



PUTUSAN

Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DRA. MARIA SILVIA INGE SANTOSO, M.M., tempat & tanggal lahir Solo, 9 Maret 1957, jenis kelamin perempuan, agama Katolik, warganegara Indonesia alamat Jl. Setra Duta Hegar I 13 / 20 Kota Bandung , dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :SUBRANTO WARDOYO, S.H., RIKY INDRA WIDODO, S.H.adalah Advokat dan Penasehat Hukum di Kantor Hukum Subranto Wardoyo, S.H. & Rekan, beralamat di Grha SUN Lantai 6, Jl. Asia Afrika No. 129, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 April 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT**;

Melawan

1. **KANTOR KELURAHAN SUKARASA**, yang beralamat di Jl. Setrasari III No. 4, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut**TERGUGAT I**;
2. **PEMERINTAH KOTA BANDUNG cq. WALIKOTA BANDUNG**, yang beralamat kantor di Jl. Wastukencana No. 2, Kelurahan Cicendo, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut**TERGUGAT II**;
3. **BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN dan ASET KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Wastukencana No. 2, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut**TERGUGAT III**;
4. **AHLI WARIS dari Alm. DRS. H. MUSMAR MUIN dan Almh. HJ. TITI ROKAYAH**, yang dahulu beralamat di Jl. Telaga Bodas No. 36, RT. 001 / RW. 008, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, yang memiliki 5 (lima) orang ahli waris, yakni:
- **4.1 DRS. ADE MOH. IQBAL**, berdomisili di Jl. Jati Raya No. 8A, RT. 003 / RW. 010, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut**TERGUGAT IV** ;

Halaman 1 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **4.2 SANTHY CHRYSANTHINA, S.E.**, beralamat di Jl. Telaga Bodas No. 36, RT. 001 / RW. 008, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT V** ;
- **4.3 SIENDY KATI RACHMADIAH, S.H.**, berdomisili di Jl. Palembang No 9, RT. 004 / RW. 007, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT VI** ;
- **4.4 INDRI SULISTIAWATI, S.E.**, berdomisili di Komplek Kehakiman B-2, RT. 003/ RW. 009, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT VII**;
- **4.5 WAHDINIE MUSMAR, S.E.**, berdomisili di Jl. Delman Elok IV/7, RT. 004 / RW. 011, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT VIII**;

5. **ISWAN BANGSAWAN, S.H.**, Notaris dan PPAT dalam wilayah kerja Kota Bandung, beralamat di Jalan Taman Siswa No. 75, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT IX** ;

6. **KANTOR AGRARIA dan PERTANAHAN (ATR/ BPN) KOTA BANDUNG**, beralamat di Jl. Soekarno Hatta No. 586, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung, untuk selanjutnya disebut **TURUT TERGUGAT**;

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 13 Juni 2022 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 21 Juni 2022 dibawah register perkara Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. TENTANG DUDUK PERKARANYA

- Bahwa, pada bulan September 2020 Drs. H. Musmar Muin menawarkan sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung *in casu* "**Objek Sengketa**", berdasarkan bukti kepemilikan

Halaman 2 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Desa Sukarasa, Kota Bandung, kepada Penggugat;

- Bahwa, Penggugat mengetahui di atas bidang tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan berupa Kantor Kelurahan Sukarasa (Tergugat I), namun Drs. H. Musmar Muin meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat I mendirikan bangunan tersebut atas ijin yang bersifat sementara dari Drs. H. Musmar Muin pada tahun 1986, yang mana hak kepemilikan atas tanah masih dipegang penuh oleh Drs. H. Musmar Muin;
- Bahwa ketika menawarkan objek tersebut kepada Penggugat, Drs. H. Musmar Muin menjamin bahwa dalam waktu singkat, Tergugat I akan segera pindah dari objek yang saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, karena Drs. H. Musmar Muin telah mengupayakan Tergugat I untuk mengosongkan lahan tersebut, sekaligus menyampaikan maksud dan tujuannya kepada Tergugat I, melalui Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa pada bulan September 2020 Drs. H. Musmar Muin ketika itu dalam kondisi memerlukan biaya pengobatan, sehingga hal ini pula yang dijadikan alasan bahwa dirinya tidak dapat menunggu terlalu lama proses permintaan ganti rugi terhadap lahan yang digunakan oleh Tergugat I kepada Tergugat III melalui Tergugat I, dan ingin segera menjual lahan tersebut guna mencukupi biaya pengobatannya;
- Bahwa atas dasar niat baik dari Penggugat untuk membantu biaya pengobatan Drs. H. Musmar Muin, maka Penggugat menyetujui untuk membeli objek sengketa milik Drs. H. Musmar Muin beserta seluruh ahli waris dari Almh. Hj. Titi Rokayah (istri dari Drs. H. Musmar Muin);
- Bahwa proses jual beli lahan yang dalam perkara ini menjadi objek sengketa, dilakukan oleh Penggugat bersama dengan Tergugat IV dan Tergugat VI, yang mana Tergugat IV pada saat itu bertindak baik untuk diri sendiri maupun sebagai Penerima Kuasa untuk Menjual objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Desa Sukarasa, dari Drs. H. Musmar Muin, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII yang dibuat di hadapan Tergugat IX selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Bandung;

Halaman 3 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



- Bahwa guna memastikan keabsahan kepemilikan objek jual beli, Tergugat IX juga telah melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Sukarasa, Kota Bandung kepada Turut Tergugat, yang mana pada saat itu hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, status kepemilikan objek dinyatakan “bersih” oleh Turut Tergugat;
- Bahwa berdasarkan keterangan yang diberikan Drs. H. Musmar Muin, serta keterangan “clear & clean” dari Turut Tergugat, maka terjadilah kesepakatan jual beli terhadap objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, yang dibuat dan dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No. 73/ 2020 pada tanggal 30 Desember 2020 oleh Notaris Iswan Bangsawan, S.H. (Tergugat IX);
- Bahwa Penggugat telah meminta klarifikasi dan teguran melalui surat baik kepada Tergugat I pada tanggal 27 April 2022 (eks. Surat No. 003/ SMSI/ SW&R/ IV/ 2022 perihal Permohonan Klarifikasi & Teguran) namun tidak terdapat penjelasan yang rinci dan solusi yang pasti guna penyelesaian permasalahan ini. Oleh karena itu pada tanggal 23 Mei 2022 Penggugat kembali menyurati Tergugat III (eks. Surat No. 005/ Perm./ SW&R/ V/ 2022 perihal Permohonan Klarifikasi & Audiensi) guna meminta klarifikasi melalui agenda audiensi kepada Tergugat III yang tembusan suratnya turut disampaikan kepada Tergugat I maupun Tergugat II, namun hingga saat ini baik Tergugat III, Tergugat I maupun Tergugat II tidak memberikan tanggapan apapun.
- Atas dasar tersebut Penggugat mengajukan gugatan ini ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A (Khusus) Bandung.

