauan lapangan lokasi tanah milik Kahar Muliawan tanggal 24 Desember 2008 yang telah disampaikan kepada Tergugat II berbunyi sebagai berikut :

Bahwa ketika rombongan kami, yang terdiri dari Kahar Muliawan, Acew (Suhardi), Lurah Jatisari, Lurah Sekejati, Apeh (penunjuk batas), Damur (penggarap turun-temurun didaerah tersebut), adik H.Nandang Edi Suardi (ahli waris H.Baharudin), Cincin (penggarap), dan saya sendiri, berangkat ke lokasi, PT.Sanggar Hurip telah selesai merentang tali rafia biro dibatas utara, tanah PJKA, berdempetan dengan pagar seng yang dipasang PT.Sanggar Hurip. Batas mana ditunjukkan oleh Isak (vide RGB No.438/Desa Sekejati) dibantu 2 (dua) orang karyawan PT.Sanggar Hurip;

Bahwa di lokasi juga telah hadir Bapak Kepala Subseksi Pengukuran beserta staf, lalu menjelaskan dalam rangka penunjukan lokasi diserahkan kepada PT.Sanggar Hurip dan Kahar Muliawan, Kantor Pertanahan bersikap pasif, silahkan masing-masing pihak menunjuk-kan batasnya;

Bahwa-karena pihak PT.Sanggar Hurip telah selesai menunjukkan batas dilapangan dengan merentang tali rafia biru, maka oleh Bapak Kepala Subseksi Pengukuran dipersilahkan menjelaskannya;

Bahwa kuasa PT.Sanggar Hurip, rekan Badia Y.Manurung, S.H. menjelaskan batas-batas tanah HGB No.438/Desa Sekejati, sekarang berubah menjadi HGB No. 4595 / Desa Sekejati, adalah : Timur : 6 M dari dinding, Utara tanah PJKA, Barat : rencana Selatan : tanah adat, petunjuk batas Isak.

Hal. 13 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari uraian tersebut diatas penunjuk batas tanah Tergugat I adalah Isak sesuai dengan HGB No.438/Desa Sejati, batas sebelah Utara : tanah PJKA, sebagaimana juga dikemukakan kuasa hukum Tergugat I secara lisan di lapangan tanggal 23 Desember 2008;

Bahwa namun dalam Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 30-12-2008 No.639.1/1288/2008 Tergugat II mengemukakan adanya keberatan dari Tergugat I atas hasil penunjukan batas yang dilakukan oleh sdr. Isak sesuai surat tanggal 27-12-2008 No.3126/PT.SH/PER/12/08, demikian juga sdr.Isak dalam Surat Pernyataannya tanggal 23-12-2008 menyatakan mengoreksi kekeliruan rekontruksi penunjukkan batas-batas, harus diabaikan dan saya bersedia untuk melakukan penunjukkan batas-batas tanah tersebut kembali sesuai HGB No.438/Desa Sekejati dan GS No.1113/1987 tanggal 02-02-1987;

Bahwa tidak jelas apa maksud Tergugat II secara eksplisit memuat surat keberatan dan Tergugat I tanggal 27-12-2008 NO.3126/PT.SH/PER/12/08 dan Surat Pernyataan dan Sdr.Isak tanggal 23-12-2008 dalam Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 30-12-2008 No.639.1/1288/2008, pada hal pada Kesimpulan tertulis peninjauan lapangan lokasi tanah milik Kahar Muliawan tanggal 24 Desember 2008 yang telah disampaikan kepada Tergugat II seperti tersebut diatas, yang mungkin tidak dibaca Tergugat II sama sekali, mengenai penunjukkan batas tanah Tergugat I waktu Penggugat sampai di lapangan telah selesai dilakukan Sdr. Isak dibantu dua orang karyawan Tergugat I;

Bahwa pada tanggal 30 Juni 2009 Kantor Hukum Badia Y Manurung & Partner mengirim surat pemberitahuan kepada Sdr.Damur bahwa terhitung sejak tanggal 30 Juni 2009 berdasarkan Surat Perjanjian Penggarapan Tanah tanggal 30 Juni 2009 jo. Surat Perintah Kerja tanggal 30 Juni 2009 menunjuk sdr.Edy Wachyudi adalah pihak yang berhak untuk menggarap, mengelola dan menjaga tanah tersebut dan pihak lain (bukti P.25.26);

Bahwa pada tanggal 10 Agustus 2009 Penggugat mengajukan permohonan pemblokiran sebagian Sertipikat HGB No.4945/Kelurahan Sekejati seluas 860 M2 atas nama PT.Sanggar Hurip, yang berakhir pada tanggal 7 Januari 2017 dan tidak diperpanjang lagi, yang overlep/tumpang tindih dengan SLIM No.234/Kelurahan Jatisari seluas 860 M2 atas nama Kahar Muliawan (bukti P.27);

Hal. 14 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2009 jam 11.00 WIB kuasa Tergugat I mengundang kuasa Penggugat untuk datang ke kantornya di jalan Jakarta No.73 Bandung memberitahukan bahwa sebagian dari tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945/Kelurahan Sekejati alas nama PT.Sanggar Hurip (Tergugat I) telah displit/dipisahkan;

Bahwa pada tanggal 20 September 2009 kuasa hukum Penggugat menemui Tergugat II mepertanyakan mengapa tanah SHGB No.4946/Kelurahan Sekejati atas nama PT.Sanggar Hurip Tergugat I displit/dipisahkan, bukankah Penggugat telah mengajukan permohonan pemblokiran pada tanggal 10 Agustus 2009;

Bahwa Tergugat II menjelaskan yang displit/dipisahkan adalah bagian yang besar, sisanya seluas 860 M2 tetap dengan nomor Sertipikat HGB 4945/ Kelurahan Sekejati;

Bahwa sekarang diatas tanah milik Penggugat SHM No.234/Kelurahan Jatisari tersebut, selain telah dipagar seng oleh Tergugat I juga sedang dibangun mes atau bedeng untuk karyawan Tergugat I yang akan mulai membangun rusunami Sanggar Hurip;

Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kls.I Bandung berkenan meletakkan sita jaminan diatas Hak Milik Sertipikat No.243/Kelurahan Jatisari, luas 860 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah PJKa;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Sanggar Hurip;
- Sebelah Barat : Jalan;

atas nama Kahar Muliawan (Penggugat) yang overlep/tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945/Kelurahan Sekejati, luas 860 M2 atas nama PT.Sanggar Hurip (Tergugat I);

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

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan juru sita Pengadilan Negeri Kls IA Bandung atas :

Hal. 15 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah Hak Milik Sertipikat No.243/Kelurahan Jatisari,  
luas 860 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah PJKa;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Sanggar Hurip;
- Sebelah Barat : Jalan;

atas nama Kahar Muliawan (Penggugat) yang overlep/tumpang tindih  
dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945/Kelurahan Sekejati, luas  
860 M2 atas nama PT.Sanggar Hurip;

3. Menyatakan bahwa tanah milik Sertipikat Hak Milik No.234/  
Kelurahan Jatisari, luas 860 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah PJKa;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Sanggar Hurip;
- Sebelah Barat : Jalan;

adalah milik Kahar Muliawan (Penggugat);

4. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945/Kelurahan  
Jatisari, luas 860 M2 atas nama PT.Sanggar Hurip (Tergugat I)  
yang overlep/tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No.234/  
Kelurahan Jatisari, luas 860 M2 atas nama Kahar Muliawan tidak  
berlaku;

5. Memerintahkan Tergugat II untuk menghapus pendaftaran tanah  
Sertipikat Hak Guna Bangunan No.4945/Kelurahan Jatisari, luas  
860 M2, atas nama PT.Sanggar Hurip dari Buku Tanah Kantor  
Pertanahan Kota Bandung;

6. Menyatakan bahwa Tergugat I telah menguasai tanah milik  
Penggugat secara tanpa hak dalam bentuk memasang pagar seng  
dan mendirikan mes atau bedeng diatasnya terhitung sejak 30 Juni  
2009;

7. Menghukum Tergugat I untuk membongkar pagar seng, mes atau  
bedeng serta pondasi yang telah dibangun Tergugat I diatas tanah  
milik Penggugat dan menyerahkan kembali tanah milik Penggugat  
dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;

Hal. 16 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### 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

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding;

