



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Blb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bale Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

FITRISIA, bertempat tinggal di Jl. Lengkong Besar No. 86, Rt 08, Rw 06, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Balonggede, Regol, Kota Bandung, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh 1. Yunus Timotheus, SH, 2. Darlin Efata Gea, SH yang berkantor pada Kantor Hukum Idaman beralamat di jalan Peta No.125 lantai 2, Kota Bandung Jawa Barat berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan

HJ. DIAH OMALIAH, bertempat tinggal di Jl. Karasak Utara Iii No. 14, Kota Bandung, Karasak, Astana Anyar, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai **Tergugat I**;

HJ. YANI ROCHYANI, bertempat tinggal di Jl. Kopo No. 209, Kota Bandung, Suka Asih, Bojongloa Kaler, Kota Bandung, Jawa Barat, sebagai **Tergugat II**;

DRS. H. DEDI ROSADI, bertempat tinggal di Jl. Patuha No. 10, Rt 004, Rw 006, Lingkar Selatan, Kec. Lengkong, Kota Bandung, Lingkar Selatan, Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat dalam hal ini diwakili oleh H. Agil Azizi,, SH yang beralamat di jalan Teuku Umar No.32 Karawaci, Kota Tangerang Banten berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 05 juni 2023, sebagai **Turut Tergugat I**;

SARI BINTI IDI, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

IPAR BINTI IDI, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat III**;

ANISAH BINTI IDI, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06, Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat IV**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. No. 131/Pdt.G/2023/PN Bلب
bertempat tinggal di Kp. Baru Raya, Rt 01, Rw 03, Desa
Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,
Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat,
sebagai **Turut Tergugat V**;

SOLIHIN BIN IDI, bertempat tinggal di Kp. Nyampay, Rt 05, Rw 12, Desa
Tenjolaya, Kecamatan Pasirjambu, Kabupaten Bandung, Tenjolaya,
Pasirjambu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat
VI**;

SULAEMAN, bertempat tinggal di Kp. Curug Dogdog, Gg. Sudirja, Rt 05, Rw
02, Desa Sukamenak, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung,
Sukamenak, Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai
Turut Tergugat VII;

RATNASIH, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06, Desa
Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,
Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat,
sebagai **Turut Tergugat VIII**;

ROKAYAH, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06, Desa
Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,
Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat,
sebagai **Turut Tergugat IX**;

SITI MARIAH, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kidul, Rt 03, Rw 07, Desa
Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,
Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat,
sebagai **Turut Tergugat X**;

AHMAD SARIPUDIN, bertempat tinggal di Cibaduyut Blok Situ, Rt 06, Rw
02, Kelurahan Cibaduyut Wetan, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota
Bandung, Cibaduyut Wetan, Bojongloa Kidul, Kota Bandung, Jawa
Barat, sebagai **Turut Tergugat XI**;

ASEP SODIKIN, bertempat tinggal di Kp. Terate Mekar, Rt 04, Rw 06, Desa
Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,
Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat,
sebagai **Turut Tergugat XII**;

WATI WARTINI, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06,
Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,
Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat,
sebagai **Turut Tergugat XIII**;

ASEP SAEPUDIN, bertempat tinggal di Kp. Terate Mekar, Rt 04, Rw 06,
Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung,
Cangkuang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat,
sebagai **Turut Tergugat XIV**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **MAKAMAH AGUNG RI** bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06, Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Canguang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat XV;**

SULAEMAN BIN ENKOS KOSASIH, bertempat tinggal di Kp. Batuwangi No. 72, Desa Sukamenak, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, Sukamenak, Margahayu, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat XVI;**

IMAS EMMA S, bertempat tinggal di Kp. Citamiang Kaler, Rt 04, Rw 06, Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Canguang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat XVII;**

KEPALA DESA CANGKUANG KULON, tempat kedudukan Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Canguang Kulon, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat XVIII;**

CAMAT KECAMATAN DAYEUEHKOLOT, tempat kedudukan Jl. Dayeuhkolot, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Citeureup, Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat XIX;**

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG, tempat kedudukan Komplek Perkantoran Pemda Kantor Pertanahan, Kabupaten Bandung, Pamekaran, Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat XX;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 24 Mei 2023 dalam Register Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Blb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah membeli sebidang tanah kosong dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) pada tanggal 27 Desember 2002, yaitu atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:
Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
Selatan : Tanah milik Udin Syaripudin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI dan Palasari;

Dalam jual beli tanah tersebut, yang bertindak selaku Penjual adalah ENKOS KOSASIH yang bertindak atas nama dirinya sendiri dan selaku Kuasa Penjual dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Desember 2002, sebagaimana tertulis di dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT, dan yang bertindak selaku saksi adalah Kepala Desa Canguang Kulon;

2. Bahwa Penggugat membeli tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), selanjutnya disebut '**tanah objek sengketa**', dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (Para Tergugat II) dengan harga Rp 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) yang dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot selaku PPAT dengan disaksikan oleh Kepala Desa Canguang Kulon, sehingga secara hukum atas Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 tersebut, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Dengan demikian, jual beli atas tanah yang tertulis di dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 tersebut berdasarkan ketentuan hukum adalah sah dan mengikat sebagai bukti kepemilikan Penggugat;

3. Bahwa kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat juga telah dikuatkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana tertuang dalam perkara antara Sari binti Idi, dkk (Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah) selaku Penggugat melawan Fitrisia selaku Tergugat, yakni :
 - a. Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 179/Pdt.G/2020/PN. Blb jo.
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 385/Pdt/2021/PT. Bdg jo.
 - c. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1026 K/Pdt/2022.

4. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 385/Pdt/2021/PT. Bdg pada halaman 29, menyebut:

"Menimbang, bahwa dari bukti T I.7, T I. 12 dan T I. 13, Pengadilan Tinggi Berpendapat bahwa Pembanding semula Tergugat I sebelum melakukan jual-beli telah berhati-hati dan mencari status tanah tersebut aman dan tidak dalam sengketa, setelah itu baru dilakukan transaksi jual-beli di hadapan Camat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI, Kabupaten Bandung (Vide bukti T I. 8, T I. 9, T I. 10, T I. 11).;

Menimbang, bahwa pertimbangan tersebut di atas **Pengadilan Tinggi berpendapat, bahwa Pembanding semula Tergugat I adalah pembeli yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi**".

5. Bahwa isi putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 385/Pdt/2021/PT. Bdg adalah sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 4 Mei 2021 Nomor 179/Pdt/G/2020/PN.Blb, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

- Menolak gugatan Para Penggugat Seluruhnya;
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 385/Pdt/2021/PT.Bdg juga telah dikuatkan oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1026 K/Pdt/2022, yang memutuskan:

"Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : 1. Sari binti Idi, 2. Ipar binti Idi, 3. Anisah binti Idi ..."

6. Bahwa dengan demikian perbuatan hukum jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang dilakukan oleh Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah dengan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata Jo. PP No. 24 Tahun 1997, sehingga jual beli tersebut adalah SAH SECARA HUKUM;

7. Bahwa dasar dan alas hak dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah untuk menjual tanah *a quo* kepada Penggugat adalah berdasarkan alas hak yang sah secara hukum, yakni Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah telah memperoleh Hak Waris secara sah dari Almh. Nyimas Manah Anah atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara sengketa antara para Ahli Waris Nyimas Manah selaku Penggugat melawan para Ahli Waris Gojali Adimaja, sebagaimana nyata pada :

- Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB Jo.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT.Bdg Jo.
- Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo.
- Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000

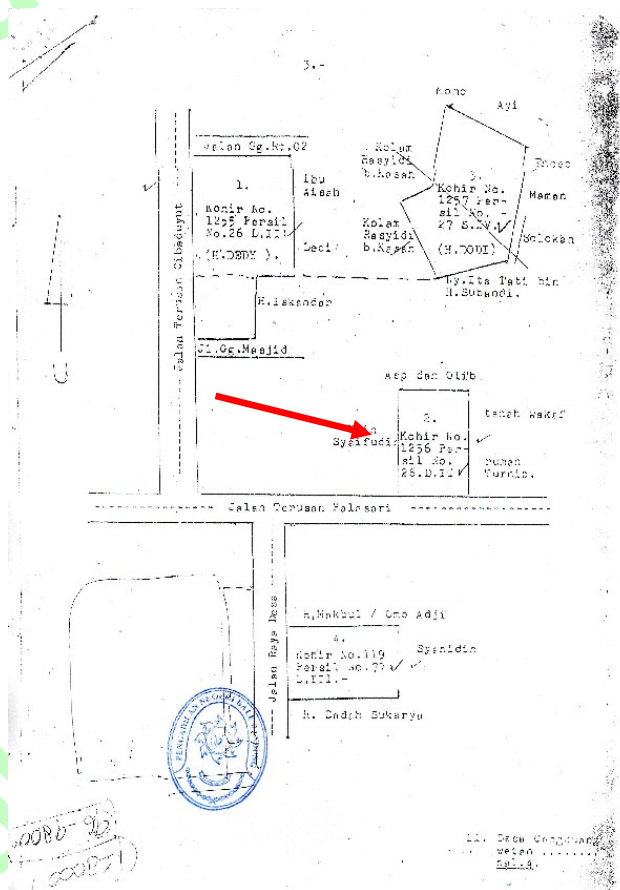
8. Bahwa tanah objek sengketa masuk dalam bagian objek perkara di Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt/G/1995/PN.BB jo. Putusan Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah No. 373/Pdt/1996/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 87/Pdt/G/ 1995/PN.BB. Berikut gambar sketsa tanah dan batas-batas dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan (*conservatoir beslag*) Nomor 87/Pdt/G/ 1995/PN.BB:

(objek sesuai arah tanda panah merah) =====



9. Kemudian berdasarkan:

- Berita Acara Eksekusi Pengosongan / Penyerahan No. 27/Eks/G/2002/PN.BB Jo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB Jo.
- Berita Acara Penyerahan Barang No. 27/Eks/G/2002/PN.BB Jo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB

Pengadilan Negeri (PN) Bale Bandung telah melakukan Eksekusi Pengosongan / Penyerahan atas tanah *a quo* pada tanggal 16 Desember 2002, Eksekusi Pengosongan dilakukan oleh Juru Sita PN Bale Bandung terhadap Termohon Eksekusi Drs. H. DEDI ROSADI, dkk (*in casu* Turut Tergugat I), selaku ahli waris dari Alm. M. H. Sama Adisubandi dan juga sekaligus bagian dari ahli waris Ahli Waris Gojali Adimaja, yang diikuti dengan Penyerahan tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256 (*in casu* bidang tanah SHM Nomor 46/Desa Cangukang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m² (seribu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sembarikamas@mahkamahagung.go.id
sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991 kepada para ahli waris Nyimas Manah Anah;

10. Bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Ketua Mahkamah Agung RI kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung nomor KMA/023/II/2005 tanggal 27 Januari 2005, telah membuktikan sengketa tanah antara Para Ahli Waris Nyimas Manah selaku Penggugat melawan Para Ahli Waris Gojali Adimaja berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000 telah selesai dan dimenangkan oleh Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah. Sehingga selanjutnya apabila tanah objek sengketa dijual oleh Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) kepada Penggugat, hal tersebut haruslah dinyatakan sah. Berikut kutipan isi Surat Ketua Mahkamah Agung RI tersebut :

“Bahwa permasalahan tanah sengketa dalam perkara No. 3 PK/Pdt/2000 tanggal 28 Pebruari 2002 telah selesai prosesnya, dengan dilaksanakannya putusan No. 3 PK/Pdt/2000 sesuai dengan Berita Acara Penyerahan Barang tanggal 16 Desember 2002 No. 27/Eks.G/2002/PN.BB yo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB”

11. Bahwa dengan demikian telah secara jelas dan terang tanah objek sengketa bukan lagi kepemilikan dari Tergugat I dan/atau kepemilikan dari ahli waris M. H. Sama Adisubandi dan/atau kepemilikan dari Ahli Waris Gojali Adimaja secara umum;
12. Mohon dicermati bahwasanya bidang tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256 tersebut di atas (tanah objek sengketa), terhadapnya pernah dilekatkan dengan suatu hak *in casu* Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991;

Bahwa akan tetapi di dalam halaman 31 Putusan perkara Nomor 87/Pdt.G/1995/PN.Bdg, dalam salah satu pertimbangannya, Majelis Hakim telah menyatakan bahwa SHM Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon *a quo* dinyatakan sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu sebagai berikut:

“Menimbang bahwa permohonan pihak Penggugat agar setiap alas hak yang mendasari penguasaan, pemilikan para Tergugat dan atau orang lain yang mendapat hak daripadanya atas tanah sengketa dinyatakan tidak sah, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena gugatan Penggugat telah dikabulkan kecuali mengenai gugatan terhadap Tergugat III, maka permohonan tersebut dapat dikabulkan sehingga:

- SHM No. 21/1991 atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan SHM No. 46/1991/2002 nama DIAH OMALIA;

-;

tidak mempunyai kekuatan hukum"

13. Bahwa **dengan demikian terhitung sejak saat berita acara penyerahan tersebut di atas, demi hukum bidang-bidang tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Berita Acara tertanggal 16 Desember 2002, Berita Acara Penyerahan Barang No. 27/Eks/G/2002/ PN.BB Jo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB, bidang-bidang tanah-tanah tersebut telah sah menjadi milik dan penguasaan Para Ahli Waris Nyimas Manah;**

14. Bahwa transaksi jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, jual beli antara Penggugat dengan para Ahli Waris Nyimas Manah Anah adalah terjadi sewaktu semua proses hukum sengketa perkara Nomor 87/Pdt.G/1995/PN.BB telah dengan tuntas menjadi selesai, sehingga pihak Ahli Waris Nyimas Manah Anah pada saat itu sesungguhnya memang berkapasitas selaku pemilik yang sah yang juga menguasai fisik bidang tanah nya dan karenanya berhak menjual bidang tanahnya kepada Penggugat;

15. Bahwa Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik yang wajib mendapatkan perlindungan hukum. Oleh karena itu, perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik dengan seorang Penjual haruslah dinyatakan sah. Jika ada pihak lain yang merasa dirugikan akibat jual beli tersebut, maka **hak-hak Pembeli yang beritikad baik tetap harus dilindungi oleh hukum;**

16. Bahwa berdasarkan butir ke-IX Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) No. 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, telah diuraikan sebagai berikut:

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah) ..."