B. TENTANG DASAR HUKUMNYA

Berdasarkan kronologis dan fakta hukum tersebut di atas, maka kami selaku kuasa hukum Penggugat, menggali dasar hukum dan teori yang mendasari gugatan Penggugat terhadap Parat Tergugat, yakni sebagai berikut :

1. Bahwa, perbuatan hukum yang terjadi di antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat VI adalah perikatan jual beli terhadap objek berupa sebidang lahan seluas 481 m² yang terletak di jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, atau objek sengketa dalam perkara *a quo*. Perikatan kemudian dituangkan ke dalam sebuah Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan dihadapan Tergugat V dalam bentuk Akta Jual Beli No. 73 /

Halaman 4 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020 tanggal 30 Desember 2020. Adapun Akta Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti halnya yang disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni dengan pemenuhan unsur sebagai berikut :

1. **Kesepakatan**, dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat VIII No. 73 / 2020 tanggal 30 Desember 2020 menjelaskan bahwa dasar terjadinya perjanjian / hubungan hukum berdasarkan akta ini adalah dari adanya kesepakatan dari Drs. H. Musmar Muin beserta seluruh ahli waris dari Almh. Hj. Siti Rokayah untuk menjual / melepaskan hak kepemilikan atas lahan yang dimilikinya berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009/ Kelurahan Sukarasa kepada Penggugat, dan begitupun sebaliknya dimana Penggugat menyatakan kesepakatannya untuk membeli dan membayar nilai dari lahan yang dijual oleh penjual tersebut;
2. **Kecakapan**, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 73 / 2020 tanggal 30 Desember 2020, diketahui bahwa Tergugat IV bertindak untuk diri sendiri maupun sebagai penerima kuasa dari Drs. H. Musmar Muin, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, berdasarkan Surat Kuasa Notariil yang notabene dipersyaratkan dalam perbuatan jual beli tanah, serta Tergugat VI yang turut hadir langsung dalam penandatanganan Akta Jual Beli. Disamping itu baik Drs. H. Musmar Muin maupun Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII adalah nama-nama pemegang hak yang namanya tercantum dalam daftar pemegang hak dalam Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Kelurahan Sukarasa sehingga dapat diartikan bahwa baik Penjual (Tergugat IV dan Tergugat VI) maupun Penggugat merupakan subjek hukum yang cakap dalam membuat perjanjian ini.
3. **Objek Tertentu**, bahwa apa yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 73 / 2020 tanggal 30 Desember 2020 sudah nyata dan jelas objeknya, yaitu mengenai jual beli sebidang tanah seluas 481 m² yang terletak di jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Desa Sukarasa.
4. **Kausa Yang Halal**, bahwa objek maupun tujuan dari perjanjian jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 73 / 2020 tanggal 30 Desember 2020 adalah nyata dan terang, serta tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, terlebih dengan terbitnya keterangan

Halaman 5 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg

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)



dari Turut Tergugat bahwa objek jual beli dalam status “bersih” sehingga layak untuk diperjualbelikan.

2. Bahwa dalam Bab V, Pasal 1457 dan 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mengatur tentang definisi jual beli secara umum, kutipan isi pasal adalah sebagai berikut :

Pasal 1457

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.

Pasal 1458

Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Dengan kata lain, secara umum Penggugat menilai bahwa perjanjian jual beli yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat IV selaku penerima kuasa untuk menjual dari Drs. H. Musmar Muin, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII maupun Tergugat VI yang hadir secara langsung telah dilakukan secara sah, terlebih Penggugat telah memenuhi kewajiban dalam kedudukannya sebagai Pembeli, yakni membayar harga yang disepakati, begitu juga dengan Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII selaku penjual, dengan telah melepaskan hak kepemilikannya dan menyerahkannya kepada Penggugat / Pembeli.

3. Bahwa prosedur dan tata cara pemindahan / peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui mekanisme jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum lainnya yang diatur secara lebih spesifik dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dengan kutipan sebagai berikut :

Pasal 37

(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan

Halaman 6 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dengan demikian perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat VI baik bertindak dalam kapasitasnya sebagai ahli waris dari Almh. Siti Rokayah, maupun selaku penerima kuasa untuk menjual dari Drs. H. Musmar Muin, Tergugat V, Tergugat VII, dan Tergugat VIII dengan melibatkan Tergugat IX selaku Notaris maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat maupun Tergugat IV dan Tergugat VI telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa memperhatikan pada ketentuan tentang fungsi dan definisi Sertipikat sebagai bukti kepemilikan seseorang atau badan hukum atas sebidang tanah, maka kita perlu mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dikutip sebagai berikut

Pasal 32

(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

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

5. Bahwa mengenai pembeli yang beritikad baik, Angka ke-4, Bagian Perdata Umum, Rumusan Kamar Perdata, dalam Surat Edaran Mahkamah Agung



Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, memberikan definisi dengan kutipan sebagai berikut :

4. 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 :

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;**
- **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 bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat

Merujuk pada isi ketentuan di atas, Penggugat menilai bahwa Penggugat telah mengacu dan berpedoman pada isi ketentuan dimaksud, sehingga Penggugat layak dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik.

C. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM

Seperti yang telah Penggugat kemukakan dalam bagian A dan B di atas, Penggugat telah melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, dari Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII selaku pemegang hak sebelumnya, sebagaimana halnya tercantum bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Desa Sukarasa, serta sebagai bentuk itikad baik Penggugat untuk membantu Drs. H. Musmar Muin guna memenuhi biaya pengobatannya maka jual beli terhadap objek sengketa pun terjadi.

Sejak direalisasikannya Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 73 / 2020 pada tanggal 30 Desember 2020, hingga Surat Gugatan ini kami daftarkan ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A (Khusus) Bandung, Penggugat tetap tidak dapat menguasai dan menikmati manfaat dari objek yang telah dibelinya, yang mana hingga saat ini tanah tersebut dikuasai dan digunakan oleh Tergugat I.

Penggugat telah beberapa kali mengupayakan penyelesaian secara musyawarah dan kekeluargaan dengan menyampaikan surat permintaan klarifikasi dan teguran secara langsung kepada Tergugat I, maupun kepada Tergugat II dan Tergugat III. Namun hingga saat ini tidak terdapat tanggapan terlebih upaya penyelesaian dari Tergugat I, Tergugat II, maupun Tergugat III. Sebagai dasar dalil gugatan atas indikasi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, kami kutip isi ketentuan dari Pasal 2 dan Pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang



Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya, kutipan isi ketentuan sebagai berikut :

Pasal 2

Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah

Pasal 6

(1) Dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal-pasal 3, 4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);

a. barangsiapa memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, dengan ketentuan, bahwa jika mengenai tanah-tanah perkebunan dan hutan dikecualikan mereka yang akan diselesaikan menurut pasal 5 ayat (1);

b. barangsiapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah didalam menggunakan haknya atas suatu bidang tanah;

c. barangsiapa menyuruh, mengajak, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan yang dimaksud dalam pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini;

d. barangsiapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut pada pasal 2 atau huruf b dari ayat (1) pasal ini.

(2) Ketentuan-ketentuan mengenai penyelesaian yang diadakan oleh Menteri Agraria dan Pengusaha Daerah sebagai yang dimaksud dalam pasal-pasal 3 dan 5 dapat memuat ancaman pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) terhadap siapa yang melanggar atau tidak memenuhinya.

