



**P U T U S A N**

**No. 701 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **ASEP RIDWAN**, bertempat tinggal di Kampung Cangkung Rt.01/Rw.05 Desa Cangkung, Kecamatan Cangkung, Kota Bandung,
2. **NY.IMAS AISYAH**, bertempat tinggal di Kampung, Babakan Peuteuy Rt.02/Rw.07, Desa Cangkung, kecamatan Cangkung, Kabupaten Bandung,
3. **NY. EUIS CUCU**, beretempat tinggal di Kampung Babakan Rt.02 Rw.07 Desa Cangkung, Kecamatan Cangkung Kabupaten Bandung,
4. **NY. ADE JURIAH**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Peuteuy Rt.02/Rw.07, Desa Cangkung, Kecamatan Cangkung, Kabupaten Bandung,

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III dan IV/Para Pembanding;

**m e l a w a n :**

1. **H. HILMAN SUKIMAN, S.Ip, M.Si**,
2. **HJ. ETI MULYATI HILMAN, S.Ip**, Keduanya suami istri, bertempat tinggal di Kampung Jalupang RT.02 Rw.12 Desa Bendasari, Kecamatan Cangkung,

Termohon Kasasi dahulu Terbanding semula Penggugat;

**d a n :**

1. **RD.ENDANG**, selaku ahliwaris dari almarhumah H.DAMIRI dan almarhumah Hj. ROKAYAH, bertempat tinggal di Kampung Babakan Peuteuy Rt.03 Rw.09 Desa Cangkung Kecamatan Cangkung, Kabupaten Bandung;
2. **CAMAT/PPAT KECAMATAN BANJARAN**, beralamat di Banjaran;

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN

**BANDUNG**, di Soreang, Kabupaten Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II dan III/

Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III dan IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung dengan posita sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah Persil No.82, Kohir No.120, S.II, luas + 7.000,- M<sup>2</sup>, terletak di Blok Patrasinga, dahulu Desa Kiangroke, sekarang Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Utara : Tanah Carik Desa;
  - Sebelah Barat : Kali Ciherang;
  - Sebelah Timur : Tanah Samsu/Kali Cisangkuy;
  - Sebelah Selatan : Tanah H. Sambas;
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas bidang tanah tersebut berdasarkan;
  - 1). Akta Jual Beli No..../III/1986 tanggal 08 Maret 1986, luas: 3080 M<sup>2</sup> (tiga ribu delapan puluh meter persegi) masih atas nama pembeli: H. Iyam Mariah yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
  - 2). Akta Jual Beli No. 2115/JB/XI/1990 tanggal 28 Nopember 1990, luas: 1120 M<sup>2</sup> (seribu seratus duapuluh meter persegi) masih atas nama: Mustaka alias Mustapa/Hj. Mariah yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II;
  - 3). Sertifikat Hak Milik No.255, Desa Margahurip, letaknya di Blok Patrasinga, Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Surat Ukur tanggal 03 Mei 2007, No.00002/2007, luas: 2.800 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus meter persegi) atas nama Dra. Hj. Eti Mulyati, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;
3. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah sebagaimana tersebut di atas membeli dari Almarhum H. Mustapa alias H.Mustaka dan Almarhumah

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



Hj.Iyam Mariah dan yang menjadi saksi, selain menjadi saksi dalam jual beli dan juga diantaranya ada pembayaran yang diterima oleh Turut Tergugat I dimana Turut Tergugat I selaku kuasa dari para akhliwaris Almarhum H.Damiri pemilik semula dengan bukti kwitansi untuk pembelian bidang tanah tersebut diatas sebagaimana dari bukti Surat Pernyataan /Perjanjian tertanggal 12 Agustus 2009 yang dibuat oleh para akhliwaris Almarhumah Hj. Rokayah dan Almarhum H.Damiri, namun semua pemilik tanah, baik pemilik tanah semula maupun pemilik tanah kedua yaitu melalui kuasanya yaitu Turut Tergugat I dan para akhliwaris Almarhum H.Mustapa/Mustaka dan Almarhumah Hj. Iyam Mariah sebagaimana terbukti dari Surat Pernyataan Bersama yang dibuat pada tanggal 23 Desember 2002 telah menyatakan bahwa tanah miliknya telah dilepas mutlukan dengan jalan dijual kepada Penggugat (bukti akan disampaikan pada persidangan) dengan demikian Penggugat membeli bidang tanah tersebut dari pemilik yang sah maka Penggugat adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dinyatakan Penggugat pemilik yang sah atas bidang tanah/obyek perkara tersebut diatas;