17. Berdasarkan Bagian B Angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, telah diuraikan mengenai kriteria Pembeli yang beritikad baik, yang isinya adalah sebagai berikut:

"Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997) atau;**
 - **Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:**
 - **dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).**
 - **didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.**
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
- **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;**
 - **Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;**
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang berSertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertipikat."
18. Mengenai pembeli yang beritikad baik sebagaimana diuraikan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) No. 4 Tahun 2016 di atas kemudian telah secara konsisten diterapkan dalam putusan-putusan dan telah dinyatakan sebagai yurisprudensi di Mahkamah Agung tahun 2018 yaitu No. Induk 6/Yur/Pdt/2018, dengan kaidah hukum sebagai berikut :
- "Apabila jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau membeli melalui kantor lelang negara, pembeli tanah merupakan pembeli yang beritikad baik"
19. Bahwa dengan demikian Penggugat telah memenuhi syarat sebagai "pembeli yang beritikad baik", karena membeli dari Penjual yang berhak yang telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah, kemudian sebelum melakukan jual beli dihadapan PPAT secara tunai dan terang, telah terlebih dahulu melakukan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung telah dinyatakan sebagai “pembeli yang beritikad baik”, dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 179/Pdt.G/2020/PN. Blb jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 385/Pdt/2021/PT. Bdg jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1026 K/Pdt/2022, sebagaimana diuraikan dalam angka 3-5 gugatan ini;

20. Bahwa oleh karena tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi) merupakan bagian tanah yang telah dieksekusi oleh PN Bale Bandung pada tanggal 16 Desember 2002, maka Tergugat I secara hukum **TIDAK BERHAK LAGI ATAS TANAH** Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, yang tercantum dalam SHM Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 M² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991, karena sekarang telah menjadi hak milik Penggugat;
21. Bahwa terlebih pula pada lembaran Buku Tanah dari SHM Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991, buku tanah yang tersimpan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat V) telah ditulis, diberi catatan sebagai berikut: “**telah dieksekusi**” dengan demikian keberadaan SHM Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991, tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai alat bukti;
22. Bahwa terlebih pula oleh karena sesungguhnya di dalam lembaran Putusan perkara Nomor 87/Pdt.G/1995/PN.Bdg, salah satu pertimbangannya menyebutkan bahwa SHM Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991, adalah **telah dinyatakan sebagai sertifikat hak milik yang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;
23. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, bahwa tanah objek sengketa **BUKAN lagi milik dan kepunyaan Tergugat I**, tetapi **MILIK DAN KEPUNYAAN** para ahli waris Nyimas Manah Anah, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt/G/ 1995/PN.BB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT.Bdg Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/ 2000 Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan / Penyerahan No. 27/Eks/G/2002/ PN.BB Jo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/ 2000, telah menyatakan sebagai berikut:

- “....
- Menyatakan **tidak sah penguasaan, pemilikan** oleh Tergugat I, II, IV, V, VI, VII, **dan atau orang lain yang mendapat hak dari padanya atas tanah sengketa**;
- Menyatakan **tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali segala alas hak pengalihan, pemilikan dan penguasaan atas tanah sengketa dan juga setiap perubahan, pencatatan kepemilikan dalam bentuk apapun atas tanah sengketa** oleh para Tergugat I, II, IV, V, VI, dan VII **dan atau orang lain yang mendapat hak dari pada mereka**;

Bahwa dengan demikian **sudah jelas apabila untuk tanah objek sengketa bukanlah milik dan kepunyaan Tergugat I**, karena tanah-tanah yang menjadi objek perkara No. 87/Pdt/G/1995/PN.BB, termasuk tanah objek sengketa dalam perkara saat ini, telah dinyatakan milik dan kepunyaan para ahli waris Nyimas Manah Anah. Dan kemudian tanah objek sengketa tersebut telah dilakukan jual beli antara Engkos Kosasih bin Idi yang bertindak sebagai Kuasa Penandatanganan Akta Jual Beli dari para ahli waris Nyimas Manah Anah sebagai Penjual dengan Fitrisia (Penggugat) sebagai Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Harry Wahyono, B.A., selaku PPAT dengan daerah kerja wilayah Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung.

24. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, bersama Hj. Sutarsih (**Istri M. H. Sama Adisubandi, yang saat ini telah meninggal dunia**) dahulu pernah melakukan bantahan atas Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt/G/1995/PN.BB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT.Bdg Jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/ 2000 Jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan / Penyerahan No. 27/Eks/G/2002/ PN.BB Jo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB, terhadap tanah objek sengketa dalam perkara ini, melalui:
- Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 96/Pdt.Bth/2002/PN.BB jo.
 - Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 159/Pdt/2003/PT.Bdg.
25. Sebelum lebih lanjut, akan dijelaskan terlebih dahulu hubungan antara Hj. Diah Omaliah (Tergugat I), Hj. Yani Rochyani (Tergugat II), Drs. H. Dedi Rosadi (Turut Tergugat I), Almh. Hj. Sutarsih, dan Alm. M. H. Sama Adisubandi.
- Bahwa Almh. Hj. Sutarsih dan Alm. M. H. Sama Adisubandi adalah pasangan suami istri. Dan kemudian memiliki karunia anak kandung, yakni Hj. Diah Omaliah (Tergugat I), Hj. Yani Rochyani (Tergugat II), Drs. H. Dedi Rosadi (Turut Tergugat I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

26. Bahwa dalam pertimbangan Pengadilan Bale Bandung dalam amar putusan No.

96/Pdt.Bth/2002/ PN.BB, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

“...DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Para Pembantah adalah Para Pembantah yang tidak jujur dan tidak benar
- Menolak bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya...”

Bahwa atas putusan Pengadilan Bale Bandung No. 96/Pdt.Bth/2002/PN.BB, juga telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dalam amar putusan No. 159/Pdt/2003/PT.Bdg, yang telah memutuskan sebagai berikut:

“...DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan bantahan para pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)...”

27. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Bale Bandung No. 96/Pdt.Bth/2002/PN.BB, telah memberikan pertimbangan, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa selanjutnya dari bukti P-7 s/d P-13 dan saksi-saksi Ny. Hj. Masitoh als. Hj. Umayah, Cecep Ahmad dan H. Ismail tidak ada satu bukti maupun keterangan saksi yang dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah warisan dari Alm. M. H. Sama Adi Subandi yang belum dibagi warisannya, sedangkan bukti kepemilikan dari tanah sengketa telah dipertimbangkan tidak mempunyai kekuatan hukum dalam perkara No. 87/Pdt/G/1995/PN.BB, oleh karenanya Majelis berpendapat Para Pembantah tidak dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya sehingga bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan.

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Terbantah telah dapat membuktikan sangkalannya dengan mengajukan bukti T-1 s/d T-7 bahwa tanah sengketa adalah harta warisan peninggalan dari Nyi Mas Manah Anah sebagaimana tertera di dalam putusan perkara No. 87/Pdt/G/ 1995/PN.BB putusan Peninjauan Kembali No. 3 PK/Pdt/ 2000” (vide halaman 21).

28. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, sesungguhnya Tergugat I, Tergugat II, serta Turut Tergugat I telah menggunakan hak-haknya untuk berperkara di muka persidangan, tetapi Para Tergugat telah dinyatakan **BUKAN SEBAGAI PEMILIK**. Bahwa tanah objek sengketa adalah **TANAH MILIK DAN KEPUNYAAN** ahli waris Nyimas Manah Anah.

Bahwa atas dasar tersebut, haruslah dinyatakan bahwa tanah objek sengketa **BUKAN** milik Tergugat I. Dan jual beli antara Fitrisia (Pembeli) dan ENKOS KOSASIH (Penjual) yang bertindak atas nama dirinya sendiri dan selaku Kuasa Penjual dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Desember 2002, sebagaimana tertulis di dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 91, Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT,

haruslah **dinyatakan sah dan mengikat secara hukum**

29. Bahwa akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II, bersama Hj. Sutarsih (Istri M. H. Sama Adisubandi, yang saat ini telah meninggal dunia) selaku Penggugat telah mengajukan Gugatan terhadap Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (selaku tergugat), serta Drs. H. Dedi bin H. Sama (selaku Turut Tergugat IV), yang mana gugatan tersebut telah diputus berdasarkan:

- Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo.
- Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo.
- Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007

30. Bahwa isi dari Putusan Pengadilan No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB tersebut di atas pada pokoknya adalah sebagai berikut:

MENGADILI

- Menyatakan Para Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum.

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi-eksepsi Para Tergugat.

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan penyitaan jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung atas dua persil tanah yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yakni:
 - a. Tanah darat persil No. 26 D.II, Kohir No. 1255, luas 1.345 m² yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertipikat Hak Milik No. 21 atas nama M. H. SAMA ADISUBANDI, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Jalan Gang RT 02 dan RT 04
Sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah
Sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut
Sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan Rumah Baes

Dengan catatan:

Di atas tanah darat tersebut berdiri sebuah bangunan garasi mobil milik H. Iskandar.

- b. Tanah darat persil No. 26 D.II, Kohir No. 1255, luas 1.980 m² yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama DIAH OMALIA, dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Rumah Tinggal Aap dan Olib

Sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Turnip dan Toko Alaria

Sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin dan Gang RT 9

Sebelah Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari

Sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 78/Pdt.G/2003/PN.BB tertanggal 1 Oktober 2003.

Adalah sah dan berharga.

- Menyatakan Para Penggugat (Penggugat I, II dan III) dan Turut Tergugat IV adalah sebagai ahli waris dari almarhum M. H. SAMA ADISUBANDI;
- Menyatakan bahwa tanah-tanah sengketa, yakni:

- a. Tanah darat persil No. 26 D.II, Kohir No. 1255, luas 1.345 m² yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertipikat Hak Milik No. 21 atas nama M. H. SAMA ADISUBANDI, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Gang RT 02 dan RT 04 / RW 06

Sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah

Sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut

Sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar, Baes

- b. Tanah darat persil No. 26 D.II, Kohir No. 1255, luas 1.980 m² yang pada saat almarhum M. H. SAMA ADISUBANDI masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama DIAH OMALIA / Penggugat II, dan oleh Penggugat II telah dibalik nama dengan Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama DIAH OMALIA / Penggugat II. Tanah tersebut di atas terletak di Desa Cangkuang Kulon dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Tinggal Aap dan Olib

Sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Turnip dan Toko Alaria

Sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin dan Gang RT 9

Sebelah Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari;

Adalah harta peninggalan almarhum M.H. Sama Adisubandi yang menjadi hak milik Para Penggugat (Penggugat I, II, dan III) dan Turut Tergugat IV sebagai ahli waris dari almarhum M. H. Adisubandi.

- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB tanggal 3 April 1996 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. No. 3 PK/Pdt/2000 tanggal 28 Februari 2002 dan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tanah-tanah sengketa dalam Berita Acara Eksekusi No. 27/Eks/G/2002/PN.BB Jo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB tanggal 16 Desember 2002, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada Para Penggugat (Penggugat I, II dan III) sepanjang terhadap tanah-tanah sengketa, masing-masing:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id No. 26 D.II, Kohir No. 1255, luas 1.345 M2 yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertipikat Hak Milik No. 21 atas nama M. H. SAMA ADISUBANDI, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Gang RT 02 dan RT 04 / RW 06

Sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah

Sebelah Barat : Jalan Terusan Cibanduyut

Sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar, Baes

b. Tanah darat persil No. 26 D.II, Kohir No. 1255, luas 1.980 M2 yang pada saat almarhum M. H. SAMA ADISUBANDI masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama DIAH OMALIA / Penggugat II, dan oleh Penggugat II telah dibalik nama dengan Sertipikat Hak Milik No. 46 atas nama DIAH OMALIA / Penggugat II. Tanah tersebut di atas terletak di Desa Cangkuang Kulon dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Tinggal Aap dan Olib

Sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Turnip dan Toko Alaria

Sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin dan Gang RT 9

Sebelah Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari

- Menghukum Para Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah-tanah sengketa, berupa:

a. Persil No. 26 D II, Kohir No. 1255, luas 1.345 m² SHM No. 21 atas nama almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, kepada Para Penggugat untuk dibagi waris di antara Para Penggugat I, II, III dan Turut Tergugat IV;

b. Persil No. 26 D II, Kohir No. 1255, luas 1.980 m² SHM No. 46 atas nama DIAH OMALIA, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung kepada Penggugat II;

- Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 2.174.000,- (dua juta seratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

31. Bahwa terhadap perkara No. 78/Pdt/G/2003/ PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 oleh Pengadilan Negeri bale Bandung juga telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo No. 78/Pdt/G/2003/ PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung dipertimbangkan dalam Penetapan Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB Pemohon Eksekusi adalah Hj. Sutarsih, dkk, dan Termohon Eksekusi adalah Ny. Aisyah Binti Maja, dkk. Sedangkan Penggugat (Fitrisia) tidak dijadikan sebagai Termohon Eksekusi, dan tanah objek sengketa berada di bawah penguasaan Penggugat.

Bahwa Penetapan Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB haruslah dinyatakan **non eksekutibel**.

Bahwa dalam Buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Tahun 2007 dari Mahkamah Agung, menyebutkan :

"Suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dinyatakan non eksekutabel oleh Ketua Pengadilan Negeri, apabila :

b. Putusan yang bersifat deklaratoir dan konstitutif;

*c. **Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat/Termohon eksekusi;***

d. ..."