(3) Tindak pidana tersebut dalam pasal ini adalah pelanggaran.

Halaman 10 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Sedangkan definisi tentang Perbuatan Melawan Hukum diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, isi ketentuan dikutip sebagai berikut :

Pasal 1365

Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Dari kedua ketentuan tersebut sangatlah nampak dan nyata bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, karena baik **Tergugat I, Tergugat II, dan / atau Tergugat III telah menggunakan tanah milik orang lain (dalam hal ini milik Penggugat), tanpa seijin dari pemiliknya (dalam hal ini Penggugat)**, terlebih perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan / atau Tergugat III **mengakibatkan kerugian** baik secara materil maupun immateril bagi Penggugat karena hingga saat ini **Penggugat tidak dapat menikmati, menggunakan, dan memanfaatkan objek yang telah dibelinya dan dimilikinya.**

D. KERUGIAN MATERIL

1. Bahwa, Penggugat tidak pernah memberikan ijin atau memberikan hak penggunaan lahan kepada Tergugat I, Tergugat II, ataupun Tergugat III. Oleh karenanya dengan adanya penguasaan lahan oleh Tergugat I, Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat memanfaatkan objek yang telah dibelinya dari Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
2. Bahwa adanya permasalahan hukum yang diakibatkan dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengalami kerugian secara materil akibat perbuatan penguasaan lahan milik Penggugat oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III sehingga Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan yang telah dibelinya, sehingga sangatlah layak apabila Penggugat meminta ganti kerugian atas penguasaan lahan tanpa ijin yang dilakukan oleh Tergugat I, senilai harga pasaran tanah yang berlaku di daerah tersebut senilai Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta Rupiah per meter persegi) atau senilai total Rp. 7.215.000.000,- (Tujuh miliar dua ratus lima belas juta Rupiah).

E. KERUGIAN IMATERIL

Halaman 11 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Bahwa selain kerugian materiil, Pengugat juga telah menderita kerugian imateriil atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang telah disebutkan diatas, dimana kerugian tersebut didasarkan perbuatan Tergugat I yang telah menguasai objek sengketa secara melawan hukum, sehingga Penggugat **tidak dapat memanfaatkan lahan yang dimilikinya.**

Oleh karenanya patut dan wajar bagi Penggugat untuk meminta ganti rugi imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) sebagai uang sewa pemanfaatan lahan tanpa ijin kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhitung dari tahun 2020 hingga 2022 (2 tahun).

F. SITA JAMINAN

Bahwa, guna menghindari upaya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menghindar dari tanggungjawabnya sebagai pengguna / pengambil manfaat dari lahan milik orang lain tanpa ijin, dan supaya gugatan ini tidak menjadi *Illusoir* (sia-sia), maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap bangunan berupa Kantor Kelurahan Sukarasa yang saat ini berdiri di atas objek sengketa.

G. DWANGSOM

Bahwa dengan adanya bukti sah dan meyakinkan serta Penggugat telah mengalami kerugian yang nyata, cukup beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaian Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.

Bahwa gugatan ini berdasarkan pada bukti kepemilikan yang sah berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009/ Kelurahan Sukarasa atas nama Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat menjalankan putusan terlebih dahulu walaupun terdapat bantahan, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) sesuai landasan hukum positif yang diatur dalam pasal 180 HIR dan 191 Rbg;

Mengacu pada fakta hukum dan ketentuan tersebut di atas maka terang dan nyata bahwa perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III merupakan indikasi perbuatan melawan hukum, sehingga sangatlah layak apabila



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Kelas I A (Khusus) Bandung dan mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A (Khusus) Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli antara Penggugat dengan Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII berdasarkan Akta Jual Beli No. 73 / 2020 tertanggal 30 Desember 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IX adalah sah dan meiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Penggugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap bangunan yang berdiri di atas bidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk segera mengosongkan, mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, atau memberikan ganti rugi kepada Penggugat atas nilai tanah yang telah digunakan sebesar nilai pasaran tanah yang berlaku di daerah tersebut, yakni Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta Rupiah per meter persegi) atau senilai total Rp. 7.215.000.000,- (Tujuh miliar dua ratus lima belas juta Rupiah);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat atas kerugian imateril secara tunai dan sekaligus sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar Rupiah) sebagai uang sewa atas penggunaan lahan terhitung dari 2020 sampai 2022 (selama 2 tahun);
8. Menetapkan sita conservatoir terhadap bangunan Tergugat I yang berdiri diatas tanah milik Penggugat, atau yang dikenal dengan Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung dan menyerahkannya kepada Penggugat;

Halaman 13 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memperbaiki Keterangan pada Gambar Situasi / Surat Ukur Nomor 00191/ Sukarasa/ 2016, yang saat ini tercatat "Keadaan Tanah : Sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk Kantor Kelurahan", serta melakukan pengukuran ulang;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat untuk melaksanakan isi putusan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum, baik berupa Bantahan, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*).

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukum Riky Indra Widodo, S.H., Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III hadir kuasa hukum Arief Rahman Tauhid, SH, ahli waris dari alm Drs. H. Musmar Muin dan almh Hj. Titi Rokayah Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII hadir kuasa hukum Hizkia Peter Kurniawan, SH., M.KN, dkk, Tergugat IX hadir kuasa hukum Fransiskus X.T. Simbolon, S.H, dan Turut Tergugat hadir Choerunissa Rachmawati, dkk;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Eman Sulaeman, SH., MH Hakim pada Pengadilan Negeri Bandung sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa karena perdamaian tidak berhasil, maka telah dibacakan dipersidangan surat gugatan penggugat tersebut, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I,II, III telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal : 27 September 2022 , yang dalam jawabannya Tergugat I,II,III menyampaikan Eksepsi dan jawaban sebagai tanggapan, keberatan dan penolakan atas gugatan penggugat dalam perkara a quo yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

- Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 Rv yang selengkapnya menyatakan : *"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatan wajib menyatakan dirinya tidak berwenang"*, demi hukum, Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dalam kedudukannya tersebut kiranya dapat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut objek gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat mendalilkan yang kurang lebih isinya menyatakan bahwa Tegugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karenanya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) Pasal 2 (1) *"Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara."*

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk dapat kiranya memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini.



B. EKSEPSI SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT (*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah keliru menarik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku pihak dalam perkara *a quo* (*gemis aanhoeda nigheis*) karena faktanya tidak adanya hubungan hukum (*rechtsverhouding*) antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat sehingga tidak terpenuhinya teori individualisasi (*individualisering theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar gugatan. Berdasarkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294k/Sip/1971, yang menyatakan: "*Gugatan harus diajukan terhadap pihak pihak yang secara tegas mempunyai hubungan hukum*" dan Yurisprudensi No. 4k/Sip/1958 yang menyatakan: "*Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum*";
2. Bahwa Penggugat pada surat gugatannya mengaku telah melakukan Jual Beli tanah objek gugatan *a quo* dengan Alm. Drs. H. Musmar Muin maka seharusnya yang menjadi Tergugat adalah para ahli waris dari Alm. Drs. H. Musmar Muin dan Almarhumah Hj. Titi Rokayah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta Jual Beli tersebut.