Apabila Pengadilan Negeri Kls / Bandung berpendapat lain :

## SUBSIDAIR :

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

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

Eksepsi Tergugat I :

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa asal perolehan tanah Tergugat I yang menjadi objek perkara yaitu sebagaimana ternyata dalam Sertifikat HGB No. 4945/kel.Sekejati. Blok. Pintu Hideung, tanggal 22-09-2005, luas 860 m2 (dh. HGB. No.438/Sekejati) , adalah Pemberian Hak Tanah Negara termasuk dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I cq. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah No. 593.5/SK.47 BKPMMD tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Sanggar Hurip (Tergugat I) seluas 16.415 m2. Secara yuridis tanah aquo eksistensinya tidak terlepas dari prosedural Pemberian Hak Tanah Negara, dalam hal ini kewenangan pemberian hak secara langsung ada pada Gubernur Kepala Daerah TK I Jawa Barat cq. Ketua BKPMMD Jawa Barat, sedangkan Kepala Kantor Agraria Kabupaten Bandung (sekarang Tergugat II) selaku pejabat TUN penerima instruksi dari Gubernur untuk mengadakan pencatatan atas penegasan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, kemudian Oleh Gubernur, setelah dilakukan pemeriksaan tanah secara seksama melalui Panitia Pemeriksaan Tanah sebagai mana dimaksud S.K Menteri Dalam Negeri No. 96/1971 jo.No.SK 142/DJA/73 diputuskan untuk memberikan Hak Guna Bangunan kepada Tergugat I. Berdasarkan fakta tersebut jelas mekanisme juridik lahirnya HGB No. 438/kel. Sekejati (sekarang HGB.No.4945) tidak dapat dipisahkan serta sangat tergantung dari Keputusan Gubernur KDH TK I Jawa Barat, sehingga untuk membuat terangnya perkara ini tidak cukup hanya Tergugat II yang ditarik sebagai pihak, akan tetapi juga Gubernur Kepala Daerah TK.I Jawa Barat cq. Kepala BKPMMD selaku pejabat penentu pemberian Hak Guna Bangunan mutlak harus menjadi Pihak dalam perkara ini. Bahwa ternyata

Hal. 17 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya tidak menarik Gubernur Kepala Daerah Tk I Jawa Barat sebagai Pihak dalam perkara gugatan aquo, oleh karena itu Gugatan Penggugat tersebut kurang pihak, sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## 2. Gugatan Penggugat Kabur (obscure libel).

Bahwa dalam butir 4 petitum gugatannya Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan SHGB No.4945/kel.Jatisari atas nama Tergugat I tidak berlaku, selanjutnya dalam butir 5 petitum tersebut menyatakan mohon untuk memerintahkan Tergugat II untuk menghapus pendaftaran tanah HGB No. 4945/Kel. Jatisari, sedangkan permohonan tersebut tidak diuraikan sama sekali dalam posita Penggugat. Demikian juga petitum butir 6 yang mohon untuk dinyatakan Tergugat I telah menguasai tanah milik Penggugat secara tanpa hak, sedangkan Penggugat dalam positanya sama sekali tidak menguraikan secara faktual dan yuridis penguasaan tanpa hak oleh Penggugat terhadap tanah objek sengketa. Ternyata antara dalil-dali posita dengan petitum gugatan tidak saling terkait, sehingga gugatan penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (obscure libel), oleh karena itu adalah tidak berlebihan gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

## 3. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tentang penerbitan SHGB. 4945/kel Sekejati luas 860 M2 a.n Tergugat I (dh. SHGB No.438/Sekejati, Tanggal 27-02-1987), yang tumpang tindih dengan, SHM. No.234/Kel.Sekejati, luas 860 m2, a.n Penggugat ( dh. SHM.8751/Kel. Sekejati 6-03-2006) dan mohon agar pengadilan menyatakan bahwa SHGB No. 4945 tersebut tidak berlaku, dan memerintahkan Tergugat II untuk menghapus pendaftaran SHGB No. 4945 dari Buku Tanah Tergugat II. Bahwa permohonan dalam petitum penggugat tersebut selain tidak berdasar sama sekali juga secara hukum apa yang dipermasalahkan dan dituntut Penggugat tersebut sudah lewat waktu, dimana sejak tanggal pendaftaran untuk pertama kalinya dan penerbitan Sertifikat HGB atas tanah tersebut tanggal 27-02-1987 (dh.SHGB No.438/Ds.Sekejati, Blok Pintu Hideung) sampai dengan sekarang sudah 23 tahun, berarti lebih dari 5 tahun dari sejak diterbitkannya, sehingga pihak lain yang merasa memilikinya tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, yaitu sebagaimana

Hal. 18 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditegaskan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi sebagai berikut :

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

In casu pihak lain adalah Penggugat sekarang ataupun pemilik sebelumnya yang menjual tanahnya kepada Penggugat (yang menurut Penggugat dahulu pernah menawarkan tanahnya kepada Tergugat I (quad non), tidak pernah mengajukan keberatan atau gugatan atas penerbitan SHGB No.438 Kel.Sekejati tgl 27-2-1987, maupun setelah diganti dengan SHGB No. 4945/Kel.Jatisari tgl.22-09-2005, sedangkan perolehan tanah tersebut oleh Tergugat I berdasarkan peraturan perundang-undangan, dengan itikad baik dan Tergugat secara nyata menguasainya. Berdasarkan hal tersebut demi kepastian hukum adalah tidak berlebihan apabila Majelis Hakim dalam perkara Ini menyatakan banwa gugatan penggugat sudah lewat waktu, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima;

## Eksepsi Tergugat II :

Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat II;

Bahwa, secara umum sertipikat-sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah berdasarkan pada adanya permohonan dari masyarakat, yang letak dan batas-batasnya ditunjuk oleh pemohon sertipikat dan didukung dengan bukti-bukti kepemilikan tanah maupun data yuridis dari aparat pemerintahan setempat, sehingga penerbitan sertipikat-sertipikat obyek perkara *a quo*, pernisanan maupun pencatatan perbaikan data telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diamanatkan oleh UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) jo. UU No. 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 jo. Peraturan Pemerintah No.24

Hal. 19 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 (dahulu berlaku Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1960) jo. Permenag/Ka.BPN No.3 Tahun 1997 jo. Permenag/Ka .BPN No.3 Tahun 1999 jo. Permenag/Ka.BPN No.9 Tahun 1999, serta telah sesuai dengan Azas Legalitas, Tidak berbuat sewenang-wenang (*De tornement de pouvoir*) , Tidak berbuat sekehendak hati (*willekeur*), dan Telah sesuai dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

Bahwa, di dalam surat gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam petitum angka 4 halaman 13, menyatakan Sertipikat HGB No.4945/Kelurahan Jatisari, luas 860 M2 atas nama PT. Sanggar Hurip (Tergugat I) yang overlap/tumpang tindih dengan SHM No.234/Kelurahan Jatisari luas 860 M<sup>2</sup> atas nama Kahar Muliawan tidak berlaku. Hal ini adalah dalil yang keliru karena lembaga pengadilan yang dapat menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No.51 Tahun 2009, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini *a quo* menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa apa yang telah dikemukakan Tergugat I dK dalam dalil-dalil jawabannya menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi ini;

Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi adalah pemegang hak atas sebidang tanah seluas 4.930 m2, terletak di Blok Pintu Hideung, Kelurahan Sekejati (sekarang Jatisari), Kecamatan Margacinta, Kota Bandung, sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4945/Kel. Sekejati tanggal 22 September 2005, Surat Ukur tanggal 22 September 2005 No. 1845/2005;

Bahwa di atas sebagian bidang tanah tersebut akan dibangun Rumah Susun Sederhana milik "Apartemen Sanggar Hurip" dan telah mendapatkan persetujuan prinsip dari Walikota Bandung yang dituangkan dalam Surat Walikota Bandung No.648/877-Bappeda/2008 tanggal 21 Mei 2008. Dimana

Hal. 20 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### 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

berdasarkan surat tersebut selanjutnya Pengugat dR diwajibkan untuk melakukan pengurusan perijinan dan atau rekomendasi dari dinas instansi terkait;