4. Bahwa atas tanah milik Penggugat tersebut diatas oleh para Tergugat saat ini dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum, dimana para Tergugat mengakui obyek tanah dengan didasarkan kepada bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik namun bukti sertifikat tersebut tidak dibenarkan sebagai bukti hak milik karena terdapat rekayasa hukum dan demikian pula para Tergugat dengan sertifikat tersebut telah menguasai obyek tanah dengan rekayasa mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No.26/Pdt.G/2009/PN.BB dengan mengenyampingkan Penggugat sebagai pemilik tanah dengan tidak diikut sertakan dalam gugatannya para Tergugat tersebut menggugat yang tidak ada kaitannya serta tidak pernah baik menguasai atau memiliki obyek terperkara dengan kata lain tidak tahu menahu, sehingga menimbulkan suatu putusan hukum, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 26/Pdt.G/2009/PN.BB yang menyatakan kepemilikan para Tergugat dengan adanya perbuatan para Tergugat tersebut maka wajar apabila menyatakan milik para Tergugat sepatutnya dan demi hukum untuk dinyatakan cacat hukum;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



5. Bahwa dengan adanya perbuatan para Tergugat yang menguasai obyek perkara secara tanpa sah dan melawan hukum maka wajar apabila para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan bidang tanah/obyek perkara tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga;
6. Bahwa demikian pula atas perbuatan para Tergugat tersebut yang telah merekayasa dan menguasai obyek perkara milik Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum sehingga menimbulkan kerugian yang tidak terhingga bagi Penggugat, sehingga wajar apabila Penggugat menuntut kerugian kepada para Tergugat baik kerugian materiil maupun immateriil, dimana selama ini Penggugat tidak dapat menggarap dan mendapatkan hasil dari obyek tanah tersebut serta nama baik Penggugat dimata masyarakat sekitarnya merasa malu, maka Penggugat menuntut ganti kerugian materiil berupa hasil menggarap dari mulai Penggugat membeli bidang tanah tersebut yaitu pada tahun 2002 sampai sekarang dapat menghasilkan keuntungan sebesar Rp.10.000.000,-/per bulan x 12 bulan x 7 tahun = Rp.840.000.000,- (delapan ratus empat puluh juta Rupiah) dan kerugian immateriil adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah), maka kerugian materiil dan immateriil Penggugat adalah sebesar Rp.1.840.000.000,- (satu miliar delapan ratus empat puluh juta Rupiah) yang harus dibayar oleh para Tergugat secara seketika dan sekaligus;
7. Bahwa Penggugat menuntut pula uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) per hari, apabila para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa agar terhadap tanah obyek sengketa tidak dipindah tangankan, dialihkan dengan cara dijual, digadaikan atau dihilangkan dari tangannya, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar berkenan meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa;
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang otentik, maka menurut hukum dan cukup beralasan hukum apabila putusan perkara ini ditetapkan dengan putusan serta merta, walaupun walaupun ada verzet, banding dan kasasi;



Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusannya sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