Berdasar uraian di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukanlah subjek hukum yang berkaitan langsung atau memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, sudah selayaknya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*niet ontvankelijkverklaard*)

C. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa dalam surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bahwa ada ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum yang seharusnya turut menghukum Tergugat IV, V, VI, VII, VIII dan Tergugat IX telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tetapi pada Petitum yang diajukan oleh Penggugat hanya menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sementara antara



Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak memiliki hubungan hukum;

2. Bahwa terdapat pula perbedaan luas objek gugatan *a quo* saat ini yang telah terdaftar dan tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Bandung Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah dengan Kode Barang 1.3.1.01.001.004.001, seluas 894 M² sementara Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan bahwa luas Objek Gugatan *a quo* adalah seluas 481 M² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4009/Desa Sukarasa.

Bahwa dengan demikian berdasarkan hal diatas, dengan adanya ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum pada gugatan Penggugat dan juga dengan adanya perbedaan luas objek gugatan *a quo* maka gugatan Penggugat ini adalah kabur (*obscuur libels*) sudah seharusnya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap termuat pula dalam pokok perkara dan mohon dianggap bahwa Eksepsi dan Pokok Perkara yang diajukan ini satu sama lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, baik yang dituangkan dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III;
3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 angka 2 menyatakan:

"Bahwa, Penggugat mengetahui di atas bidang tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan berupa Kantor Kelurahan Sukarasa (Tergugat I), namun Drs. H. Musmar Muin meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat I mendirikan bangunan tersebut atas ijin yang bersifat sementara dari Drs. H. Musmar Muin pada tahun 1986, yang mana hak kepemilikan atas tanah masih dipegang penuh oleh Drs. H. Musmar Muin;"

Bahwa terhadap dalil Penggugat disampaikan keberatan sebagai berikut:

Halaman 17 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



- a. Bahwa dalil Penggugat dimaksud tidak beralasan hukum karena orang tua Para Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII yaitu Alm. Drs. H. Musmar Muin sejak tahun 1977 selaku Pengembang Perumahan (*developer*) yang terletak di Jalan Jl. Sindang Sirna Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari Kelurahan Sukarasa Kota Bandung telah melakukan penyerahan hak atas tanah objek gugatan *a quo* untuk prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan kepada Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 21 Juli 1977 yang menyatakan antara lain:

"Dengan ini menyerahkan tanah milik kami di kecamatan Sukasari wilayah Bojongnegara yang terkena rencana jalan, riooll, jalur hijau, dan fasilitas lainnya kepada Pemda Kotamadya DT.II Bandung seluas lebih kurang 31.342 m² sehubungan dengan pembuatan perencanaan kavelingnya... dst."

- b. Bahkan berdasarkan gambar situasi (*siteplan*) yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 82/Rek/Per/DTK/78, objek gugatan *a quo* merupakan salah satu objek yang akan diserahkan untuk dipergunakan prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan tersebut.

- c. Bahwa pada tanggal 3 Juni 2009 Alm. Drs. H. Musmar Muin kembali membuat Surat Pernyataan yang menyatakan sebagai berikut :

"Dengan ini kami menyatakan, bahwa sertipikat-sertipikat tanah yang dapat kami serahkan kepada Pemerintah Kota Bandung hanya seluas +/- 4.046 M² terdiri dari SHM 3183, SHM 1331 sebagian, SHM 1329, PH.2965-2966/1979 dan SHM 1330 adapun kekurangan luas lahan +/- 2.214 M² berdasarkan hasil verifikasi dari Bagian Pengelolaan Aset Pemerintah Kota Bandung, tidak dapat dipenuhi karena kami sudah tidak memiliki kemampuan lagi."

Berdasarkan surat pernyataan tanggal 3 Juni 2009 yang dibuat kembali oleh Alm. Drs. H. Musmar Muin tersebut diatas yang menyatakan akan menyerahkan sertipikat-sertipikat tanah kepada Pemerintah Kota Bandung adalah salah satunya SHM 3183 yang merupakan Sertipikat Induk dari SHM 795/Kel Sukarasa seluas +/- 894 M² dimana objek gugatan *a quo* termasuk dalam Sertipikat yang akan diserahkan sebagai Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan.



d. Bahwa menindaklanjuti Surat Pernyataan dari Alm. Drs. H. Musmar Muin tersebut diatas, Pemerintah Kota Bandung telah mengajukan Surat Pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 593/447-Bag.Asset tanggal 27 Juli 2009 perihal status tanah Fasos Fasum Komplek Perumahan Setrasari Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari yang menyatakan bahwa tanah Kantor Kelurahan Sukarasa secara *de facto* merupakan salah satu yang akan diserahkan oleh Alm. Drs. H. Musmar Muin kepada Pemerintah Kota Bandung.

e. Bahwa Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan kepada Pemerintah merupakan kewajiban dari Pengembang (*developer*) berdasarkan :

1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 47 (4) menyatakan : *Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*"

2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Pasal 1 huruf a menyatakan: *"Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah atau tanpa bangunannya dalam bentuk asset dan atau pengelolaan dan atau tanggung-jawab dari PERUM PERUMNAS/Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah;"*

3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah:

Pasal 1 angka 4 menyatakan : *"Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk asset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah daerah."*

Pasal 2 menyatakan : *"Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman dari pengembang kepada pemerintah daerah bertujuan untuk menjamin keberlanjutan pemeliharaan dan*



pengelolaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman.”

Pasal 3 menyatakan : “Penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman berdasarkan prinsip: a. keterbukaan, yaitu masyarakat mengetahui prasarana, sarana, dan utilitas yang telah diserahkan dan atau kemudahan bagi masyarakat untuk mengakses informasi terkait dengan penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas; b. akuntabilitas, yaitu proses penyerahan prasarana, sarana, dan utilitas yang dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan; c. kepastian hukum, yaitu menjamin kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas di lingkungan perumahan dan permukiman sesuai dengan standar, rencana tapak yang disetujui oleh pemerintah daerah, serta kondisi dan kebutuhan masyarakat; d. keberpihakan, yaitu pemerintah daerah menjamin ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas bagi kepentingan masyarakat di lingkungan perumahan dan permukiman; dan e. keberlanjutan, yaitu pemerintah daerah menjamin keberadaan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan fungsi dan peruntukannya.”

Pasal 12 menyatakan : “(1) Penyerahan prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 10 pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan. (2) Penyerahan sarana pada perumahan tidak bersusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 berupa tanah siap bangun”.

- 4) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 07 Tahun 2013 Tentang Penyediaan, Penyerahan dan Pengelolaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum Perumahan dan Permukiman:

Pasal 1 angka 13 menyatakan: “Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah cara pemerintah daerah untuk menyediakan prasarana, sarana dan utilitas baik dengan cara mengadakan sendiri ataupun melalui penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dari para pengembang perumahan/permukiman sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Pasal 1 angka 14 menyatakan: “Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah



tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah.”