Bahwa upaya Penggugat dalam Rekonvensi dalam mengurus perijinan dan atau rekomendasi agar instansi terkait dalam rangka membangun rumah susun sederhana ternyata mengalami hambatan karena pada saat dilaksanakannya pertemuan sosialisasi pembangunan Rusunami tersebut dengan warga setempat, sekitar bulan Agustus 2008, ada pihak yang mengklaim bidang tanah yang akan dibangun Rusunami tersebut adalah miliknya, bahkan menuduh Penggugat dalam Rekonvensi telah melakukan penyerobotan tanah miliknya tersebut;

Bahwa ternyata setelah Penggugat dalam Rekonvensi menghubungi pihak kecamatan setempat baru diketahui bahwa pihak yang mengklaim dan menuduh Penggugat dalam Rekonvensi sebagai penyerobot tanah milik pihak lain itu adalah Tergugat I dalam Rekonvensi, berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.8751/Kel. Sekejati, tanggal 6 Maret 2006 Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2005 No. 02006/Sekejati/2005, luas 860 m2 tercatat atas nama Kahar Muliawan (Tergugat I dalam Rekonvensi), terletak di Blok.Cibogo, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Kotamadya Bandung;

Bahwa jelas Penggugat dalam Rekonvensi sangat terkejut atas klaim dan tuduhan Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana diuraikan di atas, karena objek tanah yang diklaim Tergugat dalam Rekonvensi seluas 860 m2 tersebut, adalah termasuk pada bidang tanah milik adat yang telah dibebaskan oleh Penggugat dalam Rekonvensi sejak tahun 1984 dan telah dikuasai secara sah oleh Tergugat I sejak terbitnya sertipikat untuk pertama kalinya atas bidang tanah tersebut, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 384/Kelurahan sekejati, terletak di Blok Pintu Hideung, seluas 4930 m2, tanggal 27-02-1987, Gambar Situasi tanggal 02-02-1987, No. 1113/1987, berdasarkan Surat Keputusan Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah An. Gubernur KDH TK.I Jawa Barat N0.593.5/SK.47.BKPM/1986 tanggal 11-12-1986 jo. Penggantian blangko Sertipikat lama HGB. 4945/Kel. Sekejati, tanggal 22 September 2005;

Bahwa dengan memperhatikan data fisik pada Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2005 No.02006/Sekejati/2005 tampak dengan jelas bahwa letak dan batas-batas, bidang tanah yang diuraikan dalam SHM No.8751/Kel. Sekejati

Hal. 21 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

### 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

adalah menunjuk data fisik tanah Penggugat dalam Rekonvensi. Oleh karena itu penerbitan sertipikat tersebut menjadi bertumpang tindih dengan Sertipikat HGB No.4945/Kel. Sekejati tgl. 22 September 2005, Surat Ukur tgl 22 September 2005 No.1845/2005 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi (dh. HGB No. 438/Sekejati tanggal 27-02-10987);

Karena kondisi ini secara nyata telah merugikan Penggugat dR, maka Tergugat dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya dari Kantor Hukum Badia Y Manurung & Partners telah mengajukan surat keberatan kepada Tergugat II dalam Rekonvensi sehubungan dengan penerbitan SHM.No.8751/Kel.Sekejati Tanggal 6 Maret 2006 atas nama Tergugat I dalam Rekonvensi, yang pada intinya Penggugat dalam Rekonvensi dengan alasan sebagaimana disebutkan di atas mohon agar Tergugat II selaku instansi yang menerbitkan Sertipikat HM No.8751 /Kel.Sekejati membatalkan Sertipikat tersebut. Jo Surat Keberatan No.94/BYM/S.Kbrtn./08 tanggal 19 September 2008;

Bahwa atas dasar surat keberatan Penggugat dalam Rekonvensi tersebut, Tergugat II dalam Rekonvensi telah mengundang para pihak yaitu Tergugat I dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi beserta para penunjuk batas bidang tanah masing-masing, dimana berdasarkan pembahasan masalah tersebut yaitu sebagaimana tertuang dalam Hasil Rapat Masalah tanggal 2 April 2009 yang dibuat dan ditandatangani Tergugat II dalam Rekonvensi, dinyatakan bahwa pada dasarnya penerbitan SHM No.234/Kelurahan Jatisari dh.No. 8751/Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan dan SHGB No.4945/Kel.Sekejati (dh.SHGB.No.438 / Desa Sekejati) tertulis atas nama PT. Sanggar Hurip terdaftar dan tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan *telah sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku*, dan bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung dan berdasarkan penunjukan batas sdr. Apeh dan Sdr.Damur pada waktu ke lapangan terhadap bidang tanah tersebut ada *overlep/tumpang tindih*;

Bahwa mengingat adanya permasalahan *overlep* atas sebagian bidang tanah yang di atasnya akan dibangun Rusunami tersebut sangat menghambat pembangunan serta merugikan Penggugat dalam Rekonvensi selaku pengembang, apalagi mengingat sudah banyaknya konsumen yang melakukan pemesanan atas unit-unit satuan rumah susun tersebut, lebih jauh lagi adanya permasalahan tersebut akan menghambat Program Pemerintah 1000 TOWER,

Hal. 22 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka untuk menghindari lebih banyak lagi kerugian-kerugian, Penggugat dalam Rekonvensi telah mengajukan permohonan splitsing/pemisahan atas SHGB. 4945/kelurahan Sekejati kepada Tergugat II, sehingga luas bidang tanah SHGB No. 4945/Sekejati, atas nama PT. Sanggar Hurip setelah displit menjadi 860 m2. Sisa luas bidang tanah tersebut tepat pada bidang tanah yang saat ini sedang disengketakan dalam perkara ini. Dengan pemisahan tersebut maka bidang tanah yang di atasnya akan dibangun rusunami tidak menggunakan bidang tanah berdasarkan SHGB No. 4945/Sekejati atas nama PT. Sanggar Hurip, dengan 860 m2 tersebut;

Bahwa walaupun pembangunan rusunami tersebut secara fisik maupun yuridis dan perijinan tidak memakai bidang tanah berdasarkan Sertipikat RGB.4945/Sekejati, akan tetapi akibat klaim serta tuduhan Tergugat dalam Rekonvensi upaya pengurusan perijinan pembangunan rusunami tersebut telah banyak terhambat, sehingga jelas pada akhirnya selaku pengembang Penggugat dalam Rekonvensi telah sangat dirugikan karena *berdampak pada progres pembangunan* yang seharusnya pembangunan fisik rusunami tersebut dapat diselesaikan pada Juni 2009 dan akibatnya banyak konsumen/pemesan unit-unit satuan rumah susun yang mengundurkan diri;

Bahwa kerugian Penggugat dalam Rekonvensi ternyata tidak hanya secara materil akan tetapi juga secara moril/goodwill, yaitu dengan adanya laporan Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi kepada Pihak kepolisian dengan tuduhan telah terjadi tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 385 KUH Pidana. Adanya Laporan Tergugat I dalam Rekonvensi kepada pihak kepolisian tersebut yang walaupun setelah dilakukan proses verbal, pihak kepolisian demi hukum telah menghentikan penyidikan karena tidak cukup bukti, tentu sangat merugikan kredibilitas Penggugat dalam Rekonvensi yang telah mempunyai dan selalu menjaga nama baik selaku pengembang perumahan sejak berdirinya pada tahun 1982, apalagi saat ini sedang melaksanakan pembangunan rusunami dengan mengusung program pemerintah. Kerugian Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tersebut diperparah dengan perbuatan Tergugat I yang secara tidak berdasar dan tidak bertanggungjawab dengan suratnya telah mempengaruhi kalangan perbankan agar menunda dan atau tidak meloloskan pengajuan kredit Penggugat dalam Rekonvensi. Perbuatan Tergugat I dalam Rekonvensi

Hal. 23 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut jelas sangat mencoreng kredibilitas atau goodwill Penggugat dalam Rekonvensi (character assassination) selaku Pengembang di kalangan dunia perbankan yang telah lama menjadi mitra Penggugat dalam Rekonvensi dalam pengembangan usaha pembangunan properti;

Bahwa penerbitan SHM No.8751/kel.Sekejati atas nama Tergugat I dalam Rekonvensi yang setelah diganti dengan blanko baru menjadi SHM No. 234/Jatisari sebagaimana (diuraikan Penggugat dalam Rekonvensi di atas, terbukti sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi, dimana Tergugat II dalam Rekonvensi seharusnya sudah mengetahui mengenai data fisik maupun data yuridis dari bidang tanah tersebut, yang pada kenyataannya adalah bersertifikat, yaitu Sertipikat HGB. No, 4945/Kelurahan Sekejati tanggal 22 September 2005, Surat Ukur tanggal 22 September 2005 No.1845 tercatat atas nama Penggugat dR. akan tetapi hal ini tidak dipertimbangkan;

Dalam menerbitkan Sertipikat HM.No.8751/kelurahan Sekejati, Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2005 No. 02006/Sekejati/2005, luas 860 m2, tercatat atas nama Kahar Muliawan (Tergugat I dR); teletak di Blok Cibogo, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta Kotamadya Bandung, sekarang berubah menjadi SHGB. No.234/Kelurahan Jatisari tanggal 6-03-2006, Tergugat II dR terlebih dahulu melakukan penelitian sebagaimana mestinya berdasarkan pada peta pendaftaran, daftar tanah, Surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen alat pembuktian lainnya dari bidang tanah tersebut yang digunakan sebagai dasar pendaftaran yang tentunya *tersimpan/berada* di kantor Tergugat II dR /Tergugat dK;.