33. Bahwa Penggugat **tidak pernah ditarik sebagai pihak** dalam perkara No. 78/Pdt/G/2003/ PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 sebagaimana tersebut di atas, sehingga dengan demikian Penggugat tidak mengetahui adanya perkara tersebut dan jelas sama sekali tidak mengetahui adanya Putusan Pengadilan yang ternyata isinya telah merugikan kepentingan hukum Penggugat;

34. Bahwa perlu dijelaskan mengenai dalil-dalil yang diajukan oleh Almh. Hj. Sutarsih, Hj. Diah Omalia (Tergugat I), Hj. Yani Rochyani (Tergugat II) dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007, adalah mendalilkan pemalsuan terhadap Kikitor Padjeg Boemi No. 731 an. Nyimas Manah Anah, sebagaimana dalam dalil gugatannya, yang berbunyi:

"...bahwa dari fakta hukum tersebut sudah jelas terdapat adanya indikasi pemalsuan kikitir no. 731 oleh para Tergugat sekarang..." (vide angka 11 hlmn. 6

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB)

Adalah TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASAR.

35. Bahwa Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat I telah melaporkan Engkos Kosasih bin Idi (Ahli Waris Nyimas Manah Anah) ke Kepolisian atas dugaan tindak pidana penggunaan surat palsu, yakni Kikitor Padjeg Boemi No. 731 an. Nyimas Manah Anah dalam Perkara No. 87/Pdt/G/1995/PN.BB. Dan kemudian telah diperiksa dan diputus oleh pengadilan, serta telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana nyata dalam :

a. Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 42/Pid.B/2004/PN.BB jo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 275/Pid/2004/PT.Bdg jo.

c. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2236 K/Pid/2004.

36. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 275/Pid/2004/PT.Bdg, Majelis Hakim, telah memberikan pertimbangan:

"...bahwa Pengadilan Tinggi tidak pula menemukan adanya dari keterangan saksi-saksi, surat-surat bukti yang diajukan dalam persidangan serta di dalam pertimbangan hukum yang menyatakan dengan tegas bahwa surat bukti kikitir padjeg boemi no. 731 dan kikitir padjeg boemi no. 14 adalah palsu dan oleh karenanya tidaklah dapat tanpa adanya pembuktian disimpulkan secara serta merta menyatakan terdakwa telah menggunakan surat palsu..." (vide Hlm. 9 Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 275/Pid/2004/PT.Bdg);

Bahwa kemudian Pengadilan Tinggi Jawa Barat telah menjatuhkan putusan, dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Jaksa Penuntut Umum dan Terdakwa;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 25 Mei 2004 nomor : 42/Pid.B/2004/PN.BB yang dimintakan Banding;

MENGADILI SENDIRI

- **Menyatakan Terdakwa Engkos Kosasih bin Idi tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana didakwakan;**
- Membebaskan Terdakwa oleh karena itu dari dakwaan tersebut;
- Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, dan harkat serta martabatnya;
- Membebaskan biaya perkara dalam semua tingkat peradilan kepada Negara;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat tersebut telah diperkuat oleh Mahkamah Agung, yang dalam putusannya :

"...Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi : Jaksa/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bale Bandung tersebut tidak dapat diterima..."

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelas dan nyata dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007, yang mendalilkan kikitir padjeg boemi no. 731 adalah palsu, **TELAH TERBANTAH.**

37. Bahwa berdasarkan Pasal 22 ayat (7) Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. J.S.1/7/5 tanggal 4 Agustus 1977 yang menyatakan :

" Putusan Hakim Pidana telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap merupakan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, kecuali jika dapat diajukan bukti perlawanan (tegenbewijs)"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI di atas dalil-dalil yang diajukan oleh Hj. Sutarsih, Hj. Diah Omalia (Tergugat I), Hj. Yani Rochyani (Tergugat II) dahulu selaku Penggugat dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB, yang kemudian dalil-dalil tersebut telah terbantahkan dalam pembuktian secara materiil (dalam pemeriksaan pidana) yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), maka sudah selayaknya dalil-dalil tersebut ditolak;

38. Bahwa dengan tidak ditariknya Penggugat sebagai pihak di dalam perkara No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II telah merugikan kepentingan hukum dan hak-hak dari Penggugat;
39. Bahwa kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan adalah bahwa sejak Penggugat melakukan jual beli di tahun 2002, hingga saat ini Penggugat tidak dapat meningkatkan status kepemilikan tanah *a quo*. Penggugat telah mengajukan permohonan pengakuan hak, yaitu mengajukan Sertipikat Hak Milik atas tanah *a quo* melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat V) namun hingga saat ini Penggugat belum bisa dilakukan proses untuk mendapatkan Sertipikat Hak Milik untuk tanah tersebut;
40. Bahwa kepentingan hukum Penggugat yang dirugikan lainnya adalah adanya gangguan dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah objek sengketa dan kemungkinan tanah milik dan kepunyaan Penggugat akan dilakukan eksekusi dan diserahkan kepada Hj. Diah Omaliah (Tergugat I) oleh Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagaimana nyata dengan telah dikeluarkannya Penetapan Eksekusi Nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo No. 78/Pdt/G/2003/ PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007;
41. Bahwa atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateril dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian materiil

Bahwa atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian materiil berupa gangguan dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah objek sengketa dan kemungkinan tanah milik dan kepunyaan Penggugat akan dilakukan eksekusi, sehingga jual tanah tersebut tidak dapat dipasarkan dan dijual kepada orang lain. Kerugian materiil ini adalah nilai tanah sebesar Rp 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) berdasarkan pembelian tahun 2002.
 - b. Kerugian immateril

Bahwa atas perbuatan Tergugat II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian immateril berupa waktu yang terbuang untuk mengurus masalah ini, beban pikiran dan stres yang timbul, malu karena harus bersengketa secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id diperhitungkan secara nominal uang sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);

42. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dalam konteks perdata diatur di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau *Burgerlijk Wetboek* ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

Bahwa Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, terbitan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.

43. Bahwa sejak tahun 1919, ada putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:

- Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
- Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata).
- Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/keputusan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

44. Bahwa dengan demikian jelas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan (para Ahli Waris M. H. Sama Adisubandi) adalah bertentangan dengan hak subjektif Penggugat yaitu atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256 yang merupakan milik Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 131/Pdt.G/2023/PN.Blb tanggal 27 Desember 2022, yang dibuat oleh dan di hadapan

HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT;

45. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II (tanpa menyertakan Penggugat) maka Penggugat tidak dapat menSertipikatkan (mengajukan pendaftaran tanah ke BPN) atas bidang tanah objek sengketa, bahkan hingga sekarang;
46. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum dan dengan demikian juga Tergugat I dan Tergugat II haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;
47. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil gugatan dari Penggugat, maka sudah sangat berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan ini untuk menyatakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung No. No. 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB jo. No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 adalah cacat hukum dan tidak memiliki nilai eksekutorial (*non executable*)
48. Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil gugatan dari Penggugat di atas, maka sudah seharusnya bukti hak milik dari Tergugat I, yakni Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991 harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan;
49. Bahwa berdasarkan uraian di atas telah jelas mengenai Penggugat adalah pemilik tanah yang sah , maka Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007 haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada Penggugat sepanjang objek tanah sengketa yaitu :
Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas ±2.000 M² (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:
Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
Selatan : Tanah milik Udin Syaripudin;
Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;

Halaman 20 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN.Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung yang demikian juga sita jaminan berdasarkan Berita Acara Penyiataan Jaminan No. 78/Pdt.G/2003/PN.BB tertanggal 1 Oktober 2003 di atas tanah milik Penggugat haruslah dinyatakan dicabut / diangkat atau setidaknya dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat di atas tanah milik Penggugat;

50. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat ini tidak sia-sia karena adanya dugaan dan kekhawatiran terhadap Para Tergugat yang berusaha untuk menguasai tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, dan/atau berusaha untuk mengalihkan dengan cara menjual kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum bagi Penggugat untuk memohon agar Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
- Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
- Selatan : Tanah milik Udin Syaripudin;
- Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;

51. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, yaitu :

- a. Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT.
- b. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menyatakan Penggugat adalah pemilik atas tanah objek sengketa dan juga dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik, berdasarkan :
 - 1) Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 179/Pdt.G/2020/PN. Blb jo.
 - 2) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 385/Pdt/2021/PT. Bdg jo.
 - 3) Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1026 K/Pdt/2022.
- c. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang menyatakan Engkos Kosasih bin Idi tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana (*in casu* menggunakan kikitir No. 731 an. Nyimas Manah Anah), berdasarkan :
 - 1) Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 42/Pid.B/2004/PN.BB jo.
 - 2) Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 275/Pid/2004/PT.Bdg jo.
 - 3) Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 2236 K/Pid/2004.

Maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar dapat menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada Verzet, Banding, atau Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI serta merta berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR, yang menyebut:

"Ketua Pengadilan Negeri boleh memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu, biarpun ada perlawanan atau bandingan, jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam perselisihan tentang hak kepunyaan."

Selanjutnya juga diatur dalam angka 4 SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Vooraad) Dan Provisionil, yang menyebut :

"Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama

tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. *Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (handschrift) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti.*
- b. ...
- f. ... *Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan."*

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah memenuhi syarat untuk dapat menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walupun ada Verzet, Banding, atau Kasasi;

Berdasarkan uraian di atas, maka dengan hormat Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bandung memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:
 - Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
 - Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
 - Selatan : Tanah milik Udin Syaripudin;
 - Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT adalah sah dan mengikat serta memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung adalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Menyatakan bahwa:
 - Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo.
 - Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo.
 - Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo.
 - Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007;Tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada Penggugat sepanjang terhadap Tanah dan Bangunan Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi);
7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Cangkuang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m^2 (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991 tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 04/Pdt.Eks/G/2012/ PN.BB jo. No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 adalah cacat hukum dan tidak memiliki nilai eksekutorial (non executable);
9. Menyatakan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 78/Pdt.G/2003/PN.BB tertanggal 1 Oktober 2003 di atas tanah milik Penggugat dicabut / diangkat atau setidaknya tidak dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat di atas tanah milik Penggugat;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:
 - Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
 - Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
 - Selatan: Tanah milik Udin Syaripudin;
 - Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat seketika setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), yakni :
 - a. Kerugian materil sebesar Rp 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah).
 - b. Kerugian immateril sebesar Rp 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah);Total sebesar Rp 15.128.000.000,- (lima belas milyar seratus dua puluh delapan juta rupiah);
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

13. Menyatakan bahwa gugatan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*) dari Para Tergugat;

14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya yakni 1. Yunus Timotheus, SH, 2. Darlin Efata Gea, SH yang berkantor pada Kantor Hukum Idaman beralamat di jalan Peta No.125 lantai 2, Kota Bandung Jawa Barat berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 19 Mei 2023 sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tetap tidak hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan masing-masing tanggal 26 Mei 2023, 9 Juni 2023, 10 Juli 2023, sedangkan untuk Turut Tergugat I hadir kuasanya yakni H. Agil Azizi, SH yang beralamat di jalan Teuku Umar No.32 Karawaci, Kota Tangerang Banten berdasarkan Surat kuasa Khusus tanggal 05 Juni 2023, dan untuk Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat XX tidak hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan masing-masing tanggal 26 Mei 2023, 9 Juni 2023, 10 Juli 2023 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Teguh Arifiano, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Kuasa Turut Tergugat I diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Kuasa Turut Tergugat I menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. GUGATAN PENGGUGAT – A QUO- NEBIS IN IDEM.

- Bahwa di dalam surat gugatannya Penggugat telah mendalilkan objek sengketa berupa : tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas \pm 2000 m² (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, adalah miliknya yang dibeli dari ENKGOS KOSASIH yang bertindak atas nama diri sendiri dan dan selaku kuasa penjual dari Para Ahli waris Nyimas Manah Anah berdasarkan surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putus kuasa tertanggal 27 Desember 2002, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002. Namun dengan demikian sesuai dengan fakta hukum sebenarnya, bahwa objek sengketa tersebut fakta nya telah diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung yang telah diputus berdasarkan putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007. Yang pada pokoknya telah memutuskan bahwa Objek sengketa - a quo - adalah merupakan harta peninggalan almarhum M. H. SAMA ADI SUBANDI yang menjadi hak milik Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dalam perkara – a quo-.

Oleh karena itu maka atas fakta hukum tersebut, dikarenakan Penggugat merasa tidak dilibatkan dan atau tidak ditarik sebagai pihak dalam putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tersebut, maka Penggugat telah melakukan upaya hukum dengan cara mengajukan bantah atas putusan tersebut sebagaimana yang telah tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Jo. No. 163/Pdt/2013/P.T. BDN Jo. 270 K/PDT/2014. Jo. 89 PK/Pdt/2018 yang pada pokoknya telah memberikan putusan bahwa ojek sengketa - a quo – adalah harta peninggalan Almarhum M.H. Sama Bin Adi Subandi dimana Tergugat I, II dan Turut Tergugat I adalah ahli warisnya yang berhak atas objek sengketa yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu No : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007. Untuk itu maka suatu fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa dari ENKOS KOSASI BIN IDI dan Para Ahli waris Nyimas Manah Anah yang merupakan orang yang tidak berhak menjual objek sengketa tersebut, maka sebagaimana diputuskan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap maka Penggugat bukanlah sebagai pemilik atas objek sengketa.

Sehingga dengan demikian atas fakta-fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang diajukan oleh pihak dan objek yang sama, maka dengan demikian secara yuridis dapat dikualifisir sebagai gugatan **NEBIS IN IDEM**. Maka dengan demikian atas fakta hukum tersebut Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengeluarkan surat Penetapan sebagaimana yang telah tercatat dalam surat *Penetapan Nomor : 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb. Jo. Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo. Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tertanggal 17 Januari 2022 yang pada pokoknya telah menetapkan hal – hal sebagai berikut :*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusar• *Merintahkan kepada Panitra pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA atau jika ia berhalangan karena tugas lain diganti oleh Wakilnya yang sah disertai 3 (tiga) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan pencocokan (Constarering) ulang terhadap objek perkara :*

- o Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1345 M², yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, dengan batas-batas sebagai berikut :*

*Sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06 ;
Sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah ;
Sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut ;
Sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan*

rumah Baes.