Pasal 31 menyatakan: *“Prasarana, Sarana, dan Utilitas yang telah ada sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah, harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) tahun sejak Peraturan Daerah ini mulai berlaku”*

5) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2019 Pasal 1 angka 14 dan 15 menyatakan : *“14. Penyediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah cara Pemerintah Daerah Kota untuk menyediakan prasarana, sarana dan utilitas baik dengan cara mengadakan sendiri ataupun melalui penyerahan prasarana, sarana dan utilitas dari para pengembang perumahan/permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan 15. Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelolaan dari Pengembang kepada Pemerintah Daerah Kota”*

f. Bahwa objek gugatan *a quo* telah tercatat pada Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah milik Pemerintah Kota Bandung dengan Kode Barang 1.3.1.01.001.004.001, seluas 894 M² dengan pengguna barang Kecamatan Sukasari yang diperuntukkan untuk Kantor Kelurahan Sukarasa.

Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas objek gugatan *a quo* merupakan salah satu prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang telah diserahkan oleh orang tua Para Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII yaitu Alm. Drs. H. Musmar Muin sejak tahun 1977 kepada Pemerintah Kota Bandung sebagai kewajiban seorang Pengembang (*developer*) untuk mendapatkan dokumen perijinan pembangunan perumahan dan permukiman.

4. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 angka 3, halaman 4 angka 7 dan halaman 5 angka 1 menyatakan:

“Drs. H. Musmar Muin menjamin bahwa dalam waktu singkat, Tergugat I akan segera pindah dari objek yang saat ini menjadi objek sengketa dalam perkara a quo, karena Drs. H. Musmar Muin telah mengupayakan Tergugat I untuk



menggosongkan lahan tersebut sekaligus menyampaikan maksud dan tujuannya kepada Tergugat I, melalui Tergugat II dan Tergugat III;”

”Bahwa guna memastikan keabsahan kepemilikan objek jual beli, Tergugat IX juga telah melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Sukarasa, Kota Bandung kepada Turut Tergugat, yang mana pada saat itu hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, status kepemilikan objek dinyatakan ”bersih” oleh Turut Tergugat;

”Bahwa, perbuatan hukum yang terjadi di antara Penggugat dengan Tergugat IV dan Tergugat VI adalah perikatan jual beli terhadap objek berupa sebidang lahan seluas 481 M2 yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, atau objek sengketa dalam perkara a quo. Perikatan kemudian dituangkan ke dalam sebuah perjanjian jual beli yang dibuat dihadapan Tergugat V dalam bentuk Akta Jual Beli No. 73/2020 tanggal 30 Desember 2020. Adapun akta jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti halnya disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat dapat disampaikan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat seharusnya lebih cermat dan teliti sebelum melakukan jual beli terhadap objek gugatan a quo, karena faktanya objek gugatan a quo telah berdiri Kantor Kelurahan Sukarasa sejak tahun 1982;
- b. Bahwa Penggugat dalam melakukan pengecekan keabsahan sertipikat tersebut kepada Turut Tergugat tidak ditindaklanjuti dengan pengecekan fisik dan juga Turut Tergugat tidak cermat dalam memberikan pernyataan ”bersih” kepada Penggugat karena Turut Tergugat tidak memeriksa terlebih dahulu riwayat tanah objek gugatan a quo terlebih Pemerintah Kota Bandung (Tergugat II) telah mengajukan Surat Pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) Nomor 593/447-Bag.Asset tanggal 27 Juli 2009 perihal status tanah Fasos Fasum Komplek Perumahan Setrasari Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari;
- c. Bahwa suatu perjanjian adalah SAH secara hukum apabila sesuai dengan Pasal 1320 KUHPPerdata, yaitu ada 4 (empat) syarat:
 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu pokok persoalan tertentu;
 4. Suatu sebab yang tidak terlarang.



d. Bahwa Penggugat dalam melakukan perjanjian jual beli terhadap objek gugatan *a quo* telah melanggar Pasal 1320 KUHPdata baik Syarat Subjektif maupun Syarat Objektif, yaitu:

1) Syarat Subjektif

Adanya kesepakatan dengan unsur-unsur penipuan karena menutup-nutupi agar nampak bahwa objek gugatan *a quo* adalah milik Alm. Drs. H. Musmar Muin, yang pada dasarnya bukan subjek yang cakap untuk melakukan perjanjian jual beli dengan Penggugat karena yang bersangkutan bukanlah sebagai Pemilik tanah tersebut akan tetapi yang bersangkutan adalah seorang Pengembang (*developer*) yang belum melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum kepada Pemerintah Kota Bandung (Tergugat II) berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

2) Syarat Objektif

Adanya hal tertentu yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak mengenai objek perjanjian yaitu barang yang menjadi objek perjanjian adalah barang yang tidak dapat diperdagangkan, karena objek perjanjian tersebut merupakan Aset Milik Pemerintah Kota Bandung yang tercatat pada Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah dengan Kode Barang 1.3.1.01.001.004.001, seluas 894 M² dan faktanya diketahui bahwa objek gugatan *a quo* telah berdiri Kantor Kelurahan Sukarasa sejak tahun 1982.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan orang tua Para Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII yaitu Alm. Drs. H. Musmar Muin jelas melanggar Pasal 1320 KUH Perdata baik Syarat Subjektif maupun Syarat Objektif yaitu terdapat unsur itikad tidak baik dan juga terdapat suatu sebab yang terlarang, maka berakibat Perjanjian Batal Demi Hukum (*null and void*).

5. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 12 angka 4 menyatakan:

"Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;"

Bahwa terhadap dalil Penggugat disampaikan keberatan sebagai berikut:

a. Bahwa sangat jelas tidak ada satupun Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena jelas Objek Gugatan *a quo* adalah Aset milik Pemerintah Kota Bandung (Tergugat II) yang didapatkan dari penyerahan prasarana, sarana dan utilitas

Halaman 23 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum yang diberikan oleh Pengembang (*developer*) Perumahan sebagai kewajibannya, terlebih Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menggunakan objek gugatan *a quo* diperuntukan untuk kepentingan umum dan fungsi sosial yaitu didirikannya Kantor Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung, sehingga dapat dinilai telah bertindak sebagai pemilik yang jujur (*recht hebende tegoeder trouw*) dan untuk itu harus dilindungi oleh hukum, dimana hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1961 yang mana menyatakan telah beritikad baik dengan menggunakan objek sengketa.

b. Bahwa terkait tuduhan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum, dan apabila melihat doktrin Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata perbuatan melawan hukum adalah "*setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.*" Sebagaimana diuraikan oleh Munir Fuady, SH., MH., LL.M di dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum – Pendekatan Kontemporer", Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung 2002, halaman 10-14 adalah:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Suatu perbuatan melawan hukum diawali dari suatu perbuatan si pelakunya. Bahwa perbuatan tersebut meliputi baik berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misalkan tidak berbuat sesuatu padahal seseorang memiliki kewajiban hukum untuk melakukannya.
- 3) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 4) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- 5) Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

c. Bahwa agar dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata tentang Perbuatan Melawan Hukum, undang-undang dan yurisprudensi mensyaratkan agar pada pelaku haruslah mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dalam melaksanakan perbuatan tersebut. Oleh karena itu maka tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*) tidak termasuk tanggung jawab berdasarkan kepada pasal 1365 KUH perdata. Jikapun dalam hal tertentu diberlakukan tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*), hal tersebut tidaklah



didasari atas Pasal 1365 KUH Perdata tetapi didasarkan pada undang-undang lain (yang memang mengisyaratkan diberlakukannya tanggung jawab mutlak).