Selain penerbitan SHM No. 8751/kelurahan Sekejati, tanggal 6 Maret 2006, Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2005 No. 02006/sekejati/2005, luas 860 m2, tercatat atas nama Kahar Muliawan (Tergugat I dR/Penggugat dK, Sekarang SHM No.234/Kelurahan Jatisari, tanggal 6 Maret 2006, terletak di Blok Cibogo, Kelurahan Jatisari, Kota Bandung, ternyata tidak jelas dasar hukumnya , yaitu sebagai berikut :

Pada kolom Penunjuk tertulis Akta Jual Beli tgl.09-08-2005 NO.51/2005 Y.Ahmad Brilyana S.Sos.M.Si, Camat/PPAT dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Margacinta Kota Bandung dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tgl. 09-08-2005;

Hal. 24 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Berdasarkan isi Akta Jual Beli tgl. 09-08-2005 No. 51/2005, diketahui bahwa Tergugat I dR membeli tanah tersebut dari para ahli waris H. Udus Bachrudin/Hj. Jubaedah, dengan Kohir No. 146. Padahal berdasarkan Peta Situasi No. 2/Tahun 1984, bidang-bidang tanah milik adat yang ada di lokasi termasuk yang data fisiknya disebutkan dalam Akta Jual-Beli tersebut seluruhnya sudah dibebaskan. Diantara nama-nama pemilik dari bidang-bidang tanah di lokasi tersebut tidak ada nama H. Bachrudin ataupun nama Hj.Jubaedah selaku pemilik C. No.146;

Isi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tgl. 09-08-2005 adalah "tidak benar ", sebab berdasarkan Peta Situasi No. 2 /1984 tanggal 11 Nopember 1984, pada tahun 1984 semua bidang tanah yang ada di lokasi termasuk yang data fisiknya disebutkan aim Akta Jual Beli tgl 09-08-2005 No. 51/Tahun 2005 sudah dibebaskan dan tidak ada lagi penguasaan fisik oleh bekas para pemiliknya maupun orang lain selain dikuasai oleh Penggugat dR/ Tergugat I dR. Bahkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Cq. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah tanggal 11 Desember 1986 No. 593.5/SK.47.BKPM/1986 atas bidang-bidang tanah tersebut secara sah diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Penggugat dR / Tergugat I dK;

Dalam hal pengukuran, penunjukan dan penetapan batas-batas bidang tanah dimana disebutkan dalam Akta Jual Beli tersebut tidak ada pemberitahuan, persetujuan, apalagi kesepakatan (contractual legitimation) dari Penggugat dR sebagai pihak yang paling berkepentingan (sebagaimana dimaksud Pasal 17 dan 18 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang tanahnya ditunjuk dan diakui berbatasan dengan sebelah selatan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut;

Data fisik dan yuridis bidang tanah adat yang menjadi objek jual beli tersebut terletak di Blok Cibogo, padahal berdasarkan peta SITDASI No. 2 Tahun 1984, semua bidang tanah milik adat sudah dibebaskan dan semuanya terletak di Blok Pintu Hideung;

Surat Hibah tanggal 12 September 1956, sebagai data yuridis asal tanah Tergugat I dR sangat diragukan keabsahannya, yakni Nji. Haji Siti Aisah sebagai pemberi hibah tidak mempunyai title alas hak yang jelas atas tanah yang menjadi objek hibah yang dihibahkan (mere lepas mutlak) kepada Udus.

Hal. 25 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Demikian pula berdasarkan Surat Hibah tersebut ternyata tanah objek hibah (sawah persil no.65 S.IV) terletak di Blok Cibogo (Tjibogo) bukan di blok Pintu Hideung, dimana baik dalam Peta Situasi No.2/1984 maupun batas-batas tanah berdasarkan data yuridis yang lebih awal (Jual lepas mutlak Tahun 1954 dari Eneh kepada Suhara) tidak ada bidang-bidang tanah atas nama yang bersehelahan dengan tanah objek hibah sebagaimana disebutkan pada Surat Hibah tanggal 12 September 1956. Oleh karena itu bukan tidak mungkin ada kesalahan mengenai objek tanah;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dR tersebut di atas ternyata dan terbukti penerbitan Sertifikat Hak Milik No.234/Kelurahan Jatisari, tgl 6 Maret 2006, Surat Ukur 21 Nopember 2005 No.02006/ Sekejati/2005, seluas 860 m2, terletak di Blok Cibogo (dh.SHGB No.8751/Sekejati) atas nama Tergugat I dR / Penggugat dK tanpa mempertimbangkan kepentingan Penggugat dR dan tidak jelas dasar hukumnya tersebut adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu harus dinyatakan tidak berlaku dan dihapus dari daftar buku tanah yang ada di Kantor Tergugat II dR / Tergugat II dK;

Bahwa sebagaimana telah Penggugat dR kemukakan pada butir 11 dan 12 tersebut diatas, perbuatan-perbuatan Tergugat I dR yang telah mengklaim tanah Penggugat dR sebagai miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik yang tidak jelas dasar hukumnya tersebut dan menuduh tanpa bukti yang beralasan dengan melaporkan Penggugat dR / Tergugat I dK sebagai pelaku tindak pidana penyerobotan tanah, serta secara tanpa hak telah menghambat pengajuan kredit dan menurunkan kredibilitas / goodwill Penggugat dR di kalangan Perbankan dan perbuatannya tersebut ternyata telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat dR oleh karena itu terbukti Tergugat I melakukan perbuatan melawan Hukum;

Kerugian Penggugat dR yang timbul sebagai akibat langsung dari perbuatan Tergugat dR yang melawan hukum tersebut adalah baik secara *materil* maupun *immateril*, yaitu sebagai berikut:

Kerugian materil sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

- yaitu terhambatnya progress pembangunan fisik "Apartemen Sanggar Hurip", yang mengakibatkan Penggugat dR harus

Hal. 26 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyesuaikan semua aspek anggaran pembangunan baik teknik, legalitas/ijin, maupun pemasaran;

- hilangnya keuntungan akibat banyaknya konsumen/pemesan yang membatalkan transaksi pembelian/pemesanan;

Kerugian imateril sebesar Rp 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah); yaitu tercorengnya kredibilitas dan goodwill Penggugat dR di kalangan dunia properti serta menurunnya tingkat kepercayaan kalangan perbankan yang selama ini menjadi mitra dalam pembiayaan pembangunan property Penggugat dR / Tergugat I dK;

Bahwa agar Gugatan Penggugat dR / Tergugat I dK ini tidak menjadi ilusoir atau sia-sia, mohon agar yang terhormat majelis hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas asset properti milik Tergugat I dR/Penggugat dK yaitu :

- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jl. Muara Raya No. 29 Kota Bandung;
- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jl. Permata Kawalayaan D. No. 15 Soekarno Hatta, Kota Bandung
- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jl. Permata Kawalayaan D. No. 14 Soekarno Hatta, Kota Bandung.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Mengabulkan tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan jurusita Pengadilan Negeri Kls I Bandung atas :
  - Tanah dan bangunan yang berada di atasnya milik Tergugat I dR yang terletak di Kota Bandung, setempat dikenal sebagai Jl. Muara Raya No. 29;

Hal. 27 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan yang berada di atasnya milik Tergugat I dR yang terletak di Kota Bandung, setempat dikenal sebagai Jl. Permata Kawalayaan D.15;
- Tanah dan bangunan yang berada di atasnya milik Tergugat I dR yang terletak di Kota Bandung, setempat dikenal sebagai Jl. Permata Kawalayaan D.14.