- Memerintahkan para Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan menggarap atas bidang tanah Persil No.82, Kohir No.120, S.II, luas + 7.000,- M<sup>2</sup>, terletak di Blok Patrasinga, dahulu Desa Kiangroke, sekarang Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Carik Desa;
- Sebelah Barat : Kali Ciherang;
- Sebelah Timur : Tanah Samsu/Kali Cisangkuy;
- Sebelah Selatan : Tanah H. Sambas;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
4. Menyatakan sah jual beli atas obyek perkara antara Penggugat dengan Turut Tergugat II yang disaksikan oleh Turut Tergugat I;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah Persil No.82, Kohir No.120, S.II, luas + 7.000,- M<sup>2</sup>, terletak di Blok Patrasinga, dahulu Desa Kiangroke, sekarang Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Carik Desa;
  - Sebelah Barat : Kali Ciherang;
  - Sebelah Timur : Tanah Samsu/Kali Cisangkuy;
  - Sebelah Selatan : Tanah H. Sambas;
7. Menyatakan segala bentuk kepemilikan/bukti-bukti surat maupun keputusan hukum yang menyatakan para Tergugat sebagai pemilik tanah obyek sengketa untuk dinyatakan cacat hukum;
8. Menghukum para Trgugat untuk menyerahkan tanah obyek perkara tersebut diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga;

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum para Tergugat untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.1.840.000.000,- (satu miliar delapan ratus empat puluh juta Rupiah), yang harus dibayar oleh para Tergugat secara seketika dan sekaligus;
10. Menghukum para Tergugat uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu Rupiah) per hari, apabila para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi;  
A T A U;  
Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonpensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas siapa Penggugat sebenarnya, apa hubungan antara Aloy Suryana dengan H. Hilman Sukiman, S.Ip, M.Si dan Hj.Eti Mulyati Hilman S, ada hubungan keluarga atau apa ?;
2. Bahwa yang berhak berbicara dan menghadap kemuka persidangan adalah seorang yang berprofesi Advokat atau Pengacara kecuali mereka yang ada hubungan keluarga dengan dibuktikan dengan surat keterangan dari Kepala Desa;
3. Bahwa Tergugat I sampai dengan IV tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat apalagi mengadakan transaksi jual beli, gadai yang bersifat pemindahan hak, maka gugatan Penggugat jelas salah sasaran;
4. Bahwa obyek tanah yang didalilkan dalam surat gugatan Penggugat adalah tanah persil bidang tanah Persil No.82, Kohir No.120, S.II, luas + 7.000,- M<sup>2</sup>, terletak di Blok Patrasinga, dahulu Desa Kiangroke, sekarang Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Utara : Tanah Carik Desa;
  - Sebelah Barat : Kali Ciherang;

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Samsu/Kali Cisangkuy;
- Sebelah Selatan : Tanah H. Sambas;

Sedangkan tanah milik peninggalan ahli waris dari alm.Ny.Hj.Kuraesin dan almarhum H.Muksin adalah berupa tanah sawah sekarang telah bersertifikat Hak Milik No.80/Ds. Kiangroke GS No.1314/1980 seluas 8030 M<sup>2</sup> tercatat atas nama H.Kuraesin terletak di Desa Margahuri, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Persil 82 a S II Kohir 1396 dengan batas-batas;

- Sebelah Utara : Tanah Desa;
- Sebelah Barat : Kali Ciherang;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Tanah H. Sambas;

Maka jelas berbeda sekali antara tanah yang digugat oleh Penggugat dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, maka jelas gugatan Penggugat salah sasaran;

5. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka gugatan Penggugat sebaiknya dinyatakan tidak dapat diterima (Obscuur Libel);