- d. Bahwa karena Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
- 1) ada unsur kesengajaan;
 - 2) ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*);
 - 3) dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*).
 - 4) Adanya kerugian bagi korban;
- e. Unsur kerugian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata meliputi kerugian materiil dan kerugian imateriil.
- f. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian; Hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.
- g. Bahwa kelima unsur-unsur tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka oleh hukum harus dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*).
- h. Bahwa terhadap hal tersebut di atas, khususnya berkenaan dengan “unsur perbuatan tersebut melawan hukum” kiranya perlu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sampaikan terlebih dahulu sampai sejauh mana Perbuatan Melawan Hukum dapat diterapkan di dalam perkara *a quo*:

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Sebelum tahun 1838

Pada periode ini di negeri Belanda belum terbentuk kodifikasi *Burgerlijk Wetboek (BW)*, sehingga pelaksanaan perlindungan hukum terhadap perbuatan melawan hukum belum jelas dan belum terarah.

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum Periode tahun 1838 s.d 1919

Bahwa “Melawan Hukum” ditafsirkan sebagai perbuatan yang dianggap melanggar pasal-pasal hukum tertulis (*on wet*), artinya bahwa apabila seseorang mendalilkan orang lain telah melakukan perbuatan melawan

Halaman 25 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



hukum maka harus ada bukti-bukti yang menunjukkan bahwa terdapat suatu peraturan hukum yang memang telah dilanggar.

Pengertian Perbuatan Melawan Hukum setelah Tahun 1919

Bahwa setelah tahun 1919 khususnya pasca putusan Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum versus Cohen, telah terjadi perkembangan yang mengartikan Perbuatan Melawan Hukum tidak hanya sebatas pada *onwetmatige daad* saja, namun juga mencakup perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
 - Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.
- i. Bahwa perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.
- j. Bahwa terkait unsur kesalahan di dalam perkara *a quo*, kiranya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III perlu tegaskan bahwa mengacu pada apa yang menjadi muatan Pasal 1365 KUH Perdata, bahwa pasal tersebut bukanlah pasal yang menganut prinsip-prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*), artinya dalam perkara *a quo* haruslah diteliti, dipilah dan digali secara amat mendalam berkenaan dengan pokok yang menjadi dasar gugatan. Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus haruslah bersikap arif, adil, bijaksana dan berdasarkan hukum dalam mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* dengan mendasarkan pada unsur kesalahan yang menjadi akar permasalahan dalam perkara *a quo*. Bahwa unsur “kesalahan” yang meliputi unsur kesengajaan, unsur kelalaian dan unsur tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf haruslah diletakkan pada porsinya yang benar, artinya bahwa unsur-unsur tersebut patutlah untuk diuji secara lebih mendalam terhadap perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh para pihak yang terkait dengan permasalahan *a quo*.

Halaman 26 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari unsur-unsur yang telah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebutkan di atas dan dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat, terhadap hal tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III MENOLAK DENGAN TEGAS keseluruhan dalil Penggugat berkenaan dengan tuduhan Penggugat yang ditujukan khususnya kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum karena tuduhan tersebut sangatlah tidak berdasar dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum. Oleh karena itu sudah cukup alasan kiranya bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar kiranya juga sependapat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan selanjutnya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat sangat bertentangan dengan fakta yang nyata dan sangat bertentangan dengan kebenaran hukum sehingga amat sangat pantas untuk ditolak dan dikesampingkan.

6. Bahwa Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 12 angka 8 menyatakan:

“Menetapkan sita conservatoir terhadap bangunan Tergugat I yang berdiri diatas tanah Milik Penggugat, atau dikenal dengan Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung dan menyerahkannya kepada Penggugat;”

Bahwa terdapat ketentuan larangan melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah, sebagaimana tercantum dalam Ketentuan Pasal 50 huruf d Bab VIII Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara yang menyatakan sebagai berikut **“Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah”**. Jadi berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tersebut, maka adalah sangat berdasar apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak dan mengesampingkan permohonan Sita Jaminan (C.B) yang diajukan oleh Penggugat tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, mohon kiranya Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Halaman 27 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, ahli waris dari Alm.Drs H. Musmar Muin dan Almh.Hj.Titi Rokayah, Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal : 27 September 2022, yang dalam jawabannya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT **TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII** menerima dalil-dalil yang dikemukakan **PENGUGAT** kecuali apa yang diakuinya secara tegas.
2. Bahwa benar lahan seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, yang menjadi objek jual beli sekaligus objek sengketa dalam perkara *in casu* semula adalah milik Drs. H. Musmar Muin berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Sukarasa, Kota Bandung.
3. Bahwa sekitar tahun 1977 Drs. Musmar Muin selaku pemilik tanah sekaligus pengembang / developer di kawasan perumahan Setrasari pernah menyerahkan tanah seluas 31.324 m² kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Bandung, padahal berdasarkan Peraturan Daerah maupun ketentuan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu, Drs. Musmar Muin selaku pengusaha / pemngembang perorangan tidak memiliki kewajiban untuk menyerahkan lahan seluas tersebut kepada pemerintah.

Halaman 28 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa penyerahan tersebut hanya didasarkan pada pernyataan sepihak, tanpa adanya proses peralihan hak milik secara sah sebagaimana hal tersebut diatur dalam Undang-undang, Peraturan Pemerintah, maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku pada saat itu, namun semata-mata dilakukan berdasarkan permintaan dari Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Bandung pada saat itu.
5. Bahwa fakta yang sesungguhnya terjadi hingga saat ini, tanah seluas 25.006 m² telah dikuasai dan digunakan sebagai jalan, riol dan jalur hijau. Terhadap lahan seluas 6.336 m² sejak tahun 1977 sudah diperjualbelikan kepada pihak lain.
6. Bahwa lahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara in casu merupakan bagian dari lahan seluas 6.336 m², yaitu lahan seluas 481 m² oleh Drs. H. Musmar Muin turut diserahkan **dalam hal ini dipinjamkan** kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II pada saat itu untuk dipergunakan sebagai Kantor Kelurahan, namun penyerahan tersebut oleh Drs. Musmar Muin dianggap bersifat **sementara** mengingat lahan yang dibangun kemudian dipergunakan sebagai Kantor Kelurahan oleh Pemerintah Kota Bandung hingga tahun 2014 tidak pernah dilakukan peralihan hak melalui akta otentik apalagi dikompensasi kepada Drs. H. Musmar Muin, baik dalam bentuk ganti rugi atas kepemilikan maupun uang sewa atas penggunaan lahan tersebut.
7. Bahwa sejak tahun 2014 Drs. H. Musmar Muin telah mempersoalkan hal ini dan meminta kompensasi terhadap penggunaan lahan yang menjadi objek sengketa kepada Pemerintah Kota Bandung (TERGUGAT III) maupun Badan Pengelola Aset Daerah Kota Bandung (TERGUGAT II) sebagai instansi terkait di atas Kantor Kelurahan Sukarasa (TERGUGAT I), namun tidak terdapat tanggapan positif dari instansi-instansi tersebut.
8. Bahwa pada tahun 2018 Drs. H. Musmar Muin juga telah membuat pengaduan terhadap peristiwa ini ke Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Propinsi Jawa Barat melalui kuasa hukumnya yang terdahulu, namun hasil rekomendasi yang diterbitkan oleh Ombudsman Republik Indonesia itupun tidak ditanggapi oleh TERGUGAT III.
9. Bahwa pada tahun 2020 Drs. H. Musmar Muin menderita suatu penyakit yang membutuhkan biaya pengobatan yang tidak sedikit, oleh karenanya ia menawarkan objek sengketa untuk dijual kepada Dra. Maria Silvia Inge