3. Menyatakan bahwa Pengugat dR / Tergugat I dK adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Pintu Hideung, Kelurahan Jatisari (dha Kel. Sekejati), Kecamatan Margacinta (Sekarang Kec. Buah Batu), Kota Bandung dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah PJKA;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Tanah PT. Sanggar Hurip;
- Sebelah Barat : Jalan;

Sesuai serta berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 4945/Sekejati (ssa), tanggal 22 September 2005, luas 860 m2 Surat Ukur tanggal 22 September 2005 No. 1846/2005 tercatat atas nama PT. Sanggar Hurip (dh. SHGB 438/Sekejati, Hideung, tanggal 27 Pebruari 1987, GS. 2-02-1997, luas 4930 m2);

4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 234/Kel. Jatisari, Blok Cibogo, tanggal 6 Maret 2006, Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2005 No. 02006/Sekejati 1.2005, luas 860 m2, (delapan ratus enam puluh meter persegi) (dh.SHGB No.8751/Sekejati tanggal 6 Maret 2006) tertulis atas nama Kahar Muliawan yang overlep/tumpang tindih dengan SHGB No.4945/Sekejati(sisa), Tgl 22 September 2005, luas 860 m2, SU 22-09-2005 an. PT.Sanggar Hurip tidak berlaku;
5. Memerintahkan Tergugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dk untuk mencoret/menghapus pendaftaran Tanah Sertifikat Hak Milik No.234/Jatisari tanggal 6 Maret 2006, Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2005 No.02006/Sekejati/2005, luas 860 m2 (dh.SHGB No.8751/Sekejati) tertulis atas nama Kahar Muliawan dari Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Bandung;

Hal. 28 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan bahwa Tergugat I dR/Penggugat dK terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Tergugat I dR/Penggugat dK atas perbuatannya yang melawan tersebut untuk mengganti kerugian kepada Penggugat dR / Tergugat I dK, secara sekaligus dan seketika, yaitu ganti rugi materil sebesar Rp 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah) serta ganti rugi immaterial sebesar Ro. 5000.000.000.- (lima milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I dR I Penggugat dK untuk membayar uang dwangsom (uang paksa) sebesar Rp 5.000.000.- per-hari, terhitung sejak Tergugat I dR / Penggugat dK lalai memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat dR / Penggugat dK untuk membayar biaya perkara;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun timbul verzet atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri / Hubungan Industrial Bandung berpendapat :

## SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et Bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 409/Pdt.G/2010/PN.Bdg tanggal 8 Juni 2011 yang amarnya sebagai berikut:

### I. DALAM KONPENSI:

#### DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

#### DALAM POKOK PERKARA :

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

### II. DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian;

Hal. 29 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### 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

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Kls I A Bandung atas :

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Muara No.29, Kelurahan Pelindung, Kecamatan Astanaanyar, Kota Bandung dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Rumah No.27.  
Timur : Barnhang  
Selatan : Rumah No. 31.  
Barat : Jalan Muara

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di jalan Permata Kawaluyaan D.15, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sawah  
Timur : Rumah tanpa Nomor  
Selatan : Jl.Permata kawaluyaan.  
Barat : Rumah No.D.11

- Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonsensi/ Tergugat dalam Kompensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Pintu Hideung, Kelurahan Jatisari (dulu Kel.Sekejati), Kecamatan Margacinta (sekarang Kec.Buah Batu), Kota Bandung, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah PJKA  
Sebelah Timur : Selokan  
Sebelah Selatan: Tanah PT.Sanggar Hurip.  
Sebelah Barat : Jalan.

Sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No.4945/Sekejati(sisa), tanggal 22 September 2005, luas 860 m2, Surat Ukur tanggal 22 September 2005 No.1845/2005 atas nama PT.Sanggar Hurip (dahulu SHGB No.438/ Sekejati, Blok Pintu Hideung tanggal 27 Pebruari 1987, GS tanggal 2-02-1987, luas 4930 m2.

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.234/Kel.Jatisari, Blok Cibogo, tanggal 6 Maret 2006, Surat Ukur tanggal 21

Hal. 30 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 205 No. 02006/Sekejati/2005, luas 860 m2 (dahulu SHM No.8751) atas nama Kahar Muliawan tidak memiliki kekuatan hukum;

- Menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat I dalam Kompensi dengan perincian sebagai berikut :

- Ganti rugi materiil sebanyak Rp 3.000.000.000,-
- Ganti rugi immateriil sebanyak Rp 1.000.000.000,-

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk yang lain dan selebihnya.

### III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini sebanyak Rp 3.673.000,- (tiga juta enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 445/Pdt/2011/PT.Bdg tanggal 6 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Pengugat ;

Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 8 Juni 2011, Nomor: 409/Pdt.G/2010/PN.Bdg., yang dimohonkan banding dengan perbaikan sehingga amar selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut :

#### I. DALAM KONPENSI :

##### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya.

##### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

#### II. DALAM REKONPENSI :

Hal. 31 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian ;
- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi adalah pemegang hak yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Pintu Hideung, Kelurahan Jatisari (dahulu Kelurahan Sekejati), Kecamatan Margacinta (sekarang Kecamatan Buah Batu) Kota Bandung, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah PJKA

Sebelah Timur : Selokan ;

Sebelah Selatan : Tanah PT Sanggar hurip ;

Sebelah Barat : Jalan

Sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 4945/Sekejati (sis) tanggal 22 September 2005, luas 860 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 22 September 2005, atas nama PT. Sanggar Hurip (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 438/Sekejati, Blok Pintu Hideung tanggal 27 Pebruari 1987 tanggal 2 Pebruari 1987, luas 4930 m<sup>2</sup>) ;

- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 234/Kelurahan Jatisari, Blok Cibogo tanggal 6 Maret 2006, Surat Ukur tanggal 21 Nopember 2005 Nomor : 02006/Sekejati/2005, luas 860 m<sup>2</sup> (dahulu Sertipkat Hak Milik No. 8751) atas nama Kahar Muliawan tidak memiliki kekuatan hukum ;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi untuk selain dan selebihnya ;
- Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah dilakukan oleh Jurusita dalam perkara ini adalah tidak sah dan tidak berharga, sehingga memerintahkan agar sita jaminan (Conservatoir Beslag) tersebut diangkat;

### III. DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar segala ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 5 Maret 2012 dan 16 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2012 dan 23 April 2012, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Maret 2012 dan 27 April 2012 sebagaimana ternyata dari akta permohonan

Hal. 32 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### 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

kasasi No. 23/Pdt/KS/2012/PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 April 2012 dan 8 Mei 2012;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Terbanding I dan Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 12 April 2012 dan 11 Mei 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Terbanding I, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 8 Mei 2012 dan 22 Mei 2012;

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

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

Keberatan Pertama :

Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung dihalaman 4 alinea terakhir telah salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan hukum yang berlaku ex. Pasal 30 ayat 1 huruf b Undang-undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, hal mana terlihat dalam pertimbangan hukumnya yang hanya berbunyi :

"Menimbang, bahwa setelah mempelajari berkas perkara, memori banding,, kontra memori banding serta turunan resrni putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 17 Juni 2008 No. 130/Pdt.G/2007/PN.BB, menurut hemat Pengadilan Tinggi segala alasan-alasan dan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum, karenanya segala alasan-alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam memutus perkara ini ";

Pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung tersebut diatas, terkesan asal-asalan, bahkan tidak memeriksa secara cermat, hati-hati, penuh ketelitian dan sungguh-sungguh setiap fakta hukum dan bukti-bukti yang diajukan dalam perkara a quo, sebagaimana termuat dalam memori banding

Hal. 33 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

#### 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

yang diajukan Pembanding/Penggugat, sekarang Pemohon Kasasi, terlebih pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung tersebut hanya dikemas dalam satu pertimbangan hukum yang bersifat formalitas saja ;