## DALAM REKONVENSIS:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian Kompensi mohon termuat serta menjadi bagian tak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa dengan adanya gugatan perkara ini dan adanya bukti, 1. Akta Jual Beli No.../III/1986 tanggal 08 Maret 1986, luas; 3080 M<sup>2</sup> atas nama H. Iyam Mariah yang dibuat oleh Camat Banjaran, 2. Akta Jual Beli No.2115/JB/XI/1990 tanggal 28 Nopember 1990, luas: 1120 M<sup>2</sup> atas nama Mustaka alias Mustapa/HJ. Mariah dibuat oleh Camat Banjaran dan 3. SHM No.255, Desa Margahurip, letaknya di Blok Patrasinga, Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Surat Ukur tanggal 03 Mei 2007, No.00002/2007. luas: 2.800 M<sup>2</sup> atas nama Dra. Hj. Eti Mulyati, berdasarkan Akta Jual Beli No.15/2003 Tanggal 14-01-2003 dibuat oleh Kusnadi Somantri, S.Sos, PPT Kecamatan Banjaran, dan 4. Akta Jual Beli No.16/2003 Tanggal 14 Januari 2003 dihadapan Notaris/PPAT Camat Banjaran atas tanah seluas 3080 Kohir 120 Luas 3080 Blok Patrasinga yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi dan akan dijadikan bukti nantinya,

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



maka jelas keberadaan bukti-bukti tersebut mengandung cacat hukum karena dibuat rekayasa;

3. Bahwa dengan adanya bukti-bukti yang oleh Penggugat nantinya diajukan sebagai bukti dalam perkara ini, maka Penggugat rekonsensi merasa terganggu karena dapat menghalangi Penggugat rekonsensi apabila nanti Penggugat rekonsensi akan mengadakan perbuatan hukum atas tanah milik Penggugat rekonsensi tersebut;
4. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat Rekonsensi mengajukan gugatan perkara ini, maka jelas Penggugat rekonsensi dirugikan, untuk itu mohon kepada Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) karena telah menghalang-halangi Penggugat Rekonsensi dalam melakukan tindakan hukum atas tanah milik Penggugat Rekonsensi ini;
5. Bahwa berdasarkan alasan yang telah dikemukakan tersebut di atas Tergugat I sampai dengan Tergugat IV/Penggugat Rekonsensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tetap memberikan Putusan sebagai berikut;

Dalam Rekonsensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bukti 1. Akta Jual Beli No.../III/1986 tanggal 08 Maret 1986, luas 3080 M<sup>2</sup> atas nama H. Iyam Mariah yang dibuat oleh Camat Banjaran, 2. Akta Jual Beli No. 2115/JB/XI/1990 tanggal 28 Nopember 1990, luas 1120 M<sup>2</sup> atas nama Mustaka alias Mustapa/Hj. Mariah dibuat oleh Camat Banjaran dan 3. SHM No.255, Desa Margahurip, letaknya di Blok Patrasinga, Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Surat Ukur tanggal 03 Mei 2007, No.00002/2007 luas: 2.800,- M<sup>2</sup> atas nama Dra. Hj. Eti Mulyati, berdasarkan Akta Jual Beli No.15/2003 Tanggal 14-01-2003, dibuat oleh Kusnadi Somantri, S.Sos PPT Kecamatan Banjaran, dan 4. Akta Jual Beli No. 16/2003 Tanggal 14 Januari 2003 dihadapan Notaris/PPAT Camat Banjaran atas tanah seluas 3080 Kohir 120 Luas 3080 Blok Patrasinga mengandung cacat hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) karena telah menghalang-halangi Penggugat Rekonpensi, seketika sekaligus dan tanpa beban apapun;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 123 /Pdt/G/2010/PN.BB tanggal 3 Maret 2011 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM KONPENSI:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No. III/1986 tanggal 08 Maret 1986, dan Akta Jual Beli No.16./2003 tanggal 16 Januari 2003;
3. Menyatakan, tanah obyek sengketa, Persil No.82, Kohir No.120, S.II, seluas 7.000,- M<sup>2</sup>, terletak di Blok Patrasinga, dahulu Desa Kiangroke, sekarang Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Carik Desa;
  - Sebelah Barat : Kali Ciherang;
  - Sebelah Timur : Tanah Samsu/Kali Cisangkuy;
  - Sebelah Selatan : Tanah H. Sambas;Adalah hak milik Penggugat yang sah;
4. Menyatakan penguasaan tanah obyek sengketa oleh para Tergugat tidak sah dan melawan hukum;
5. Menghukum para Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut, kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No.80/Desa Kiangroke atas nama H. Kuraesin, Gambar Situasi No. 1314/1980 tanggal 5 Maret 1980, tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;