- o Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1980 M² yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 46, atas nama DIAH OMALIA dengan batas-batas sebagai berikut :*

*Sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib ;
Sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria ;
Sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9 ;
Selebah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari.*

- Menyatakan bahwa pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan baik pada waktu jam kerja maupun diluar jam kerja ;*
- Menyatakan bahwa mengenai biaya yang timbul sebagai akibat permohonan ini dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.*

Serta Penetapan Nomor : 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb. Jo. Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo. Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tertanggal 30 Maret 2022 yang pada pokoknya telah menetapkan hal – hal sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan Penetapan Eksekusi tersebut diatas ;*
- Memerintahkan kepada Panitra pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA atau jika ia berhalangan karena tugas lain diganti oleh Wakilnya yang sah disertai 3 (tiga) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melakukan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap Objek Ekseksusi berupa :*
 - Sebidang tanah persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1345 M², SHM Nomor : 21 atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung Dan ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan • Sebidang Tanah persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1980 M2 SHM
Nomor : 46, atas nama DIAH OMALIA yang terletak di Desa Cangkuang
Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung ;

Dari penguasaan Para Termohon Eksekusi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, yang kemudian menyerahkannya kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ;

- Menyatakan bahwa apabila diperlukan dalam pelaksanaan Eksekusi tersebut dapat meminta yang kemudian menyerahkannya kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ;
- Menyatakan bahwa apabila diperlukan dalam pelaksanaan Eksekusi tersebut dapat meminta bantuan kepada alat kekuasaan umum/kepolisian ;
- Menyatakan, bahwa pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan baik pada waktu jam kerja maupun diluar jam kerja ;
- Menyatakan bahwa mengenai biaya yang timbul sebagai akibat permohonan ini dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.

Untuk itu maka sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidak nya dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijk Verklaard*) dikarenakan secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **NEBIS IN IDEM**.

2. GUGATAN PENGGUGAT – A QUO- ERROR IN SUBJEKTO.

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas $\pm 2000 M^2$ (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, yang dibeli dari ENKOS KOSASIH yang bertindak atas nama diri sendiri dan dan selaku kuasa penjual dari Para Ahli waris Nyimas Manah Anah berdasarkan surat kuasa tertanggal 27 Desember 2002, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 adalah tanah miliknya. Dalil tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, satu dan lain hal karena berdasarkan Putusan No : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007. Bahwa Penggugat membeli objek sengketa dari ENKOS KOSASI BIN IDI dan Para Ahli waris Nyimas Manah Anah yang merupakan orang yang tidak berhak menjual tanah tersebut. Oleh karena itu maka secara yuridis Penggugat adalah bukanlah sebagai pemilik atas objek sengketa tersebut.

Maka dengan demikian objek sengketa tersebut secara yuridis adalah merupakan harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADI SUBANDI yang menjadi hak milik Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I, hal ini telah diperkuat dengan putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Bandung No.35



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan: Pdt.Bth/2012/PN.BB Jo. No. 163/Pdt/2013/P.T. BDN Jo. 270 K/PDT/2014. Jo. 89 PK/Pdt/2018 Yang pada pokoknya telah memutuskan bahwa Objek sengketa - a quo – adalah milik Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I bukan milik Penggugat.

Sehingga dengan demikian atas fakta –fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas, bahwa Penggugat adalah orang yang tidak berhak untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa - a quo, untuk itu maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara yuridis dapat dikualifisir sebagai gugatan **ERROR IN SUBJEKTO**, Untuk itu maka sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidak nya dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijk Verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT – A QUO- ERRON IN OBJEKTO.

- Bahwa objek sengketa berupa tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, yang dibeli dari ENGKOS KOSASIH yang bertindak atas nama diri sendiri dan dan selaku kuasa penjual dari Para Ahli waris Nyimas Manah Anah berdasarkan surat kuasa tertanggal 27 Desember 2002, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002. Kenyataannya adalah tanah milik Tergugat I, II dan Turut Tergugat I berdasarkan :
 - Sertifikat Hak Milik No. 21/ Desa Cangkuangkulon atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, yang berasal dari Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, seluar 1345 M^2 (Seribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06, sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah, sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut dan sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 Maret 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 September 1991. yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung.
 - Sertifikat Hak Milik atas nama DIAH OMALIA yang berasal dari Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yang pada saat almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI, masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama dan telah dibalik nama ke atas nama DIAH OMALIA dengan berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 14 Mei 1991 No. 3239/1991, seluas 1980 M^2 (Seribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi).

Halaman 28 dari 67 Putusan Perdana Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Blb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusar persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib, sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria, sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9, dan sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991.

Yang mana kepemilikan tanah tersebut telah diperkuat oleh Putusan pengadilan Negeri Bale Bandung No.35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Jo. No. 163/Pdt/2013/P.T. BDN Jo. 270 K/PDT/2014. Jo. 89 PK/Pdt/2018 Yang pada pokoknya telah memutuskan bahwa Objek sengketa - a quo – adalah merupakan harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADI SUBANDI yang menjadi hak milik Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I. Maka dengan demikian objek sengketa tersebut secara yuridis adalah merupakan harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADI SUBANDI yang menjadi hak milik Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan bukan merupakan milik Penggugat.

Sehingga dengan demikian atas fakta-fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas, gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara yuridis dapat dikualifisir sebagai gugatan **ERRON IN OBJEKTO**, Untuk itu maka sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidak nya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia apa-apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian pokok perkara.
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dengan keras dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, terkecuali sesuatu hal yang benar-benar diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I sebagaimana yang akan diuraikan dalam jawaban – a quo -.
3. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dengan keras dalil Penggugat butir 1, satu dan lain hal karena sebagaimana yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi, bahwa Penggugat adalah secara yuridis dapat dikwafisir sebagai pembeli yang tidak beritikad baik atas membeli sebidang tanah kosong dari Para ahli waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) pada tanggal 27 Desember 2002, yaitu tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung. Hal ini dapat dibuktikan dengan fakta hukum bahwa jual beli tanah selaku penjual adalah ENGKOS KOSASIH yang bertindak atas nama diri sendiri dan dan selaku kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

p penjual dari Para Ahli waris Nyimas Manah Anah berdasarkan surat kuasa tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A. Camat Kecamatan Dayeuhkolot, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002. Selaku pembeli adalah Penggugat sebagai Pembeli, secara yuridis adalah transaksi yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Adapun ketidak benaran dalam transaksi jual beli atas objek sengketa yang terletak di Desa Canguang Kulon atas sebidang tanah Citamiang, tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (Dua ribu meter persegi) yang ditransaksikan oleh Engkos Kosasih bin Idi yang bertindak sebagai kuasa Penandatanganan Akta Jual Beli dari Para ahli waris Nyimas Mana Anah sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli, sebenarnya adalah berada diatas tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Canguang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 21/ Desa Canguangkulon atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, seluar 1.345 M^2 (Seribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06, sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah, sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut dan sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 Maret 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 September 1991. Dan Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Canguang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yang pada saat almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI, masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama DIAH OMALIA (dhi Tergugat I) dan telah dibalik nama ke atas nama DIAH OMALIA dengan Sertifikat Hak Milik No. 46/ Desa Canguangkulon, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 14 Mei 1991 No. 3239/1991, seluas 1980 M^2 (Seribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib, sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria, sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9, dan sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991.

Oleh karena itu maka atas fakta hukum tersebut diatas, sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia menolak dalil gugatan Penggugat butir I untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- p terbukti dengan jelas bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli yang tidak beritikad baik atas pembelian objek sengketa tersebut.
4. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dengan keras dalil Penggugat butir 2, satu dan lain hal karena transaksi jual beli atas sebidang tanah kosong dari Para ahli waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) pada tanggal 27 Desember 2002, yaitu tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002. Selaku pembeli adalah Penggugat yang dilakukan dihadapan secara terang dan tunai di hadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot selaku PPAT dengan disaksikan oleh Kepala Desa Canguang Kulon, secara yuridis adalah transaksi yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, serta tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini dapat dibuktikan dengan fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya, bahwa objek sengketa yang ditransaksikan oleh Penggugat dengan Para ahli waris Nyimas Manah Anah, senyatanya adalah harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI yang menjadi hak milik Turut Tergugat I dan Tergugat I dan II, sebagai ahli waris Almarhum M.H. SAMA ADISUBAND yang telah dimiliki dan dikuasa sejak tahun 1991.

Oleh karena itu maka meskipun Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah telah memperoleh Hak waris dari Alm Nyimas Manah Anah atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1255 berdasarkan keputusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara sengketa antara Para ahli waris Nyimas Manah selaku Penggugat melawan para ahli waris Gojali Adimaja, sebagaimana nyata pada dari : Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000. Secara yuridis tidak ada alasan hukum untuk melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa kepada Penggugat selaku Pembeli, dikarenakan putusan – putusan tersebut telah dinyatakan sudah tidak mempunyai kekuatan hukum tetap dan sudah tidak mengikat kepada Turut Tergugat I, Tergugat I dan II sebagai ahli waris Almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI sebagaimana yang telah tercatat dalam register perkara perdata dalam putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Tanggal 19 Mei 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 468/Pdt/PT. Bdg Tanggal 25 Januari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat Kasasi Nomor : 1528 K/Pdt/2005 Tertanggal 18 April 2006 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 82 PK/Pdt/2007. Tanggal 3 Juli 2008.

Sehingga dengan demikian atas fakta hukum tersebut, sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil Gugatan Penggugat butir 2 untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena secara yuridis transaksi jual beli atas objek sengketa tersebut dari Para ahli waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 adalah transaksi yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, serta tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

5. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dengan keras dalil Penggugat butir 3 s/d 14, satu dan lain hal karena sesuai dengan fakta fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas bahwa tidak benar dan tidak berdasarkan hukum Para Turut Tergugat II dalam memposisikan diri selaku penjual yang sah atas objek sengketa yang berkepasitas selaku Para ahli waris Almh Nyimas Manah Anah berdasarkan salinan putusan Nomor : 87/Pdt. G/1995/PN. BB yang menerangkan adalah selaku pemenang putusan dalam perkara perdata Nomor : 87/Pdt.G/1995/PN. BB tanggal 3 April 1995 Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000.

Apalagi Penggugat berlindung dibalik salinan putusan dalam perkara antara Sari Binti Idi Dkk (Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah) selaku Penggugat melawan Firisia selaku Tergugat. Adalah merupakan hal yang tidak benar dan mengada-ada, satu dan lain hal karena secara hukum tidak ada hubungan hukum, apalagi mengikat kepada kepentingan hukum Turut Tergugat I, Tergugat I dan II dikarenakan tidak terlibat apalagi melibatkan diri atas hal tersebut. Maka dengan demikian sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Tanggal 19 Mei 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 468/Pdt/PT. Bdg Tanggal 25 Januari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat Kasasi Nomor : 1528 K/Pdt/2005 Tertanggal 18 April 2006 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 82 PK/Pdt/2007. Tanggal 3 Juli 2008. Telah jelas – jelas objek sengketa tersebut secara yuridis adalah bukan milik Nyimas Manah Anah.

Oleh karena itu maka ahli waris Nyimas Manah Anah telah memberikan kuasa tertanggal 18 Desember 2002 kepada Engkos Kosasi bin Idi yaitu mengurus, menyelesaikan dan menguasai fisik-fisik objek tanah, untuk menghadap Kantor Desa, Kantor Kecamatan, serta instansi-instansi yang berwenang dan berhak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P untuk mengajukan, menandatangani warkah-warkah permohonan sertifikat, serta mendatangi akta jual beli dan menandatangani surat-surat yang terkait lainnya untuk melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa tersebut dengan Penggugat adalah cacat hukum dan tidak dibenarkan menurut hukum.

Sehingga dengan demikian atas fakta hukum tersebut diatas, sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil Pengugat butir 3 s/d 14 untuk seluruhnya.

6. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dengan keras dalil gugatan Penggugat butir 15 s/d 37, satu dan lain hal karena

Dalil – dalil Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan dalam jawaban tersebut diatas telah terbukti dengan jelas bahwa objek sengketa yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung tersebut secara yuridis adalah bukan milik ahli waris Nyimas Manah Anah akan tetap secara yuridis pemilik sah atas tanah dan Bangunan Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, Khususnya atas tanah seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Tanggal 19 Mei 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 468/Pdt/PT. Bdg Tanggal 25 Januari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat Kasasi Nomor : 1528 K/Pdt/2005 Tertanggal 18 April 2006 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 82 PK/Pdt/2007. Tanggal 3 Juli 2008 Adalah merupakan harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI yang menjadi hak milik Turut Tergugat I dan Tergugat I dan II sebagai ahli waris dari Almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI.

Oleh karena maka transaksi jual beli atas objek sengketa dari Engkos Kosasih bin Idi yang bertindak sebagai kuasa Penandatanganan Akta Jual Beli dari Para ahli waris Nyimas Mana Anah (Para Turut Tergugat II) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT adalah merupakan transaksi yang tidak sah dan tidak mengikat serta tidak memiliki kekuatan hukum. Sesuai dengan fakta hukum sejatinya bahwa Engkos Kosasih dan Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah adalah orang yang tidak berhak untuk menjual objek sengketa tersebut. Hal ini dikarenakan sebagaimana dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa Para Pembantah dalam hal ini adalah Engkos Kosasih dan Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah adalah bukan sebagai pemilik atas objek sengketa. Dikarenakan dua objek Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 21/ Desa Canguangkulon atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, seluar 1345 M² (Seribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06, sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah, sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut dan sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 Maret 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 September 1991. dan Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Canguang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yang pada saat almarhum M. H. SAMA ADISUBANDI, masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama DIAH OMALIA dan telah dibalik nama ke atas nama DIAH OMALIA dengan Sertifikat Hak Milik No. 46/ Desa Canguangkulon, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 14 Mei 1991 No. 3239/1991, seluas 1980 M² (Seribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib, sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria, sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9, dan sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991. adalah merupakan harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI yang menjadi hak milik Turut Tergugat I dan Tergugat I dan II sebagai ahli waris dari Almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI.