Sehingga demikian, pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung yang hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri untuk memeriksa perkara ini dengan seadil-adilnya atau setidaknya memberikan pertimbangan hukum yang cukup sebagai dasar putusnya adalah telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku, hal mana pertimbangan hukum yang demikian nyata-nyata bersifat "Onvoldoendo Gemotiveerd ", sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, yang berbunyi sebagai berikut:

"Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (onvoldeendo gemotiveerd) yaitu karena dalam. putusnya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan- keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai soal penerapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja»;

Selanjutnya Mahkamah Agung RI dalam putusnya No. 638 K/Sip /1969, tanggal 22 Juli 1970, menyatakan :

" Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (onvoldoendo gemotiveerd) harus dibatalkan ";

Bahwa seharusnya Pengadilan Tinggi Bandung sebagai peradilan ulang dapat mengembangkan hukum yang terjadi dalam atau suatu perkara dalam tingkat banding, sehingga dengan demikian akan tampak jelas bagaimana seharusnya pendapat peradilan ulang/tingkat banding menangani perkara yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding, peradilan tingkat banding dalam perkara ini tampak dianggap enteng dan sepele tanpa disadari oleh hakim bahwa apa yang dipertimbangkan dan dijatuhkan dalam putusnya akan merupakan precedent atau yurisprudensi untuk para hakim bawahan atau hakim lainnya dan juga jangan sampai hal ini dijadikan sebagai kebiasaan hanya untuk memudahkan pemeriksaan suatu perkara, yang akibatnya akan merugikan pihak - pihak yang berperkara in casu Penggugat/Pemohon Banding, sekarang Pemohon Kasasi;

Hal. 34 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, beralasan dan berdasarkan hukum kiranya bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili permohonan kasasi ini untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 445/PDT/2011/PT.Bdg, tanggal 6 Februari 2012 jo. Putusan Pengadilan Negeri Kls 1 A Bandung, Nomor : 409/Pdt.G/2010/ PN.BDG, tanggal 11 Juli 2011 ;

Keberatan kedua :

Bahwa dalam pertimbangannya dihalaman 81 alinea pertama, Judex Factie Pengadilan Negeri Kls I A Bandung yang kemudian dikuatkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung, pada pokoknya telah menyatakan : “*Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperlihatkan bukti-bukti surat Penggugat bertanda P-I s/d P-35, ternyata terdapat beberapa bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan bukti aslinya seperti bukti P-I s/d P-9, P-13 s/d P-18, P-20, P-28 dan P-33 s/d P-34,..., dst*”;

Bahwa bukti-bukti tersebut memang surat-surat aslinya tidak berada ditangan Pemohon Kasasi, melainkan ada di Kelurahan Sekejati dan ada dibuku tanah (warkah) yang dipegang oleh Termohon Kasasi II (Kantor Pertanahan Kota Bandung), sehubungan terhadap tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Terbanding II), yaitu dengan Sertifikat No. 234 /Kel. Jatisari (d/h SHM No. 8751/Kel. Sekejati) ; yang seharusnya demi terciptanya rasa keadilan dan kejelasan dari perkara ini, Termohon Kasasi II lah yang berkewajiban untuk memperlihatkan asli dari surat-surat tersebut ;

Bahwa dalam Memori Banding terdahulu, Pemohon Kasasi telah melampirkan surat-surat tersebut yang Pemohon Kasasi peroleh dari Kelurahan Sekejati berupa :

Surat Keterangan Nomor : 590/O37/TV/Skj-2011, tanggal 25 April 2011, dan Lurah Sekejati, yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar tanah yang semula tercatat dengan SHM No. 8751/Kel Sekejati kemudian menjadi SHM No. 234/Kel. Jatisari tercatat atas nama Kahar Muliawan adalah asal dari Kohir No. 146, Persil No. 65, S.IV, betul-betul terletak di Blok Cibogo..... dst; (BUKTI P-35)

Surat Letter C atas nama H. Bahrudin, Kohir No. 146, Persil No. 65, S.IV, telah tercatat dijual kepada Kahar Muliawan (Penggugat/ Pemanding); (BUKTI P - 2);

Hal. 35 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



Yang ternyata foto copy bukti-bukti yang telah disesuaikan dengan foto copy sesuai aslinya dan bermaterai cukup tersebut tidak dipertimbangkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung;

Hal tersebut nyata-nyata bahwa Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum pembuktian dan telah lalai dalam melaksanakan hukum dan peraturan hukum yang berlaku ;

Keberatan ketiga :

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Tingkat Pertama di *halaman 83 alinea kedua*, yang telah dikuatkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung, yang menyatakan :

" Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat sebagaimana tersebut diatas, menurut Majelis Hakim hanya bukti bertanda P-10 dan P-11 dapat dinilai sebagai bukti surat autentik yang terkait dengan status kepemilikan tanah sengketa..., dst ";

Karena bukti-bukti lain yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut, nyata-nyata saling terkait dengan Bukti P - 10 dan Bukti P - 11, yang pada pokoknya membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik yang sah dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Bahwa berdasarkan Bukti P - 10 berupa Akta Jual Beli No. 51/2005, tanggal 9 Agustus 2005, yang dibuat oleh dan dihadapan Y. Ahmad Brilyan, S.Sos, M.Si selaku Camat/PPAT Kec. Margacinta telah nyata-nyata bahwa Ny. Hj. Euis Rokayah, dkk selaku Para Ahli Waris dari (Alm) H. Udus Bachrudin dan (Almh) Ny. Hj. Jubaedah telah menjual tanah miliknya yang tercatat dengan Persil No. 65, S.IV, Blok Cibogo, Kohir No. 146, seluas  $\pm 800$  m2 dengan batas-batas :

- Utara : Tanah PJKA
- Timur : selokan
- Selatan : Sanggar Hurip
- Barat : Jalan

Kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dengan cara-cara yang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang oleh Pemohon Kasasi kemudian diajukan pensertifikatan melalui Termohon Kasasi II, kemudian dengan berdasarkan kewenangannya dan berdasarkan

Hal. 36 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang yang berlaku, terhadap tanah objek sengketa Termohon Kasasi II telah menerbitkan SHM No. 234/Kel. Jatisari, tercatat atas nama Kahar Muliawan (Bukti P - 11);

Bahwa bukti-bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang diberi tanda Bukti P-1 s/d P-9 sekalipun tidak dapat diperlihatkan aslinya, tetapi sangat mendukung satu sama lain dengan Bukti P - 10 dan P - 11 diatas, sehingga karenanya Pemohon Kasasi memohon dengan hormat kepada Yth. Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutuskan permohonan kasasi ini untuk mempertimbangkan bukti-bukti tersebut;

Keberatan keempat :

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan karenanya berkeberatan dengan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Kls I A Bandung dihalaman 84 alinea ketiga, yang kemudian dikuatkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung , yang pada pokoknya menyatakan :

" ... maka oleh Majelis Hakim diperoleh fakta-fakta bahwa tanah sengketa terletak di Blok Pintu Hideung, Kelurahan Jatisari (dulu Sekejati), Kecamatan Buah Batu (dulu Margacinta) Kota Bandung yang memiliki batas sebelah Utara langsung dengan tanah PJKa dan tidak terdapat tanah H. Bachrudin seperti dinyatakan pihak Penggugat ";

Karena sebagaimana telah diuraikan dalam surat gugatan, duplik maupun bukti-bukti dan saksi-saksi, bahwasannya tanah milik Pemohon Kasasi disebelah Utara berbatasan dengan Tanah PJKa, dimana tanah milik Pemohon Kasasi tersebut semula adalah milik H. Bachrudin, sebagaimana kesaksian dari Damur, Apeh Suryana, nandang dan Cincin dalam persidangan, yang pada pokoknya menerangkan :

Bahwa tanah yang disengketakan semula adalah tanah H. Bachrudin, yang dikuasai atau digarap oleh Sdr. Cincin, dimana tanah tersebut sepengetahuan saksi telah dijual kepada Penggugat/Pembanding oleh ahli waris H. Bachrudin;

Bahwa diatas tanah tersebut sekarang telah berdiri bedeng yang dibangun oleh PT. Sanggar Hurip, saksi juga mengetahui bahwa hasil panen dari tanah tersebut disetorkan oleh Sdr. Cincin kepada Kahar Muliawan (Penggugat/Pembanding);