## DALAM REKONPENSI:

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugat rekonsensi dari para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum para Tergugat Konpensi/para Penggugat Rekonsensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya dalam perkara ini, yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp. 1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, II dan IV/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No.302/PDT/2011/PT.BDG tanggal 27 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, II dan IV/Para Pembanding pada tanggal 01 Desember 2011 kemudian diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.123/Pdt.G/2010/PN.BB Jo. 34/Pdt.Ks/2011/PN.BB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Desember 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 29 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I, II, II dan IV/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 04 Januari 2012;

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

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

## ALASAN KEBERATAN PERTAMA:

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, salah menerapkan hukum atau melaksanakan hukum tidak semestinya, dimana dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung/tingkat banding telah tidak menguraikan secara

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



jasas alasan – alasan keberatan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding yang dituangkan dalam Memori Banding, juga Majelis Hakim tingkat banding tersebut telah tidak mempertimbangkan secara jelas terhadap berkas perkara, dimana Majelis Hakim tingkat banding dalam pertimbangan hukumnya telah tidak cukup mempertimbangkan hukumnya, dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding yang hanya menguatkan dan menyatakan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah benar dan diambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, dimana pertimbangan hukum tersebut diatas memperlihatkan Majelis Hakim tingkat banding tidak mempelajari baik memori banding maupun kontra memori banding, padahal Para Pemohon Kasasi telah menguraikan secara jelas bahwa Para Pembanding/Para Tergugat/ sekarang Para Pemohon Kasasi berdasarkan Putusan No.26/Pdt.G/2009/PN.BB Tanggal 03 September 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Tergugat I sampai dengan Tergugat IV adalah ahli waris almarhumah Ny. Hj. Kuraesin dan almarhum H. Muksin, bahwa telah jelas almarhumah Ny. Hj.Kuraesin dan almarhum H. Muksin semasa hidupnya tidak pernah menjual, menggadaikan atau yang bersifat pemindahan hak atas tanah Hak Milik No.80/Ds. Kiangroke GS No.1314/1980 seluas 8030 M<sup>2</sup> tercatat atas nama H.Kuraesin terletak di Desa Margahuri, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Persil 82 a S II Kohir 1396 dengan batas-batas;

- Sebelah Utara : Tanah Desa;
- Sebelah Barat : Kali Ciherang;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Tanah H. Sambas;

- Bahwa Para Termohon Kasasi mendapatkan obyek tanah dari H. Mustafa sedangkan setahu Tergugat I sampai dengan Tergugat IV H. Mustofa berasal dari Negara Timur Tengah dan bukan warganegara Indonesia, jadi jelas tidak ada hubungan hukum antara almarhum Ny.Hj. Kuraesin dan almarhum H. Muksin;
- Bahwa demikian pula Tergugat I sampai dengan Tergugat IV/sekarang Para Pemohon Kasasi tidak pernah tahu tentang adanya persetujuan

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



bersama tentang jual beli lepas mutlak dari Turut Tergugat I karena Turut Tergugat I selaku kuasa ahli waris almarhum Damiri;