Halaman 29 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg

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)



Santoso. M.M. (PENGGUGAT), dan hasil penjualannya digunakan untuk biaya pengobatan.

10. Bahwa transaksi jual beli objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung pada saat itu dilakukan dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat IV, dan Tergugat VI yang dibuat dihadapan Tergugat IX selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Bandung. Tergugat IV pada saat itu bertindak dalam kapasitasnya baik sebagai sebagai penerima kuasa dari Drs. H. Musmar Muin, TERGUGAT V, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII.

Adapun kedudukan Tergugat IV, Tergugat V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII pada saat itu adalah sebagai ahli waris dari (Almh.) Hj. Siti Rokayah, yang tidak lain adalah istri yang sah dari Drs. H. Musmar Muin.

11. Bahwa proses jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI berhasil direalisasikan oleh TERGUGAT IX, setelah sebelumnya TERGUGAT IX melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 4009/ Sukarasa, Kota Bandung sebagai bukti kepemilikan atas lahan seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, kepada TERGUGAT X. Dari hasil pengecekan tersebut TERGUGAT X menyatakan bahwa sertipikat tersebut bersih, dan tidak berada dalam status sengketa maupun penjaminan. Oleh karena itu jual beli atas objek a quo dibuat dan direalisasikan di hadapan Notaris Iswan Bangsawan, S.H. (TERGUGAT IX) melalui Akta Jual Beli No. 73/ 2020 pada tanggal 30 Desember 2020.

Maka berdasarkan fakta hukum yang terurai tersebut di atas, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA (Khusus) di Bandung berkenaan memutuskan :

Primair :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan bahwa proses jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 73/ 2020 tanggal 30 Desember 2020 yang dilakukan dan dibuat di hadapan Notaris Iswan Bangsawan, S.H. (TERGUGAT IX) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membebaskan TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, dan TERGUGAT VIII dari segala tuntutan hukum.

Subsidaire :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IX telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal : 27 September 2022, yang dalam jawabannya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat IX menerima dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali apa yang diakuinya secara tegas.
- Bahwa proses jual beli lahan dalam perkara ini menjadi objek sengketa, dilakukan oleh Penggugat bersama dengan Tergugat IV dan Tergugat VI, yang mana Tergugat IV pada saat itu bertindak baik untuk diri sendiri maupun sebagai Penerima Kuasa dari Drs. H Musmar Muin, Santhy Chrysanthina, S.E. (Tergugat V), Indri Sulistiawati, S.E. (Tergugat VII), dan Wahdinie Musmar, S.E. (Tergugat VIII), berdasarkan Akta No. 18 dan 19 yang dibuat di hadapan H. Mauluddin Achmad Turyana, S.H., Notaris di Kota Bandung, pada tanggal 7 Desember 2020 tentang Kuasa Untuk Menjual atas objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung.
- Bahwa jual beli tersebut didasarkan pada bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Desa Sukarasa, atas nama Drs. H. Musmar Muin.
- Bahwa transaksi jual beli objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung pada saat itu dilakukan dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat IV, dan Tergugat VI yang dibuat dihadapan Tergugat IX selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Bandung.
- Bahwa guna memastikan keabsahan kepemilikan objek jual beli, Tergugat IX juga telah melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Sukarasa, Kota Bandung kepada Tergugat X, yang mana pada saat itu hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, status kepemilikan objek dinyatakan "bersih" oleh Tergugat X.
- Bahwa setelah diperoleh keterangan "bersih" dari Tergugat X, maka Tergugat IX berani untuk merealisasikan dan membuat kesepakatan jual beli antara

Halaman 31 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat IV dan Tergugat VI sebagai pihak Penjual, serta Penggugat sebagai pihak Pembeli terhadap objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, yang kemudian dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No. 73/ 2020 pada tanggal 30 Desember 2020 oleh Notaris Iswan Bangsawan, S.H. (Tergugat IX).

- Bahwa tiada suatu aturan ataupun ketentuan yang mewajibkan Notaris / PPAT untuk melakukan pengecekan fisik terhadap lahan maupun bangunan yang dijadikan suatu objek jual beli.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat IX mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus di Bandung berkenan memutuskan :

Primair :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan bahwa proses jual beli dan Akta Jual Beli No. 73/ 2020 tanggal 30 Desember 2020 yang dilakukan dan dibuat di hadapan Notaris Iswan Bangsawan, S.H (Tergugat IX) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat IX telah melaksanakan tugas sesuai ketentuan Undang- undang sehingga tidak melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum;
3. Membebaskan Tergugat IX dari segala tuntutan hukum.

Subsidiar :

Dalam hal Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung berpendapat lain, maka : Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal: 27 September 2022, yang dalam jawabannya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. **GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**

Bahwa gugatan PENGGUGAT pada pokoknya adalah mempermasalahkan adanya bangunan Tergugat I berupa Kantor

Halaman 32 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Kelurahan Sukarasa diatas tanah Penggugat yang sudah bersertipikat. Di mana tidak ada kaitannya dengan tugas pokok dari Turut Tergugat. Bahwa tugas pokok Turut Tergugat sebagai subyek hukum berdasarkan kewenangan yang dimiliki berdasarkan Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan.