Hal. 37 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah tersebut masuk kedalam Blok Cibogo dan Blok Pintu Hideung;

Bahwa tanah Bp. Bachrudin tidak termasuk tanah yang dibeli oleh PT. Sanggar Hurip;

Dst;

Bahwa apabila diperhatikan jawaban dari Termohon Kasasi II / Terbanding II/Tergugat II yang diajukan dalam persidangan, Termohon Kasasi II dengan tegas telah menyatakan yang pada pokoknya bahwa :

Tergugat II telah menerbitkan SHM No. 234/Kel. Jatisari telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku ..... dst;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Penelitian Lapangan tanggal 30 Desember 2008, No. 630.1/1288/2008, diperoleh hasil yang antara lain bahwa terhadap bidang tanah Sertifikat HGB No. 4945/Sekejati, batas-batas telah ditunjukan oleh Sdr. ISAK tidak sesuai dengan Sertifikat HGB No. 4945/Sekejati khususnya sebelah Utara yang mana berdasarkan Sertifikat HGB No. 4945/Sekejati, SU No. 977/ 2003, sebelah Utara berbatasan dengan tanah PJKA, sedangkan yang ditunjukan oleh Sdr. Isak sebelah Utara tidak berbatasan dengan tanah PJKA melainkan dengan tanah kahar Muliawan ..... dst ";

Bahwa Sdr. Isak mengakui adanya kekeliruan dalam penunjukan batas Sertifikat HGB No. 438/Sekejati, sebagai mana diuraikan dalam Surat Pernyataan dari Sdr. Isak tanggal 23 Desember 2008;

Bahwa namun demikian, fakta-fakta hukum tersebut ternyata tidak dijadikan pertimbangan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Bandung maupun oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung dalam memeriksa dan memutus perkara ini, oleh karenanya Pemohon Kasasi mernohon kepada Yth, Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutus permohonan kasasi ini, agar dapat kiranya mempertimbangkan fakta-fakta hukum tersebut diatas ;

Keberatan kelima :

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dan tidak dapat menerima pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Kls I A Bandung yang kemudian dikuatkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung, yang pada pokoknya menyatakan : " ... yang demikian menurut Majelis Hakim dapat di pandang telah terjadi penerbitan sertifikat ganda (double) atas sebidang tanah yang sama dan bukan tumpang tindih (overlapping) seperti dinyatakan para

Hal. 38 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak ", karena sebagaimana telah diuraikan dalam keberatan ke empat diatas, bahwasanya telah terbukti batas-batas tanah terutama disebelah timur yang tercantum dalam SHGB No. 4945 / Sekejati (asal dari SHGB No. 438/Sekejati) tidak sesuai dengan batas yang ditunjukkan oleh Sdr. Isak yang mewakili pihak penjual, dimana dalam SHGB tersebut, disebutkan bahwa batas Timur adalah selokan, yang seharusnya disebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Pemandang, dan selokan tersebut adalah batas tanah milik Pemandang sesuai dengan apa yang tercantum dalam SHM No. 234/Kel. Jatisari;

Mohon untuk menjadi perhatian Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI, bukti yang telah Pemohon Kasasi ajukan dan diberi tanda Bukti P - 33, dimana bukti tersebut adalah produk dari Termohon Kasasi I yang didalamnya terdapat Akta Jual Beli No. 656/PPAT/BBT/1979, tanggal 20 Desember 1979, yang pada pokoknya menerangkan bahwa : " ... tanah milik Nji Empu yang kemudian dijual kepada Termohon Kasasi I, disebelah Timur berbatasan dengan Sawah H. Bahrudin dan Ara ", sementara Termohon Kasasi I mengaku tanah miliknya disebelah Timur berbatasan dengan selokan , hal ini tentunya merupakan kesalahan yang sangat fatal, dimana Termohon Kasasi I telah mengaku memiliki tanah yang sebenarnya tanah tersebut milik Pemohon Kasasi, asal milik dari H. Bahrudin;

Dan adalah menjadi tidak benar pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Kls I A Bandung dalam pertimbangan selanjutnya yang kemudian dikuatkan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Bandung, yang pada pokoknya menyatakan : " .... Sertifikat Hak Milik atas nama : Kahar Muliawan (Penggugat) No. 234 Tahun 2006 atas tanah sengketa dapat dinilai sebagai bukti kepemilikan (sertifikat) yang tidak sah, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat ", justru sebaliknya, SHGB yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I lah yang cacat hukum, karena luas tanahnya telah melebihi dari luas tanah yang ia beli dari pemilik pertama atau dengan kata lain telah memasuki tanah milik Pemohon Kasasi;

Adalah sangat aneh dan tidak masuk akal, apabila Termohon Kasasi I memaksakan kehendak bahwa batas tanah miliknya disebelah Utara berbatasan dengan Tanah PJKa, sementara wakil dari pihak penjualnya saja (pemilik pertama) telah menyatakan pada pokoknya bahwa tanah yang ia jual disebelah utara berbatasan dengan tanah milik Pemandang ; hal ini diperkuat

Hal. 39 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti yang telah dihadirkan dalam persidangan bahwa \* tanah milik Kahar Muliawan adalah tidak termasuk kepada tanah yang dijual kepada Terbanding I " ;

Keberatan keenam :

Bahwa berdasarkan apa yang telah Pemohon Kasasi uraikan pada bagian keberatan pertama s/d keberatan ke lima diatas, maka menjadi tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, karena jelas Termohon Kasasi I lah yang tanahnya telah melebihi batas dari tanah yang dibelinya, seharusnya tanah milik Termohon Kasasi I disebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Kahar Muliawan (Pembanding), dan bukan berbatasan dengan selokan ;

Bahwa karena terbukti Termohon Kasasi I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum maka segala dalil dan tuntutan yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dalam gugatan rekonsensinya haruslah ditolak;

Alasan Pemohon Kasasi II :

Bahwa pemohon Kasasi sependapat dan dapat menerima pertimbangan serta diktum putusan Pengadilan Negeri Kls I Bandung yang kemudian diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat banding dalam bagian pertimbangan hukumnya pada halaman 4 (empat) yang berbunyi :

"Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 8 Juni 2011, Nomor : 409/Pdt.G/2010/PN.Bdg., memori banding maupun kontra memori banding, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membanarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar didalam putusannya dan dianggap telah tercantum dalam putusan banding ini,....";

Bahwa pertimbangan demikian sudah tepat dan benar, karena memang selain gugatan Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi sekarang Termohon Kasasi I ternyata banyak kelemahannya dan tidak didukung dengan bukti dan fakta dan kesaksian yang kuat secara hukum sebaliknya dalil-dalil jawaban maupun gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sekarang Pemohon Kasasi didukung dengan fakta

Hal. 40 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bukti yuridis yang kuat serta kesaksian yang saling mendukung satu dengan lainnya, maka Judex Factie pun telah tepat dan benar khususnya dalam pemeriksaan dan menerapkan hukum pembuktian sehingga dengan pertimbangan hukumnya telah memberikan putusan dalam pokok perkara menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya dan dalam Rekonvensi mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi;

Bahwa kemudian meskipun Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah menyatakan menyetujui serta membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam bagian konvensi dan rekonvensi tersebut, akan tetapi khusus mengenai pertimbangan hukum dalam konvensi tentang petitum perbuatan melawan hukum dan ganti rugi ternyata berbeda atau tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri yaitu sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi yang terdapat dalam hal 5 yang berbunyi sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa khusus pertimbangan hukum dalam rekonvensi tentang petitum perbuatan melawan hukum dan ganti rugi, dimana Pengadilan Negeri berpendapat bahwa Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan karenanya dihukum untuk membayar ganti rugi material dan immaterial sebesar Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar rupiah), pada hemat Pengadilan Tinggi pertimbangan hukum Pengadilan Negeri tersebut keliru dan tidak tepat, karena tindakan dari Tergugat Rekonvensi yang telah mengklaim tanah sengketa dan melaporkan Penggugat Rekonvensi telah melakukan penyerobotan atas tanah sengketa, pada hemat Pengadilan Tinggi adalah masih dalam batas upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi dalam mempertahankan haknya karena memang ia mempunyai sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu maka petitum ganti rugi adalah tidak berdasar atas hukum dan harus ditolak";