Sehingga dengan demikian sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil gugatan Penggugat dalam butir 15 s/d 37 untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah dalam menjual tanah objek sengketa – a quo- kepada Penggugat secara yuridis adalah berdasarkan alasan hak yang tidak benar dan tidak sah secara hukum. Hal ini dapat dibuktikan dengan putusan sebagaimana yang telah tercatat dalam register perkara perdata dalam putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Tanggal 06 Desember 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 163/Pdt/2013/P.T. Bdg Tanggal 10 Juni 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat kasasi Nomor : 270 K/PDT/2014 Tanggal 28 Mei 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 89 PK/Pdt/2018 Tanggal 27 Maret 2018.

7. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dengan keras dalil gugatan Penggugat butir 38 s/d 46, satu dan lain hal karena apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

p dicermati dan diteliti meskipun Penggugat tidak ada dan atau tidak diterik sebagai subjek dalam perkara perdata No. 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007. Yang pada pokoknya telah memberikan putusan sebagai berikut : “ Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 21/ Desa Cangkuangkulon atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, seluas 1345 M² (Seribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06, sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah, sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut dan sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes dan Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yang pada saat almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI, masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama DIAH OMALIA dan telah dibalik nama ke atas nama DIAH OMALIA dengan Sertifikat Hak Milik No. 46/ Desa Cangkuangkulon, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 14 Mei 1991 No. 3239/1991, seluas 1980 M² (Seribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib, sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria, sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9, dan sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari adalah harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI yang menjadi hak milik Turut Tergugat I, Tergugat I dan II.

Serta menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB tanggal 3 April 1995 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia R.I No. 3 PK/Pdt/2000 tanggal 28 Februari 2002 dan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tanah sengketa dalam berita acara Eksekusi No. 27/Eks/G/2002/PN. BB Jo. 87/Pdt.G/1995/PN.BB tanggal 16 Desember 2002, tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada Turut Tergugat I dan kepada Tergugat I dan II sepanjang terhadap tanah-tanah tersebut diatas.

Akan tetapi sesuai dengan fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas yang tidak dapat dibantah kebenarannya, bahwa atas perkara tersebut diatas dalam putusan perkara Perdata No. 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007. Penggugat senyatanya telah melakukan upaya hukum atas putusan tersebut dengan mengajukan surat bantahan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung dikarenakan Penggugat merasa tidak dilibatkan dan atau tidak ditarik oleh Turut Tergugat I sebagai subjek dalam perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

PNo. 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo.

No. 82 PK/Pdt/2007.

Oleh karena maka surat bantahan yang diajukan oleh Penggugat selaku Pembantah kepada Turut Tergugat I dan kepada Tergugat I dan II selaku Para Terbantah, sebagaimana yang telah tercatat dalam perkara perdata bantahan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Tanggal 06 Desember 2012 Jo. Nomor : 163/Pdt/2013/P.T. Bdg Tanggal 10 Juni 2013 Jo. Nomor : 270 K/PDT/2014 Tanggal 28 Mei 2015 Jo. Nomor : 89 PK/Pdt/2018 Tanggal 27 Maret 2018. Yang pada pokoknya telah memberikan putusan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terhadap memori Peninjauan Kembali tersebut, Para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 1 Agustus 2017 pada pokoknya menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat : Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan karena tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusan Judex Juris;

Bahwa Putusan Judex Juris didasarkan fakta kedua objek sengketa dalam perkara a quo adalah harta Peninggalan almarhum M.H. Sama Bin Adi Subandi dimana Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III adalah ahli warisnya yang berhak terhadap objek sengketa. Hal ini didasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Perkara No.78/Pdt.G/2003/PN. BB Juncto Nomor . 468/Pdt/2004/PT.Bdg Juncto . No. 1528 K/Pdt/2005 Juncto . No. 82 PK/Pdt/2007.

Bahwa karena Para Pembantah membeli objek sengketa dari Engkos Kosasih bin Idi dan ahli waris Nyimas Manah Anah yang merupakan orang yang tidak berhak menjual objek sengketa tersebut, maka sebagaimana diputuskan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap Para Pembantah bukanlah sebagai pemilik atas objek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Permohonan Peninjauann Kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali Ny. DEBORAWATI dan kawan tersebut harus ditolak.

Oleh karena itu maka atas fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas bahwa dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa dengan tidak ditariknya Penggugat dalam Perkara Nomor : 78/Pdt/G/2003/PN. BB tanggal 10 September 2003, tentunya Penggugat tidak bisa mempertahankan hak-haknya atas jual beli tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, Khususnya atas tanah seluas \pm 2000 M² (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, sehingga hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tersebut merugikan kepentingan Penggugat untuk pensertifikatan tanah yang sudah dibelinya adalah merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada, dikarenakan Penggugat telah melakukan upaya hukum untuk mempertahankan hak-hak hukumnya sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas meskipun dalam posisi yang kalah sebab sebagai pembantah yang tidak benar dan tidak beritikad baik.

Untuk itu maka atas fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti dengan benar bahwa yang menjadi sebab tidak bisa meningkatkan status tanahnya/ memproses balik nama sertifikat atas jual beli tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, Khususnya atas tanah seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, tersebut untuk diatas namakan kepada Penggugat tersebut telah terbukti dengan jelas bukan dikarenakan Turut Tergugat I tidak menarik atau mendudukkan sebagai subjek dalam No.78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tersebut, akan tetapi dikarenakan Penggugat dalam membeli objek sengketa dari Engkos Kosasih dan Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah adalah orang yang tidak berhak menjual objek sengketa disebabkan Engkos Kosasih dan Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah adalah bukan sebagai pemilik atas objek sengketa, sebagaimana yang telah tercatat dalam register perkara perdata dalam putusan pengadilan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Tanggal 06 Desember 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 163/Pdt/2013/P.T. Bdg Tanggal 10 Juni 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat kasasi Nomor : 270 K/PDT/2014 Tanggal 28 Mei 2015 Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 89 PK/Pdt/2018 Tanggal 27 Maret 2018.

Sehingga dengan demikian atas fakta hukum tersebut diatas, sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil gugatan Penggugat butir 38 s/d 46 untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena secara yuridis tidak ada satu tindakan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat I yang dapat dikwafisir sebagai perbuatan melawan hukum. Untuk itu maka tindakan Turut Tergugat I yang telah menggugat Para ahli waris Nyimas Manah Anah yang tidak melibatkan Penggugat sebagaimana yang telah diputus dalam perkara No.78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tersebut, secara hukum tidak bertentangan dengan kewajiban hukum dan hak subjektif Penggugat, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, namun hal ini hanya semata-mata bahwa objek sengketa dalam perkara tersebut adalah bukan hak milik Para ahli waris Nyimas Manah Anah akan tetapi hak milik Turut Tergugat I serta Tergugat I dan II yang nota bene sebagai Para Ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

P waris Almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI. Maka dengan demikian secara yuridis tidak ada alas hukum bagi Para ahli waris Nyimas Manah Anah untuk menjual objek sengketa tersebut.

8. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dengan keras dalil gugatan Penggugat butir 47 s/d 52, satu dan lain hal sesuai dengan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, secara yuridis tidak ada alasan hukum bagi Penggugat untuk meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan kedua sertifikat milik Tergugat I, II dan Turut Tergugat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Hal ini adalah suatu permintaan yang tidak benar dan mengada-ada, dikarenakan sesuai dengan fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya bahwa berdasarkan putusan pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007. Yang pada pokoknya telah memberikan putusan sebagai berikut : “ Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 21/ Desa Cangkuangkulon atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, seluas 1345 M² (Seribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06, sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah, sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut dan sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes dan Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yang pada saat almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI, masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama DIAH OMALIA dan telah dibalik nama ke atas nama DIAH OMALIA dengan Sertifikat Hak Milik No. 46/ Desa Cangkuangkulon, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 14 Mei 1991 No. 3239/1991, seluas 1980 M² (Seribu Sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib, sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria, sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9, dan sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari adalah harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI yang menjadi hak milik Turut Tergugat I, Tergugat I dan II.

Selain itu juga tidaklah benar dan tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 04/Pdt.EKs/G/2012/PN.BB Jo. No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo.No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 adalah cacat hukum dan tidak memiliki nilai eksekutorial (non executable),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pdanda meminta untuk mencabut penetapan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Penyiataan Jaminan No. 78/Pdt.G/2003/PN.BB tanggal 1 Oktober 2003. Adalah merupakan permintaan yang tidak benar dan mengada-ada, satu dan lain hal karena secara yuridis putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang bernilai eksekutorial. Maka dengan demikian tidak ada alasan hukum bagi Majelis Hakim yang Mulia untuk mengabulkan permohonan Penggugat tersebut, sebab secara yuridis sudah cukup beralasan hukum Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengabulkan surat permohonan yang diajukan oleh Turut Termohon I pada tanggal 5 Januari 2021 perihal permohonan tindak lanjut pelaksanaan Eksekusi Putusan Perkara Nomor : 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb. Jo. Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo. Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 dan surat permohonan Turut Tergugat I tertanggal 10 Maret 2022 perihal permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA untuk melaksanakan Eksekusi dalam perkara Nomor :

04/Pdt.Eks/G/2012/PN.BB sebagai pelaksanaan isi Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB tertanggal 19 Mei 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg tertanggal 25 Januari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung RR No. 1528 K/Pdt/2005 tertanggal 18 April 2006 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007 tertanggal 3 Juli 2008 didalam perkara antara Hj. SUTARSIH, DKK sebagai Pemohon Eksekusi, melawan NY. AISYAH BINTI MAJA, DKK sebagai Para Termohon Eksekusi. Sebagaimana yang telah tercatat dalam surat **Penetapan Nomor : 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb. Jo. Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo. Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tertanggal 17 Januari 2022 yang pada pokoknya telah menetapkan hal – hal sebagai berikut :**

- **Merintahkan kepada Panitra pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA atau jika ia berhalangan karena tugas lain diganti oleh Wakilnya yang sah disertai 3 (tiga) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan pencocokan (Constarering) ulang terhadap objek perkara :**
 - **Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1345 M², yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, dengan batas-batas sebagai berikut :**

Sebelah Utara	: Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06 ;
Sebelah Timur	: Rumah Ibu Aisyah ;
Sebelah Barat	: Jalan Terusan Cibaduyut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mSebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes.

- Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1980 M² yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 46, atas nama DIAH OMALIA dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib ;
Sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria ;
Sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9 ;
Sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari.

- Menyatakan bahwa pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan baik pada waktu jam kerja maupun diluar jam kerja ;
- Menyatakan bahwa mengenai biaya yang timbul sebagai akibat permohonan ini dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.

Serta Penetapan Nomor : 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb. Jo. Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo. Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tertanggal 30 Maret 2022 yang pada pokoknya telah menetapkan hal – hal sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan Penetapan Eksekusi tersebut diatas ;
- Memerintahkan kepada Panitra pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA atau jika ia berhalangan karena tugas lain diganti oleh Wakilnya yang sah disertai 3 (tiga) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melakukan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap Objek Ekseksusi berupa :

- Sebidang tanah persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1345 M², SHM Nomor : 21 atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung Dan ;
- Sebidang Tanah persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1980 M² SHM Nomor : 46, atas nama DIAH OMALIA yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung ;

Dari penguasaan Para Termohon Eksekusi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, yang kemudian menyerahkannya kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ;

- Menyatakan bahwa apabila diperlukan dalam pelaksanaan Eksekusi tersebut dapat meminta yang kemudian menyerahkannya kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putus- **Menyatakan bahwa apabila diperlukan dalam pelaksanaan Eksekusi tersebut dapat meminta bantuan kepada alat kekuasaan umum/kepolisian;**

- **Menyatakan, bahwa pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan baik pada waktu jam kerja maupun diluar jam kerja ;**
- **Menyatakan bahwa mengenai biaya yang timbul sebagai akibat permohonan ini dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.**

Oleh karena itu maka atas fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas, sangatlah tepat dan benar Ketua Pengadilan yang telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi atas putusan tersebut dan sekaligus telah mengeluarkan penetapan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 78/Pdt.G/2003/PN.BB tanggal 1 Oktober 2003. Satu dan lain hal karena untuk memberikan kepastian hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Tanggal 19 Mei 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 468/Pdt/PT. Bdg Tanggal 25 Januari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat Kasasi Nomor : 1528 K/Pdt/2005 Tertanggal 18 April 2006 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 82 PK/Pdt/2007. Tanggal 3 Juli 2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, adapun dalil Penggugat yang berlandung dibalik Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB tanggal 3 April 1995 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia R.I No. 3 PK/Pdt/2000 tanggal 28 Februari 2002 dan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tanah sengketa dalam berita acara Eksekusi No. 27/Eks/G/2002/PN. BB Jo. 87/Pdt.G/1995/PN.BB tanggal 16 Desember 2002, sejatinya telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada Turut Tergugat I dan kepada Tergugat I dan II sepanjang terhadap tanah-tanah tersebut diatas. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 04/Pdt.EKs/G/2012/PN.BB Jo. No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo.No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tersebut. Maka secara yuridis sudah tidak ada alas hukum bagi Penggugat untuk meminta sita jaminan atas objek sengketa dan putusan serta merta, satu dan lain hal karena objek sengketa dalam perkara tersebut adalah berdasarkan fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya adalah merupakan hak milik Turut Tergugat I dan Tergugat I dan II sebagaimana yang telah tercatat dalam : Sertifikat Hak Milik No. 21/ Desa Cangkuangkulon atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, yang berasal dari Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, seluar 1345 M² (Seribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06, sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah, sebelah Barat : Jalan Terusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putus: Cibaduyut dan sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 Maret 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 26 September 1991. yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung. Dan Sertifikat Hak Milik atas nama DIAH OMALIA yang berasal dari Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, yang pada saat almarhum M.H. SAMA ADISUBANDI, masih hidup telah dihibahkan kepada anaknya yang bernama dan telah dibalik nama ke atas nama DIAH OMALIA dengan berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 14 Mei 1991 No. 3239/1991, seluar 1980 M² (Seribu Sembilan ratus depalan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib, sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria, sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9, dan sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari. Yang telah tercatat dalam pembukuan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991 dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 17 Juli 1991.