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan baik dalam jawaban maupun memori banding bahwa gugatan Para Penggugat sebenarnya hanya rekayasa saja dilihat dari surat gugatan yang didalilkan berupa : 1. Akta Jual Beli No..../III/1986 tanggal 08 Maret 1986, luas: 3080 M<sup>2</sup> atas nama Iyam Mariah yang dibuat oleh Camat Banjaran, 2. Akta Jual Beli No.2115/JB/XI/1990 tanggal 28 Nopember 1990, luas: 1120 M<sup>2</sup> atas nama Mustaka alias Mustapa/Hj. Mariah dibuat oleh Camat Banjaran, 3. SHM No.255, Desa Margahurip, letaknya di Blok Patrasinga, Desa Margahurip, Kecamatan Banjaran, Kabupaten Bandung, Surat Ukur tanggal 03 Mei 2007, No.00002/2007 luas: 2.800 M<sup>2</sup> atas nama Dra. Hj. Eti Mulyati, karena semuanya Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tidak kenal, jadi jelas antara Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Para Penggugat;
- Bahwa mengenai kepemilikan tanah Para Penggugat yang didalilkan berdasarkan adanya Sertifikat Hak Milik No.255 Desa Margahurip, Surat Ukur No.00002/2007 tanggal 03 Mei 2007 luas: 2.800,- M<sup>2</sup> atas nama Dra. Hj. Eti Mulyati, berdasarkan Akta Jual Beli No. 15/2003 Tanggal 14-01-2003 dibuat oleh Kusnadi Somantri, S.Sos PPT Kecamatan Banjaran yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik No.80/Desa Kiangroke GS. No.1314/1980 seluas 8030 M<sup>2</sup> tercatat atas nama H.Kuraesin dan sertifikat tersebut timbul belakangan dari pada Sertifikat Hak Milik No.80/Ds. Kiangroke GS. No. 1314/1980 seluas 8030 M<sup>2</sup> tercatat atas nama H.Kuraesin dibuat adanya kerjasama antara Penggugat dengan oknum Petugas Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bandung padahal sudah ada sertifikat hak milik Para Penggugat yang telah terbit duluan, maka keberadaan sertifikat atas nama Para Penggugat perlu diteliti karena mengandung cacat hukum;
- Bahwa disamping itu Para Penggugat/Para Termohon Kasasi telah membuat Akta Jual Beli No. 16/2003 Tanggal 14 Januari 2003 dihadapan Notaris/PPAT Camat Banjaran atas tanah seluas 3080 M<sup>2</sup>, Kohir 120, Luas 3080 Blok Patrasinga seolah-olah Penggugat/Termohon Kasasi telah

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli tanah dari Mustopa padahal Tergugat dengan Mustopa tidak mempunyai hubungan hukum, maka keberadaan Akta Jual Beli No.16/2003 Tanggal 14 Januari 2003 jelas hanya rekayasa dan mengandung cacat hukum karena telah tumpang tindih dengan bersertifikat Hak Milik No.80/Ds. Kiangroke GS. No.1314/1980 seluas 8030 M<sup>2</sup> tercatat atas nama H.Kuraesin yang telah terbit duluan;

- Bahwa dengan tidak adanya hubungan hubungan hukum antara Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dengan Para Penggugat maka gugatan Para Penggugat semuanya harus dikesampingkan/ditolak;

## ALASAN KEBERATAN KEDUA PEMOHON KASASI:

- Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap baik pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama maupun Majelis Hakim tingkat bandung dimana dalam pertimbangan hukumnya memperlihatkan adanya keberpihakan padahal seharusnya Pengadilan wajib mendengarkan dan mempertimbangkan kedua belah pihak, dengan adanya hal tersebut terlihat sekali Majelis Hakim tingkat pertama dan Majelis Hakim tingkat banding telah melakukan keberpihakan kepada pihak Para Penggugat/Para Terbanding/Para Termohon Kasasi padahal menurut Azas Hukum Acara Perdata Asas Audio Et Alterpartem (Mendengarkan Kedua Belah Pihak), Dalam hukum acara perdata kedua belah pihak haruslah diperlakukan sama, Pengadilan dalam hal ini Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini seharusnya tidak memihak. Dengan kata lain para pihak yang berperkara harus diberikan kesempatan yang sama untuk membela kepentingannya atau pihak-pihak yang berperkara harus diperlakukan secara adil. Sebagaimana Pasal 5 ayat 1 UU No. 14 tahun 1970 yang menyatakan bahwa “ pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang ” mendengar kedua belah pihak yang berperkara artinya hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai pihak benar, bila pihak lawan tidak didengar atau tidak diberi kesempatan untuk mengeluarkan pendapatnya harus dipertimbangkan secara adil;