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut diatas, karena Pengadilan Tinggi dalam hal ini telah salah menerapkan hukum pembuktian, *yaitu tidak secara utuh dan benar mempertimbangkan setiap bukti dan fakta yang dijukan oleh Penggugat dalam rekonvensi khususnya bukti-bukti yang berkaitan dengan terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam*

Hal. 41 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Rekonvensi, pertimbangan yang mengabaikan bukti atau fakta kunci tentang terjadinya perbuatan melawan hukum demikian selanjutnya membawa pada konklusi yang salah atau tidak tepat dalam penerapan hukumnya;*

Bahwa Pengadilan Tinggi sebagaimana dalam pertimbangannya tersebut hanya melihat secara sempit pada fakta bahwa Tergugat dalam Rekonvensi mempunyai sertifikat Hak Milik sehingga tindakan pelapor penyerobotan tanah oleh Tergugat dalam Rekonvensi diartikan sebagai upaya hukum dalam rangka mempertahankan haknya;

Bahwa benar hak setiap warga Negara dalam rangka mempertahankan haknya menggunakan upaya hukum, dalam hal ini dengan membuat laporan polisi terhadap tindakan penyerobotan tanah oleh pihak yang tidak mempunyai sama sekali dasar/hak penguasaan tanah, akan tetapi *in casu* tindakan laporan secara pidana oleh Termohon Kasasi yang sebelumnya mengetahui (melalui mediaasi di Kantor Pertanahan) bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi didasarkan pada sertifikat Hak Guna Bangunan yang terbit jauh lebih dahulu dari Sertifikat Termohon Kasasi, serta kemudian secara sewenang-wenang, mengintervensi permohonan kredit Pemohon Kasasi sehingga mengakibatkan terhambatnya/tidak diloloskannya permohonan kredit Pemohon Kasasi oleh pihak perbankan, maka rangkaian tindakan demikian jelas dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahwa dalam praktik peradilan kriteria perbuatan melawan hukum (PM) adalah:

- Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban sipelaku;
- Perbuatan itu melanggar hak subjektif;
- Perbuatan itu melanggar hukum susila;
- Perbuatan itu bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang;

Bahwa unsur dari tindak pidana penyerobotan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 385 KUH Pidana adalah adanya perbuatan secara melawan hukum menjual, membenani tanah yang belum bersertipikat....” *in casu* ”Tergugat Dalam Rekonvensi sebelumnya mengetahui bahkan melihat sendiri SHGB an Penggugat Dalam Rekonvensi menyadari bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat Dalam Rekonvensi bukanlah tindakan penyerobotan tanah, akan tetapi walaupun demikian Tergugat Dalam Rekonvensi mengambil

Hal. 42 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum laporan pidana, yaitu dengan melaporkan Penggugat Dalam Rekonvensi telah melakukan penyerobotan tanah, bahkan kemudian mengintervensi secara negatif terhadap proses pengajuan kredit Penggugat Dalam Rekonvensi kepada pihak perbankan dengan menyurati pihak BTN untuk menunda/tidak meloloskan kredit Penggugat Dalam Rekonvensi;

Bahwa rangkaian tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi tersebut jelas bertentangan asas kepatutan, ketelitian serta kehati-hatian dan telah melanggar hak subjektif Penggugat Dalam Rekonvensi sehingga akibat perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat Dalam Rekonvensi mengalami banyak kerugian;

Bahwa adalah jelas, Pengadilan Tinggi dalam membuat pertimbangannya mengenai petitum perbuatan melawan hukum hanya melihat adanya Sertifikat yang dimiliki Termohon Kasasi, sedangkan hak subyektif dari Pemohon Kasasi sebagai pemegang hak yang sah serta adanya perbuatan pelaporan/intervensi oleh Termohon Kasasi terhadap proses pengajuan kredit Perbankan, yang terbukti menimbulkan kerugian yang rill serta sangat besar terhadap Pemohon Kasasi baik materil maupun imateril sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi. Oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Tinggi khusus mengenai petitum perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat dan benar. Berdasarkan hal tersebut mohon agar Majelis Hakim Agung menolak pertimbangan Pengadilan Tinggi khusus mengenai perbuatan melawan hukum dan ganti rugi;

Bahwa sebaliknya, sudah tepat dan benar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung mengenai petitum perbuatan melawan hukum dan ganti rugi, karena dalam pertimbangan hukumnya Pengadilan Negeri telah secara komprehensif menerapkan hukum pembuktian yaitu dengan mengkaji fakta serta bukti secara utuh sehingga terbukti telah terjadinya perbuatan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Pemohon Kasasi, yaitu sebagaimana ternyata dari bunyi pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung pada alinea terakhir halaman 87 s/d alinea kedua halaman 88, yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang bahwa dengan berhasilnya Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk meneguhkan dalil sangkalannya terhadap gugatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tentang status kepemilikan atas tanah sengketa, maka segala tindakan yang telah dilakukan

Hal. 43 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi mengklaim tanah sengketa dan melaporkan Peggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah melakukan penyerobotan atas tanah sengketa tersebut, serta mengirimkan surat kepada pihak perbankan untuk menunda atau tidak meloloskan permohonan kredit Peggugat dalam Rekonvensi Tergugat dalam Konvensi pada Bank (Bukti TI-dK,PdR-15.1 s/d 15.4) oleh majelis Hakim tindakan-tindakan tersebut dapat dilihat sebagai Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat dalam Rekonvensi/Peggugat dalam Konvensi, sehingga berdampak menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Peggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi”;

”Menimbang bahwa dengan terbuktinya Tergugat dalam Rekonvensi/Peggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya pula untuk dihukum membayar ganti rugi kepada Peggugat dalam Rekonvensi/Tegugat dalam Konvensi sesuai bukti T.I-dK/P.dR-21.1 s/d 22.2 sebayak Rp. 3.000.000.000,- sebagai ganti rugi materiil, sedangkan mengenai ganti rugi immateriil dengan memperhatikan status social kedua belah pihak, maka menurut majelis hakim dipandang patut dan adil bila Tergugat dalam Rekonvensi/Peggugat dalam Konvensi dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Peggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebanyak Rp. 1.000.000.000,-” Oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Negeri Bandung tersebut beralasan dan berdasarkan hukum untuk dikuatkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Bahwa berdasarkan keberatan dari Pemohon Kasasi sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka tuntutan ganti rugi adalah sudah sepatutnya untuk dikkabulkan, karena berdasarkan bukti-bukti yang Pemohon Kasasi ajukan dipersidangan adalah terbukti kerugian yang timbul adalah akibat nyata dan langsung dari perbuatan melawan hukum yang terbukti dilakukan oleh Termohon Kasasi, sehingga sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bandung terhadap harta milik Tergugat dalam Rekonvensi adalah berlandaskan hukum, oleh karena itu mohon agar Mahkamah Agung RI dalam putusannya menguatkan seluruh amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 8 Juni 2011 No. 409/Pdt.G/2010/PN.Bdg;

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

Hal. 44 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

### 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)



Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan :

Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya sedangkan terbukti bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemegang hak yang sah atas tanah SHGB No. 4945/Sekejati (sis) luas 860 m<sup>2</sup> atas nama PT. Sanggar Hurip sebagaimana telah dipertimbangkan dengan tepat oleh Judex facti (Pengadilan Tinggi);

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: I. KAHAR MULIAWAN dan Pemohon Kasasi II. PT. SANGGAR HURIP tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

Hal. 45 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **KAHAR MULIAWAN**, 2. **PT. SANGGAR HURIP** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **18 Juni 2013** oleh **Dr. H. MOHAMMAD SALEH, SH., MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, SH., S.IP, M.Hum** dan **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NINIL EVA YUSTINA, SH., M.Hum.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

ttd.

ttd.

Dr. H. MOHAMMAD SALEH, SH., MH.

Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, SH., S.IP, M.Hum.

ttd.

Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, SH.

Panitera Pengganti :

ttd.

NINIL EVA YUSTINA, SH., M.Hum.

Biaya Kasasi:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp 489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG -RI  
a.n. Panitera  
Pantera Muda Perdata

Hal. 46 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH)  
NIP. 196103131988031003

Hal. 47 dari 47 hal. Put. No. 2597 K/Pdt/2012

**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)