Sehingga dengan demikian berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan tersebut diatas sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak dalil gugatan Penggugat butir 47 s/d 52 untuk seluruhnya, satu dan lain hal karena objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat tersebut secara yuridis adalah hak milik Turut Tergugat I dan Tergugat I serta II, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Tanggal 19 Mei 2004 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 468/Pdt/PT. Bdg Tanggal 25 Januari 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat Kasasi Nomor : 1528 K/Pdt/2005 Tertanggal 18 April 2006 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 82 PK/Pdt/2007. Tanggal 3 Juli 2008.

Maka dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam Jawaban dari Turut Tergugat I tersebut, sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara – a quo - dapat kiranya memutus, memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan memberikan putusan sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI :

- *Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I untuk seluruhnya.*

DALAM POKOK PERKARA :

- *Menolak Gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putu- *Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat dengan besaran disesuaikan dengan ketentuan hukum yang berlaku.*

Menimbang bahwa terhadap Jawaban Tersebut Penggugat mengajukan Replik yang pada pokoknya menguatkan dalil dalam Gugatannya dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik yang pada pokoknya menguatkan dalil dalam Jawabannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Kwitansi tertanggal 26 Desember 2002 untuk pembayaran sebidang tanah yang terletak di Desa Cangkuang Kulon yang luasnya L/K. $\pm 2.000 \text{ m}^2$, Surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 18 Desember 2002, Surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Legalisir Buku C Desa Cangkuang Kulon Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256 an. Ny. M. ANYAH b. M.H.A. ADISUBANDI, Surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi dari Asli Surat Keterangan Kepala Desa Cangkuang Kulon nomor 076/Ds-Cgk/SKKD/IX/2023 tanggal 01 September 2023, Surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 179/Pdt.G/2020/PN. Blb, Surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 385/Pdt/2021/PT. Bdg, Surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari Salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1026 K/Pdt/2022, Surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari Legalisir Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB, Surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari Legalisir Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT.Bdg, Surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari Legalisir Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997, Surat tersebut diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari Salinan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000, Surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari Legalisir Berita Acara Penyitaan Jaminan (*Conservatoir Beslag*) No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB tertanggal 22 Januari 1996, Surat tersebut diberi tanda P-13;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.14. Fotokopi dari Fotokopi Berita Acara Eksekusi Pengosongan / Penyerahan No. 27/Eks/G/2002/PN.BB Jo. No. 87/Pdt.G/1995/PN.BB tanggal 16 Desember 2002, Surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari Fotokopi Berita Acara Penyerahan Barang Nomor: 27/Eks/G/2002/PN.BB Jo. Nomor: 87/Pdt.G/1995/PN.BB tertanggal 16 Desember 2002, Surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari Fotokopi Surat Ketua Mahkamah Agung RI kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung nomor KMA/023/II/2005 tanggal 27 Januari 2005, Surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kls. I B Bale Bandung No. 96/Pdt.Bth/2002/PN.BB, Surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB, Surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari Legalisir Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg, Surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari Salinan Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005, Surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari Salinan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007, Surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 275/Pid/2004/PT.Bdg, Surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari Legalisir Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2236 K/Pid/2004, Surat tersebut diberi tanda P-23;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2, P-3, P-14, P-16 merupakan Fotokopi dari Fotokopi dan bukti P-4, P-11, P-13, P-19, P-22, P-23 merupakan Fotokopi dari Legalisir dan bukti P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-12, P-17, P-18, P-20, P-21 merupakan Fotokopi dari Salinan fotokopi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya Turut Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut ;

1. Fotokopi dari Asli Sertifikat Hak Milik No. 21/ Desa Canguangkulon atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-1;
2. Fotokopi dari Asli Sertifikat Hak Milik atas nama DIAH OMALIA yang berasal dari Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, yang terletak di Desa Canguang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-2;
3. Fotokopi dari Fotokopi yang disetempel basah Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id diperlihatkan pembedingnya Putusan Pengadilan

Tinggi Bandung Nomor : 468/Pdt/2004/PT. Bdg, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-4;

5. Fotokopi dari Fotokopi yang disetempel basah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tingkat Kasasi Nomor : 1528 K/Pdt/2005, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-5;
6. Fotokopi dari Fotokopi yang disetempel basah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 82 PK/Pdt/2007, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-6;
7. Fotokopi dari Asli Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Tanggal 06 Desember 2012, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-7;
8. Fotokopi dari Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 163/Pdt/2013/P.T. Bdg Tanggal 10 Juni 2013, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-8;
9. Fotokopi dari Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat kasasi Nomor : 270 K/PDT/2014 Tanggal 28 Mei 2015, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-9;
10. Fotokopi dari Fotokopi distempel Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia pada tingkat Peninjauan Kembali Nomor : 89 PK/Pdt/2018 Tanggal 27 Maret 2018, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-10;
11. Fotokopi dari Fotokopi Surat Penetapan nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb Jo. Nomor 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo nomor 468/Pdt/2004/PT. Bdg Jo. no 1528 K/Pdt/2005 Jo No. 82/PK/Pdt/2007 tertanggal 17 Januari 2022, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-11;
12. Fotokopi dari Fotokopi Surat Penetapan nomor 04/Pdt.Eks/G/2012/PN. Blb Jo nomor 78/Pdt.G./2003/PN. BB Jo nomor 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo Nomor 1528/K/Pdt/2005 Jo. No. 82/PK/Pdt/2007 tertanggal 30 Maret 2022, Surat tersebut diberi tanda T.T.1-12;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.T.1-8, T.T.1-10, T.T.1-11, T.T.1-12 merupakan Fotokopi dari Fotokopi dan bukti T.T-9 merupakan Fotokopi dari Salinan dan bukti T.T.1-3, T.T.1-5, T.T.1-6 merupakan Fotokopi dari yang disetempel basah dan bukti T.T.1-4 merupakan Fotokopi tanpa diperlihatkan pembedingnya ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Gugatannya Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi Aap Syaepul dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan sebagai berikut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Dengan Penggugat, saksi juga kenal dengan Turut Tergugat V akan tetapi tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, saksi tahu Turut Tergugat XX dan Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat maupun para Tergugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi Tanah dalam perkara ini adalah tanah milik ibu Fitrisia atau Penggugat;
- Bahwa, Saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat karena beliau datang kepada saksi dan menyatakan kepada saksi sudah dibeli sama Penggugat, kemudian menunjukan bukti Pak dedi setyawan melihatkan AJB kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi Dulu tanah tersebut tidak ditembok;
- Bahwa sepengetahuan saksi, sekarang tanah tersebut sudah ditembok/ dibenteng dan Yang menembok adalah Penggugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui pada saat membenteng, dan ngasih tanah hibah untuk jalan Gang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pada saat dilakukan penembokan tersebut tidak ada yang keberatan
- Bahwa sepengetahuan saksi, persil tanah tersebut adalah Nomor 26 D;
- Bahwa sepengetahuan saksi, beberapa tahu lalu ada eksekusi dari pengadilan dan saksi mengetahuinya;
- Bahwa, saksi kenal dengan pak H. dedi karena satu wilayah;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat saat ini tinggal di Bandung kota di Lengkong besar dan belum pernah tinggal disitu, yang tinggal disitu adalah pak H Setiawan sebagai sepupunya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, batas tanah tersebut yaitu Utara Gang RT Timur Gang RT juga sebelah Selatan Jalan Raya Palasari dan batas Barat adalah Jalan Gang RT Juga;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat mewakafkan kepada pengurus setempat RT dan RW sehingga saksi mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat mewakafkan tanah tersebut sekira di tahun 2018;
- Bahwa sepengetahuan saksi, saat Penggugat mewakafkan saksi dilokasi dengan pengurus dan Sebagian masyarakat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa, saksinya mengimpu dengan warga tersebut saksi bertempat di dalam lokasi tanah tersebut dan sekarang tempat tersebut tidak ada karena sudah dibongkar;

- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut diwakafkan untuk kepentingan umum tepatnya hibah tersebut dibuat jalan Gang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, wakaf tersebut dibuatkan suratnya secara tertulis;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Surat wakaf tersebut berbentuk surat biasa saja, hanya keterangan hibah aja memakai materai yang di tandatangan oleh Penggugat dan pak Dedi;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat memberi hibah tersebut di tahun 2018 dan disaksikan oleh pengurus;
- Bahwa sepengetahuan saksi, beberapa bulan kemudian setelah kedatangan Penggugat kemudian pak Dedi datang lagi hanya menegaskan bahwa betul tanah tersebut dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Kepentingan Penggugat dan pak Dedi diberitahu mengenai kepemilikan tanah tersebut hanya memberitahu karena saksi adalah tokoh masyarakat dilokasi tersebut dan memperlihatkan bukti;
- Bahwa bukti kepemilikan tanah tersebut Saksi diperlihatkan fotocopy AJB nya;
- Bahwa untuk Penggugat bersetatus sebagai mahasiswi saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Pak engkos kosasih akan tetapi Kapan belinya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Pak engkos menjual sendiri kepada Penggugat dan Luas tanah 2000 (dua ribu) meter sedangkan mengenai harga saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa untuk dengan H. Sama subandi saksi pernah denger, tapi saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi mendengar kalau H. Sama subandi mempunyai tanah;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Debora istri pak H Dedi Setiawan, dan ada beli tanah disitu juga;
- Bahwa Mengenai P cacang beli tanah diatas namakan Penggugat saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Saksi asli orang setempat tinggal dilokasi tersebut;
- Bahwa untuk nama Pak heri wahyono saksi pernah dengar sebagai camat sekira menjabat di tahun 2000 an lebih;
- Bahwa Mengenai saksi ke pengadilan dikarenakan ada gugatan sehingga saksi dijadikan saksi dalam perkara ini ;

Halaman 47 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Bli

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. tersebut saksi tidak mengetahui sudah sertifikat apa belum, yang saksi tahu hanya AJB;

- Bahwa sepengetahuan saksi, Dulu pernah ada juga yang melakukan pemeriksaan sebelumnya, dan katanya juga dari Pengadilan;
 - Bahwa, Sepengetahuan saksi Penggugat sudah berumah tangga, akan tetapi usia Penggugat saksi tidak mengetahui;
 - Bahwa saat ini Saksi tidak aktif lagi saat di kantor Desa;
 - Bahwa Dulu saksi aktif ke kantor desa saat warga minta tolong untuk buat akte;
 - Bahwa sepengetahuan saksi sengketa tanah pada perkara terdahulu adalah dari ahli waris pak engkos sebagai Penggugat, dan tergugat ibu Fitricia tahunnya saksi lupa lagi;
 - Bahwa AJB dari Penggugat itu di tahun 2002, dan saksi mengetahui ada eksekusi di tanah tersebut;
2. Saksi Mochamad Sosikin dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan sebagai berikut ;
- Bahwa, Saksi menerangkan bahwa kenal dengan Penggugat, saksi juga kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, dan tidak kenal dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, saksi tahu Turut Tergugat XX dan Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat maupun para Tergugat;
 - Bahwa, saksi adalah pengawas pada saat dilakukan penembokan atau pembangunan benteng dilokasi tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Dilakukan penembokan dikarenakan sering ada yang buang sampah dilokasi tersebut selain itu terkadang ada yang membangun secara liar atau bangunan liar di tanah tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, dilokasi tersebut sebelum dilakukan penembokan dibikin pondasi terlebih dahulu;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Pada saat dilakukan penembokan tersebut atau pembentengan tidak ada pihak yang keberatan;
 - Bahwa, Saksi tinggal di daerah cilisung kelokasi tanah tersebut sekitar 10 (sepuluh) menit;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Pegawai atau tukang yang melakukan penembokan tersebut adalah orang Rancamanyar;
- Bahwa, Saksi kerja dibayar secara harian dan saksi masih bekerja di Pak Dedi dan saksi masih di gaji oleh pak Dedi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. bahwa, saksi saksi bekerja di lapangan di bayar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

- Bahwa, saksi tidak pernah bertemu dengan ibu Patricia;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut milik Penggugat dari Pak Dedi;
- Bahwa posisi saksi saat pembangunan tembok tersebut yaitu sebagai pengawas lapangan;
- Bahwa, proses pembentengan atau penembokan tersebut kurang lebih 1 (satu) bulanan;
- Bahwa, Yang menyuruh saksi untuk pembentengan tersebut yaitu Ibu Patricia kemudian diteruskan kepada Pak Dedi dan saksi sebagai pelaksana lapangannya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Jumlah pekerja pembangunan benteng tersebut ada 6 (enam) orang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Pengerjaan benteng tersebut dimulai di tahun 2018 dan kami kejar target untuk cepat selesai;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pada saat pengerjaan benteng tersebut tidak ada masalah atau ada pihak yang keberatan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat berkaitan dengan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Jawabannya, Kuasa Turut Tergugat I mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