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung/tingkat banding tidak mempertimbangkan dan mempelajari berkas perkara secara teliti, tidak melihat kepada pokok perkara dimana yang menjadi sengketa adalah berupa obyek tanah dan di lapangan terdapat perbedaan batas-batas tanah yang didalilkan Para Penggugat/Termohon Kasasi seharusnya Majelis Hakim tingkat pertama melakukan pemeriksaan setempat untuk menentukan batas-batas lokasi obyek sengketa;
- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama telah mempertimbangkan yang kemudian diambil alih pertimbangan hukumnya oleh Majelis Hakim tingkat banding, dimana pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama telah menyatakan bahwa Surat Ukur milik Para Pemohon Kasasi dinyatakan tidak sah, padahal Sertipikat Hak Milik No. 80/Desa Kiangroke telah terbit duluan daripada Sertipikat Hak Milik No. 255/Desa Margahurip milik Para Termohon Kasasi, sedangkan dalam persidangan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai Turut Tergugat III tidak pernah hadir kemuka persidangan, sehingga untuk membuktikan sah atau tidaknya suatu surat otentik dalam hal ini adalah Sertipikat harus ditentukan atau diketahui dari buku tanah yang ada pada Turut Tergugat III/ Turut Termohon Kasasi, sehingga dengan demikian pertimbangan hukum tersebut hanya berdasar kepada pendapat bukan berdasar kepada adanya alat bukti yang diajukan di muka persidangan;
- Bahwa mengenai Surat Ukur menurut hukum adalah merupakan produk Badan Pertanahan Nasional Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung yang merupakan Badan Hukum Tata Usaha Negara, maka untuk menyatakan sah atau tidaknya suatu produk Badan Hukum Tata Usaha Negara/Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga yang harus menyatakan sah atau tidaknya produk Pejabat Tata Usaha Negara adalah menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolut);
- Bahwa dengan demikian oleh karena pertimbangan hukum Majelis Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Majelis Hakim tingkat banding, telah jelas tidak berdasar hukum, maka pertimbangan hukum baik Majelis Hakim tingkat banding maupun Majelis Hakim tingkat pertama harus di kesampingkan, karena telah jelas-jelas telah salah menerapkan hukum

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



atau melaksanakan hukum tidak semestinya yang diatur ketentuan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI;  
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 27 Desember 2011 dan kontra memori kasasi tanggal 02 Januari 2012, dihubungkan dengan pertimbangan Judex Facti, dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang cukup dan benar, karena Penggugat dengan bukti P1 sampai dengan P4 telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sedangkan Tergugat dengan bukti T1 sampai dengan T3 tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **ASEP RIDWAN, DKK** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan 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 :**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ASEP RIDWAN, 2. NY.IMAS AISYAH, 3. NY. EUIS CUCU, 4. NY. ADE JURIAH,** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat I, II, III dan IV/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **RABU** tanggal **12 DESEMBER 2012** oleh **H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SYAMSUL MAÁRIF, SH., LL.M., Ph.D.**, dan **Dr. H. MUKHTAR ZAMZAMI, SH., MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NAWANGSARI, SH., MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

Ttd/ H. DJAFNI DJAMAL, SH., MH.

Ttd/ SYAMSUL MAÁRIF, SH., LL.M., Ph.D.

Ttd/ Dr. H. MUKHTAR ZAMZAMI, SH., MH.

## Biaya-Biaya:

1. Materai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi	: <u>Rp. 489.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 500.000,-

Panitera Pengganti,

Ttd/ NAWANGSARI, SH., MH.

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

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

Hal. 16 dari 15 hal. Put. No. 701 K/Pdt/2012