1. Saksi Aco Harsono dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan sebagai berikut ;
 - Saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat, saksi juga kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, saksi tidak kenal dengan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat V, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, saksi tahu Turut Tergugat XX dan Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat maupun para Tergugat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Tanah tersebut tidak pernah dijual kepada orang lain;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Mengenai tanah tersebut dulu pernah disidangkan di Pengadilan, dan yang memenangi perkara tersebut adalah H. Dedi;
 - Bahwa saksi mengetahui letak tanah milik H. Dedi tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut adalah milik H. Dedi dari keterangan orang-orang sekitar;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai penembokan tanah dilokasi tersebut;
 - Bahwa Yang saksi ketahui terkait perkara ini ada sengketa tanah dilokasi tersebut;
 - Bahwa Yang saksi ketahui awalnya tanah tersebut adalah milik H. Sama Subandi dan sekarang milik H. dedi Sobandi;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Tanah tersebut sekarang sudah dibenteng keliling;
 - Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik H. Dedi dari orang-orang sekitar;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat mengenai surat tanah tersebut;
2. Saksi Yiyib Efendi dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan sebagai berikut ;
- Saksi menerangkan bahwa ia kenal dengan Penggugat, saksi juga kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat V saksi tidak kenal dengan, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat XII, Turut Tergugat XIII, Turut Tergugat XIV, Turut Tergugat XV, Turut Tergugat XVI, Turut Tergugat XVII, Turut Tergugat XVIII, Turut Tergugat XIX, saksi tahu Turut Tergugat XX dan Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat maupun para Tergugat;
 - Bahwa, saksi sebelumnya pernah kerja di Desa dan menjabat sebagai juru tulis pada tahun 1969 sampai dengan tahun 1979;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, letter C desa tanah tersebut milik Almarhum H. Sama nomer persil 26;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Nomer kohirnya adalah 1255 Blok Citamiang dan saksi meyakinkannya ;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah tersebut milik almarhum H. Sama dan belum pernah dijual;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, Dulu pernah ada gugatan terkait masalah tanah tersebut, dan yang memenangi gugatan tersebut adalah H. Dedi;
 - Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah H. dedi tersebut dan Saksi mengetahuinya dari leter C dan nomer persilnya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui nomor persil 36 D3 tersebut, Yang saksi ketahui mengenai persil nomor 26 kohir 1256;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah Almarhum H. Sama itu banyak, dan saksi tidak mengetahui nomor persilnya;

Halaman 50 dari 67 Putusan Perdata Gugatan Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Blb

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. bahwa saksi pengadu tidak mengetahui penembakan tanah dilokasi tersebut;

- Bahwa Saksi kenal dengan H. Dedi sejak tahun 1970;
- Bahwa Saksi mengenali H. dedi dikarenakan dulu saksi pegawai Desa yang sering menariki pajak / Iredaarganya;
- Bahwa saksi kenal dengan namanya pak sama, dan saksi mengetahui bahwa pak sama tersebut mempunyai beberapa bidang tanah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Dulu ada pemekaran diwilayah tersebut yang dulu adalah Desa Cangkuang dimekarkan tahun 1983 menjadi Desa Cangkuang Kulon dan Desa Cangkuang Wetan Kecamatan Dayeuh Kolot Kabupaten Bandung;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Dulu tidak pernah ada masalah mengenai tanah yang disengketan tersebut;
- Bahwa dulu juga saksi suka menariki iuran IPEDA pada lokasi tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, bahwa tanah tersebut adalah milik H. dedi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, orang tua H. Dedi pemilik tanah sebelumnya dan sertifikatnya di tahun 1991;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, leter C nya milik orang tua H. Dedi atas nama Sobandi dan terdaftar;

Menimbang, bahwa setelah mengajukan bukti surat dan saksi Pihak Penggugat dan Turut Tergugat I mengajukan kesimpulan yang diajukan di persidangan pada tanggal 16 November 2023 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dan untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I di dalam jawabannya telah mengajukan materi eksepsi mengenai:

1. GUGATAN PENGUGAT – A QUO- NEBIS IN IDEM.

Bahwa di dalam surat gugatannya Penggugat telah mendalilkan objek sengketa berupa : tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas \pm 2000 m² (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, adalah miliknya yang dibeli dari ENGKOS KOSASIH yang bertindak atas nama diri sendiri dan dan selaku kuasa penjual dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Para Ahli waris Nyimas Manah Anah berdasarkan surat kuasa tertanggal 27 Desember 2002, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002. Namun dengan demikian sesuai dengan fakta hukum sebenarnya, bahwa objek sengketa tersebut faktanya telah diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung yang telah diputus berdasarkan putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007. Yang pada pokoknya telah memutuskan bahwa Objek sengketa - a quo - adalah merupakan harta peninggalan almarhum M. H. SAMA ADI SUBANDI yang menjadi hak milik Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dalam perkara – a quo-.

Oleh karena itu maka atas fakta hukum tersebut, dikarenakan Penggugat merasa tidak dilibatkan dan atau tidak ditarik sebagai pihak dalam putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tersebut, maka Penggugat telah melakukan upaya hukum dengan cara mengajukan bantahan atas putusan tersebut sebagaimana yang telah tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Jo. No. 163/Pdt/2013/P.T. BDN Jo. 270 K/PDT/2014. Jo. 89 PK/Pdt/2018 yang pada pokoknya telah memberikan putusan bahwa objek sengketa - a quo – adalah harta peninggalan Almarhum M.H. Sama Bin Adi Subandi dimana Tergugat I, II dan Turut Tergugat I adalah ahli warisnya yang berhak atas objek sengketa yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu No : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007. Untuk itu maka suatu fakta hukum yang tidak dapat dibantah kebenarannya bahwa Penggugat telah membeli objek sengketa dari ENGKOS KOSASI BIN IDI dan Para Ahli waris Nyimas Manah Anah yang merupakan orang yang tidak berhak menjual objek sengketa tersebut, maka sebagaimana diputuskan dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap maka Penggugat bukanlah sebagai pemilik atas objek sengketa.

Sehingga dengan demikian atas fakta-fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti dengan jelas, gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang diajukan oleh pihak dan objek yang sama, maka dengan demikian secara yuridis dapat dikualifisir sebagai gugatan **NEBIS IN IDEM**. Maka dengan demikian atas fakta hukum tersebut Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengeluarkan surat Penetapan sebagaimana yang telah tercatat dalam surat *Penetapan Nomor : 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb. Jo. Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo. Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tertanggal 17 Januari 2022 yang pada pokoknya telah menetapkan hal – hal sebagai berikut :*

- *Merintahkan kepada Panitra pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA atau jika ia berhalangan karena tugas lain diganti oleh Wakilnya yang sah*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan disertai 3 (tiga) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melaksanakan pencocokan (Constarering) ulang terhadap objek perkara :

o Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1345 M², yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 21 atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, berdasarkan surat ukur/Gambar situasi Tanggal 04 Februari 1991 No. 424/1991, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Gang Rt. 02 dan Rt. 04/Rw.06 ;
Sebelah Timur : Rumah Ibu Aisyah ;
Sebelah Barat : Jalan Terusan Cibaduyut ;
Sebelah Selatan : Jalan Gang Masjid, Rumah H. Iskandar dan rumah Baes.

o Tanah darat persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1980 M² yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 46, atas nama DIAH OMALIA dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah tinggal Aap dan Olib ;
Sebelah Timur : Tanah wakaf, rumah Tumip, Toko Alaria;
Sebelah Barat : Tanah milik Udin Syamsudin, Gang Rt. 9 ;
Sebelah Selatan : Jalan Raya terusan Palasari.

- Menyatakan bahwa pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan baik pada waktu jam kerja maupun diluar jam kerja ;
- Menyatakan bahwa mengenai biaya yang timbul sebagai akibat permohonan ini dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.

Serta Penetapan Nomor : 04/Pdt.Eks/G/2012/PN.Blb. Jo. Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN.BB Jo. Nomor : 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tertanggal 30 Maret 2022 yang pada pokoknya telah menetapkan hal – hal sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan Penetapan Eksekusi tersebut diatas ;
- Memerintahkan kepada Panitra pada Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas IA atau jika ia berhalangan karena tugas lain diganti oleh Wakilnya yang sah disertai 3 (tiga) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melakukan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap Objek Ekseksusi berupa :

- Sebidang tanah persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1345 M², SHM Nomor : 21 atas nama M.H. SAMA ADISUBANDI, yang terletak di Desa Cangkuang Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung Dan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.maha Sebidang Tanah persil No. 26 D.II Kohir No, 1255, seluas 1980 M2
SHM Nomor : 46, atas nama DIAH OMALIA yang terletak di Desa
Cangkung Kulon Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung ;

Dari penguasaan Para Termohon Eksekusi atau siapa saja yang
mendapat hak dari padanya, yang kemudian menyerahkannya kepada
Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ;

- Menyatakan bahwa apabila diperlukan dalam pelaksanaan Eksekusi tersebut dapat meminta yang kemudian menyerahkannya kepada Pemohon Eksekusi atau kuasanya yang sah ;
- Menyatakan bahwa apabila diperlukan dalam pelaksanaan Eksekusi tersebut dapat meminta bantuan kepada alat kekuasaan umum/kepolisian ;
- Menyatakan, bahwa pekerjaan tersebut dapat dilaksanakan baik pada waktu jam kerja maupun diluar jam kerja ;
- Menyatakan bahwa mengenai biaya yang timbul sebagai akibat permohonan ini dibebankan kepada Pemohon Eksekusi.

Untuk itu maka sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidak nya dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijk Verklaard*) dikarenakan secara yuridis gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah **NEBIS IN IDEM**.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ke-1 dari Turut Tergugat I tersebut diatas akan Majelis pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Eksepsi 1 dari Turut Tergugat I mengenai **GUGATAN PENGUGAT – A QUO- NEBIS IN IDEM**.

Menimbang, bahwa menurut Turut Tergugat I objek sengketa tersebut faktanya telah diajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung yang telah diputus berdasarkan putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007.

Menimbang, bahwa Pengertian mengenai asas *nebis in idem* ini tidak dapat ditemukan secara langsung dalam peraturan perundangan-undangan, melainkan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara. Adapun bunyi Pasal 1917 KUHPerdara adalah sebagai berikut :sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama; lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula.

Menimbang, bahwa pasal 1917 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa kekuatan suatu putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum mutlak tidak lebih luas daripada sekedar mengenai putusannya. Oleh karena itu, untuk dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung perihal soal yang dituntut, alasan dan para pihak yang sama. Persyaratan suatu sengketa dikenai asas *nebis in idem* adalah pihak yang digugat harus sama. Apabila pihak-pihak yang bersengketa tersebut sama dan sengketa tersebut sudah pernah diputus oleh pengadilan dan putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka sengketa tersebut dapat dikenai asas *nebis in idem*.

Menimbang, bahwa dari bunyi Pasal 1917 KUH Perdata tersebut, setidaknya terdapat unsur *nebis in idem* antara lain:

Obyek sengketa sama

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi *nebis in idem* yang di kemukakan TTI yang terdapat dalam sengketa perdata dengan Putusan Nomor telah diputus berdasarkan putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007, bahwa hakim Pengadilan negeri Bale Bandung telah memeriksa dan memutus sengketa perdata ini, Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007, yang mana setelah Majelis Hakim membaca, meneliti, mempelajari dengan cermat putusan tersebut yang intinya obyek sengketa dari putusan tersebut **tanah darat persil no 26 DII, kohir No.1255 yang terletak di Desa Cangkuang kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung;**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merasa tidak dilibatkan dan atau tidak ditarik sebagai pihak dalam putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 tersebut, maka Penggugat telah melakukan upaya hukum dengan cara mengajukan bantahan atas putusan tersebut sebagaimana yang telah tercatat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Jo. No. 163/Pdt/2013/P.T. BDN Jo. 270 K/PDT/2014. Jo. 89 PK/Pdt/2018;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatannya perkara *A quo* Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah membeli sebidang tanah kosong dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) pada tanggal 27 Desember 2002, yaitu atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
- Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
- Selatan : Tanah milik Udin Syaripudin;
- Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;

Dalam jual beli tanah tersebut, yang bertindak selaku Penjual adalah ENGKOS KOSASIH yang bertindak atas nama dirinya sendiri dan selaku Kuasa Penjual dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Desember 2002, sebagaimana tertulis di dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT, dan yang bertindak selaku saksi adalah Kepala Desa Cangkuang Kulon;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melihat Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT, dan yang bertindak selaku saksi adalah Kepala Desa Cangkuang Kulon tersebut ternyata yang menjadi obyek jual beli dalam **Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 tersebut adalah sebidang tanah persil nomor 26 DII blok kohir Nomor C.1256 seluas kurang lebih 2000m2 (dua ribu meter persegi)** dengan batas batas:

- Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
- Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
- Selatan : Jalan Raya terusan Palasari;
- Barat : Tanah milik Udin Syaripudin;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut Majelis Hakim melihat obyek sengketa perkara Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007 dengan obyek sengketa perkara a quo adalah **TIDAK SAMA** yaitu **tanah persil 26 DII blok kohir Nomor C.1255 dan Kohir nomor C.1256**;

Menimbang, bahwa putusan pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 gugatan atau tuntutan adalah mengenai kepemilikan **sebidang tanah persil nomor 26 DII blok kohir Nomor C.1255 dan** gugatan atau tuntutan Penggugat dalam perkara a quo juga terhadap **sebidang tanah persil nomor 26 DII blok kohir Nomor C.1256 yang ternyata setelah Majelis melihat Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 yang ternyata obyek jual beli tersebut adalah sebidang tanah persil nomor 26 DII blok kohir Nomor C.1256**;

Menimbang, bahwa pertimbangan majelis diatas, sejalan dengan eksepsi Turut Tergugat I poin 1. yaitu mengenai NEBIS IN IDEM sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Turut Tergugat I point ke-1 tersebut tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi point 1 Turut Tergugat I tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi selanjutnya ;

Menimbang, bahwa Eksepsi selanjutnya adalah mengenai **GUGATAN PENGUGAT – A QUO- ERROR IN SUBJEKTO.**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini turut tergugat menyebutkan bahwa Penggugat adalah orang yang tidak berhak untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa - a quo, untuk itu maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara yuridis dapat dikualifisir sebagai gugatan **ERROR IN SUBJEKTO**, Untuk itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pmaka sangatlah beralasan hukum apabila Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak nya dinyatakan tidak dapat diterima (*Neit Ontvankelijk Verklaard*).

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi ini setelah Majelis Hakim membaca berkas perkara ini maka Majelis Hakim berpendapat bahwa materi Eksepsi TT I ini sudah menyangkut materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga Eksepsi **GUGATAN PENGGUGAT – A QUO- ERROR IN SUBJEKTO** harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya TT.1 mengajukan Eksepsi, **GUGATAN PENGGUGAT – A QUO- ERROR IN OBJEKTO**.

Bahwa objek sengketa berupa tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C, 1256, seluas $\pm 2000 \text{ M}^2$ (Dua ribu meter persegi) yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, yang dibeli dari ENKOS KOSASIH yang bertindak atas nama diri sendiri dan selaku kuasa penjual dari Para Ahli waris Nyimas Manah Anah berdasarkan surat kuasa tertanggal 27 Desember 2002, sebagaimana yang tertulis dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002. Kenyataannya adalah tanah milik Tergugat I, II dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana Eksepsi sebelumnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mempertimbangkan Eksepsi ini harus memeriksa bukti-bukti surat dan saksi sehingga Eksepsi ini sudah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, Dengan demikian maka Eksepsi poin ini juga harus di tolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi dari Para Tergugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan Eksepsi di atas, dianggap termasuk dalam pertimbangan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *aquo* sebagaimana didalilkan Penggugat adalah :

- Bahwa Penggugat adalah pembeli beritikad baik yang telah membeli sebidang tanah kosong dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) pada tanggal 27 Desember 2002, yaitu atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:
 - Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah milik Udin Syaripudin;
- Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;
- Dalam jual beli tanah tersebut, yang bertindak selaku Penjual adalah ENKKOS KOSASIH yang bertindak atas nama dirinya sendiri dan selaku Kuasa Penjual dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 18 Desember 2002, sebagaimana tertulis di dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT, dan yang bertindak selaku saksi adalah Kepala Desa Cangkuang Kulon;
- Bahwa Penggugat membeli tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), selanjutnya disebut '**tanah objek sengketa**', dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (Para Tergugat II) dengan harga Rp 128.000.000,- (seratus dua puluh delapan juta rupiah) yang dilakukan secara terang dan tunai dihadapan Camat Kecamatan Dayeuhkolot selaku PPAT dengan disaksikan oleh Kepala Desa Cangkuang Kulon, sehingga secara hukum atas Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 tersebut, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:
 - "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
 - Dengan demikian, jual beli atas tanah yang tertulis di dalam Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002 tersebut berdasarkan ketentuan hukum adalah sah dan mengikat sebagai bukti kepemilikan Penggugat; Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah membantah gugatan Penggugat dengan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya, sebagai berikut:

Bahwa kepemilikan obyek sengketa tanah perkara a quo tersebut telah diperkuat oleh Putusan pengadilan Negeri Bale Bandung No.35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Jo. No. 163/Pdt/2013/P.T. BDN Jo. 270 K/PDT/2014. Jo. 89 PK/Pdt/2018 Yang pada pokoknya telah memutuskan bahwa Objek sengketa - a quo - adalah merupakan harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADI SUBANDI yang menjadi hak milik Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I. Maka dengan demikian objek sengketa tersebut secara yuridis adalah merupakan harta peninggalan almarhum M.H. SAMA ADI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

SUBANDI yang mengajukan Gugatan Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan II bukan merupakan milik Penggugat.

Menimbang, bahwa mengingat dalil-dalil Penggugat dibantah oleh Para Turut Tergugat I, maka dengan memperhatikan ketentuan Pasal 163 HIR, beban pembuktian utama menurut hukum menjadi kewajiban pihak yang mendalilkan, yaitu Penggugat, sedangkan Para Tergugat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan jawab-jinawab tersebut tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi obyek dalam perkara *a quo* adalah: tentang jual beli yang di lakukan oleh Penggugat terhadap sebidang tanah kosong dari Para Ahli Waris Nyimas Manah Anah (Para Turut Tergugat II) pada tanggal 27 Desember 2002, yaitu atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
- Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
- Selatan: Tanah milik Udin Syaripudin;
- Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan hal tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti surat baik dari Penggugat maupun dari Turut Tergugat I yang ada relevansinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, Surat tersebut diberi tanda P-1;

Menimbang, bahwa Syarat sahnya jual beli tanah diatur dalam peraturan perundangan-undangan. Salah satunya, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer). Disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPer, ada empat syarat sah jual beli tanah yang harus, meliputi:

- Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu pokok persoalan tertentu
- Suatu sebab yang tidak terlarang.

Kemudian, syarat sahnya jual beli tanah juga diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Disebutkan dalam beleid tersebut, hukum tanah nasional adalah hukum adat. Sehingga, pelaksanaan jual beli tanah nasional harus sesuai dengan hukum adat. Maksud dari jual beli tanah menurut hukum adalah, terjadinya pemindahan hak atas tanah yang memenuhi asas tunai dan terang. Asas tunai adalah penyerahan hak yang diikuti dengan pembayaran atas harga tanah yang telah disepakati penjual dan pembeli,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pdalam transaksi tersebut. Adapun asas terang, transaksi dilakukan secara terbuka, dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Apabila di daerah tempat tanah yang menjadi objek jual beli itu tidak ada PPAT, maka proses jual beli dilakukan di hadapan kepala desa atau camat setempat.

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan bukti P-1 berupa Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, telah melaksanakan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik **yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan [Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan](#)**, sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - o Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
 - Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan• Dengan kata lain, seseorang bisa dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

- Jika kriteria pembeli yang beritikad baik ini telah terpenuhi, meski dikemudian hari diketahui tanah tersebut dibeli dari orang yang tidak berhak (penjual yang tidak berhak), maka tanah yang sudah dibeli oleh pembeli yang beritikad baik tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun.
- Pemilik tanah yang asli hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, bukan kepada pembeli yang beritikad baik.

Hal tersebut sebagaimana diatur dalam [Surat Edaran Mahkamah Agung \(SEMA\) No. 7 tahun 2012](#). Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- *“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”*
- *“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”*

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut di atas maka Petitum ke1 dari gugatan Penggugat yang meminta agar di nyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik kiranya dapat di kabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Petitum ke2 dari gugatan Penggugat yang meminta agar Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan Persil Nomor 26 D II, **Kohir Nomor C. 1256**, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
- Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
- Selatan: Tanah milik Udin Syaripudin;
- Barat : Jalan Raya Terusan Palasari;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim pada petitum ke1 yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan pembelian atas obyek sengketa tersebut telah di lakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang sah maka berdasarkan berdasarkan bukti P-1 berupa Fotokopi dari Asli Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot petitum ke-2 ini dapat di kabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan Petitum ke-3 yang meminta agar Pengadilan Menyatakan Akta Jual Beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT adalah sah dan mengikat serta memiliki kekuatan hukum maka sepanjang obyek tanah berupa **persil Nomor 26 D II blok kohir C.1256** seluas kurang lebih 2000 m² (dua ribu meter persegi) dengan batas-batas

- Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
- Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
- Selatan : Jalan Raya Terusan Palasari;
- Barat : Tanah milik Udin Syaripudin;

Sebagaimana obyek jual beli yang tertuang dalam akta jual beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT adalah sah dan mengikat serta memiliki kekuatan hukum sehingga Petitum ke-3 dapat di kabulkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke-4 yang Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam petitum ini penggugat mengatakan bahwa para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum menguasai obyek sengketa milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang di ajukan Turut Tergugat berupa bukti T.T.1-11, bukti T.T.1-6, bukti T.T.1-7, bukti T.T.1-8, bukti T.T.1-9, dan bukti T.T.1-10, bahwa penguasaan tanah persil **no 26 D.II Kohir No 1255** adalah berdasarkan Putusan No : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007. Di perkuat dengan Putusan pengadilan Negeri Bale Bandung No.35 Pdt.Bth/2012/PN.BB Jo. No. 163/Pdt/2013/P.T. BDN Jo. 270 K/PDT/2014. Jo. 89 PK/Pdt/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa bukti-bukti surat berupa putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut di atas maka sejalan dengan pertimbangan Majelis Hakim pada saat mempertimbangkan Eksepsi mengenai *Nebis In Idem*, **bahwa obyek dari perkara aquo, dengan obyek dalam putusan Putusan No : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007 adalah berbeda nomor kohirnya, obyek dalam putusan Putusan No : 78/Pdt.G/2003/PN. BB Jo. No. 468/Pdt/PT. Bdg Jo. No.1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82PK/Pdt/2007 adalah terhadap persil no 26 D.II Kohir No 1255 sedangkan yang di permasalahan oleh Penggugat di dalam gugatannya di perkara ini adalah persil no 26. D.II Kohir No 1256** sebagaimana yang tertuang di dalam akta jual beli No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

p Menimbang, bahwa penguasaan para tergugat terhadap tanah persil no 26 D.II Kohir No 1255 adalah berdasarkan keputusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara sengketa antara Para ahli waris Nyimas Manah selaku Penggugat melawan para ahli waris Gojali Adimaja, sebagaimana nyata pada dari : Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000. Sehingga menurut Majelis Hakim penguasaan para tergugat/TT1 terhadap obyek tanah persil no 26 D.II Kohir No 1255 sebagaimana yang telah di putus dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000 adalah tidak bertentangan dengan hukum sehingga Petitum ke-4 ini juga haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum ke-5 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa:

- Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo.
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo.
- Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo.
- Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 82 PK/Pdt/2007;

Tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat kepada Penggugat sepanjang terhadap Tanah dan Bangunan Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi) sebagaimana sudah di pertimbangkan di atas bahwa putusan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000 adalah berkaitan dengan tanah persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1255, dalam putusan tersebut tidak ada menyinggung dan mempertimbangkan tentang Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi) sehingga obyek sengketa perkara a quo dengan obyek sengketa yang di putus dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000 adalah obyek yang memiliki no kohir yang berbeda, maka terhadap petitum ke 5 ini tidak dapat di kabulkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum ke-6, 7 dan 8 yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menyatakan sah sebagai hak Milik (SHM) Nomor 46/Desa Canguang Kulon, Gambar Situasi No. 3239/1991 tanggal 14-5-1991, seluas 1980 m² (seribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) atas nama DIAH OMALIA yang terbit pada tahun 1991 tidak mempunyai kekuatan hukum; (petitum ke-6) ;

- Menyatakan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 04/Pdt.Eks/G/2012/ PN.BB jo. No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 adalah cacat hukum dan tidak memiliki nilai eksekutorial (non executable); (petitum ke-7)
- Menyatakan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Jaminan No. 78/Pdt.G/2003/PN.BB tertanggal 1 Oktober 2003 di atas tanah milik Penggugat dicabut / diangkat atau setidaknya tidak dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat di atas tanah milik Penggugat;(petitum ke-8)

kesemuanya harus di tolak karena petitum ke-6, 7 dan 8 sudah di pertimbangan dalam putusan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000 dan sebagai pelaksanaan dari putusan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 87/Pdt.G/1995/PN. BB Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 373/Pdt/1996/PT. Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 781 K/Pdt/1997 Jo. Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung No. 3 PK/Pdt/2000 dan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 04/Pdt.Eks/G/2012/ PN.BB jo. No. 78/Pdt/G/2003/PN.BB Jo. No. 468/Pdt/2004/PT.Bdg Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1528 K/Pdt/2005 Jo. No. 82 PK/Pdt/2007 adalah bentuk pelaksanaan putusan tersebut, sehingga petitum ke 6,7 dan 8 haruslah di tolak;

Menimbang, bahwa petitum ke-9 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) atas tanah Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas ± 2.000 M² (dua ribu meter persegi), yang terletak di Desa Canguang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, oleh karena Pengadilan tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan dalam perkara ini maka petitum ke-9 ini harus di tolak;

Menimbang, bahwa Petitum ke-10 yaitu Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat seketika setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sebagaimana Majelis Perimbangan bahwa tidak ada Perbuatan Melawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan yang akan mengikat Para Tergugat dalam perkara a Quo maka tidak ada kerugian yang di derita Penggugat yang harus di bayarkan oleh Para Tergugat secara tanggung renteng sehingga Petitum ke-10 ini harus di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum selanjutnya petitum ke-11 yang meminta agar Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini kiranya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-12 Menyatakan bahwa putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada bantahan (verzet), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*) dari Para Tergugat oleh karena tidak memenuhi persyaratan putusan serta merta maka petitum ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum ke-13 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara oleh karena gugatan Penggugat di kabulkan Sebagian dan Para tergugat berada di pihak yang kalah maka Petitum ke-13 ini dapat di kabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat di kabulkan Sebagian maka terhadap Petitum ke 1 haruslah di tolak;

Mempertimbangkan hukum yang berlaku dan Undang-Undang lainnya yang bersangkutan serta aturan-aturan hukum lain yang masih berlaku yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengbulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas Tanah dan Bangunan Persil Nomor 26 D II, Kohir Nomor C. 1256, seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ (dua ribu meter persegi), di Desa Cangkuang Kulon, Kecamatan Dayeuhkolot, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas:
 - Utara : Rumah tinggal Aep dan Olib;
 - Timur : Tanah Wakaf dan rumah Turnip;
 - Selatan: Jalan Raya terusan Palasari;
 - Barat : Tanah milik Udin Syaripudin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 462/2002 tertanggal 27 Desember 2002, yang dibuat oleh dan di hadapan HARRY WAHYONO, B.A., Camat Kecamatan Dayeuhkolot, selaku PPAT adalah sah dan mengikat serta memiliki kekuatan hukum;

5. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.110.000,00 (empat juta seratus sepuluh ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, pada hari Kamis tanggal 7 Desember 2023, oleh kami, Vici Daniel Valentino, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Catur Prasetyo, S.H., M.H. dan Daru Swastika Rini, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 131/Pdt.G/2023/PN Blb tanggal 7 Juni 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Bambang Setia Putra, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya secara elektronik dan diunggah serta diumumkan dalam Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Catur Prasetyo, S.H., M.H.

Vici Daniel Valentino, S.H., M.H.

Daru Swastika Rini, S.H

Panitera Pengganti,

Bambang Setia Putra, S.H..

Perincian biaya :

1. Pendaftaran Gugatan..... : Rp30.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

pusat.mahkamahagung.go.id	Rp10.000,00;
3. Redaksi	Rp10.000,00;
4. Proses	Rp75.000,00;
5. PNBP	Rp250.000,00;
6. Panggilan Sidang	Rp2.695.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	Rp990.000,00;
8. Sumpah	Rp50.000,00;
Jumlah	Rp4.110.000,00;

(empat juta seratus sepuluh ribu rupiah)