II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dengan uraian dalam pokok perkara ini.
- Bahwa Turut Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat dengan tegas dan bulat.
- Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan sertipikat merupakan alat pembuktian yang sempurna.
- Bahwa pada dasarnya pokok perkara gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan bidang tanah yang telah dijual oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII kepada Penggugat dengan alas hak Akta Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/2020 tanggal 30-12-2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Iswan Bangsawan S.H selaku PPAT.
- Bahwa dijelaskan dalam posita Penggugat yang mana pada objek bidang tanah *a quo* berdiri sebuah bangunan Kantor Kelurahan Sukarasa sehingga penguasaan fisik saat ini dikuasa oleh Tergugat I. Dengan demikian Turut Tergugat sebagai Instansi Publik dibidang Pertanahan pada dasarnya akan tunduk dan patuh pada putusan tanpa harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat dan Memperjelas permasalahan *a quo* sesuai data yang ada pada Kantor Turut Tergugat, berikut kronologis riwayat terbitnya **Sertipikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa** sebagai berikut:
 - a. Bahwa semula status tanah beresa dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3183/Kelurahan Sukarasa yang kemudian tanggal 28-06-2016 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4009/Kelurahan Sukarasa, Surat Ukur tanggal 23-06-2016 No.00191/2016 Luas 481 M2, tercatat atas nama Drs. MUSMAR MUIN.
 - b. Bahwa tercatat tanggal 29 Desember 2020 berdasarkan Penetapan Nomor 1358/Pdt.P/2010/PA.Badg tanggal 06-01-2011 yang ditetapkan di Pengadilan Agama Bandung yang selanjutnya sertipikat beralih dan dibalik nama pewarisan kepada 1. Drs. H. Musmar Muin, 2. Drs. Ade Moh Iqbal, 3. Shanty Chrysanthina, 4. Siendy Kati Rachmadiyah, S.H, 5. Indri Sulitawati, 6. Wahdinie Musmar.
 - c. Bahwa tercatat tanggal 21 Januari 2021 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/2020 tanggal 30-12-2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Iswan Bangsawan S.H selaku PPAT yang selanjutnya sertipikat beralih dan dibalik nama kepada Nyonya Doktoranda Maria Silvia Inge Santoso, Magister Manajemen.
- Bahwa berdasarkan penjabaran Tergugat baik dalam Eksepsi dan Pokok Perkara dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan negara yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang Undang

Halaman 34 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg

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

Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Bahwa berdasarkan segala hal yang telah diuraikan oleh Turut Tergugat, mohon dengan hormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap tangkisan/eksepsi dari Tergugat I sampai dengan Tergugat III, Jawaban Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII, Jawaban Tergugat IX dan Turut Tergugat tersebut telah menanggapi dalam Repliknya tertanggal 11 Oktober 2022, demikian juga atas Replik Penggugat tersebut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat telah menyampaikan dupliknya masing-masing tertanggal 25 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawaban eksepsi kewenangan absolut dan telah diputus dengan Putusan Sela tanggal 8 Nopember 2022 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat I, II, dan III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus berwenang untuk mengadili perkara No. 294/Pdt.G/2022/PN.Bdg

Halaman 35 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan kepada Penggugat, Para Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII IX serta Turut Tergugat untuk melanjutkan persidangan dalam perkara ini
4. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditanggungkan dan dipertimbangkan bersama putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti tertulis berupa photo copy surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya berupa:

1. Fotocopy salinan Akta Jual Beli No.73/2020, yang dibuat oleh dan dihadapan Iswan Bangsawan,S.H., Notaris dan PPAT didaerah kerja Kota Bandung, diberita tanda bukti P-1 ;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.4009/Kelurahan Sukarasa/KecamatanSukasari/ Kota Bandung/Propinsi Jawa Barat , diberi tanda bukti P-2 ;
3. Fotocopy Nota Verifikasi Bea perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan nilai jual Objek Pajak (NJOP) sesuai Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2019, diberi tanda bukti P-3 ;
4. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) berikut bukti validasi setoran SSPD , diberitanda bukti P-4 ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya Tergugat I,Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti – bukti tertulis berupa photocopy surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing–masing berupa:

1. Fotocopy Surat pernyataan penyerahan tanah dari Drs H. Muismar Muin selaku pengembang Perumahan kepada Pemda Kodya DT II Bandung kepala Dinas Tata Kota,Ir,Nana Sukamana tanggal 21 Juli 1977, diberi tanda bukti T.I.II.III- 1 ;
2. Fotocopy ambar Situasi Tanah yang terletak di Jalan Sindang SirnaWilayah Bojongnegara , kelurahan Sukarasa,Kecamatan Sukasari Kota Bandung kepada Pemda Kodya DT II Bandung Nomor 590/141-DTK/1985 tanggal 19 Februari 1985 dan Kutipan No.9/PLL/1985 tanggal 27 Februari 1985 , diberi tanda bukti T.I.II.III – 2 ;

Halaman 36 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotocopy Surat Kepala Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung tentang surat keterangan pendaftaran Tanah Nomor 178/1985 tanggal 29 Februari 1985 , diberi tanda bukti T.I.II.III – 3 ;
4. Fotocopy Surat Walikotaamadya kepala Daerah Tingkat II Bandung Bapak Ateng Wahyudi kepada Drs. Musmar Muin, Nomor 594.4/2843-Kesra tanggal 2 Mei 1985 tentang Tanah di Setrasari , diberi tanda bukti T.I.II.III -4 ;
5. Fotocopy Surat Kepala Kantor Agraria daerah Tingkat II Bandung Nomor 500/519/Kantag/1986 tanggal 21 Agustus 1986 tentang permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor :795,796/Sukasari, 1329,1330,1331/Sukasari 7 permohonan hak PH.Nomor 2965-2966/1979 masing-masing atasnama Drs. Musmar Muin, diberi tanda bukti T.I.II.III- 5 ;
6. Fotocopy Surat Pernyataan Drs.H.Musmar Muin tanggal 3 Juni 2009, diberi tanda bukti T.I.II.III- 6 ;
7. Fotocopy Surat Asisten Administrasi Umum Pemerintah Kota Bandung kepada Kepala kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 593/447-Bag.Asset tanggal 27 Juli 2009 perihal Pemberitahuan Status tanah Fasos Fasum Komplek Perumahan Setrasasi Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari , diberi tanda bukti T.I.II.III-7 ;
8. Fotocopy Surat Kuasa tanggal 14 Mei 2014 dari Drs. Musmar Muin kepada Taufik Kusuma,W.S.H dan Drs.Moch Angki Sadruddin,S.H, diberi tanda bukti T.I.II.III-8a;
9. Fotocopy Akta Kuasa Tn.Taufik Kusumah Wicitra nomor 12 tanggal 16 Juli 2014 Notaris dan PPAT Dra.Siti Mariam Danoearahardja,S.H, diberi tanda bukti T.I.II.III-8b;
10. Fotocopy Tanda terima berkas dari Drs.Denny Herdimansyah,M.Si Pegawai Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Bandung kepada Taufik Kusuma W,S.H selaku Kuasa Drs. Musmar Muin, diberi tanda bukti T.I.II.III-8c ;
11. Fotocopy Surat dari Taufik Kusuma W, S.H ., kepada Bapak Sekertaris Daerah Kota Bandung Nomor 04/biasa/IX/2014 tanggal 1 September 2014 perihal Pemberian Tanah , diberi tanda bukti T.I.II.III-8d ;
12. Fotocopy Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung Nomor Kode Lokasi 12.01.10.17.50.01.02.00.1974 Kode Barang 1.3.1.01.001.004.001 Register000001 seluas 894 m2 tanggal 3 Januari 2022, diberi tanda bukti T.I.II.III- 9 ;

Halaman 37 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg

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)



Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya Tergugat IV sampai dengan Tergugat VIII telah mengajukan bukti – bukti tertulis berupa photocopy surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing–masing berupa:

1. Fotocopy Surat Penyertaan Penyerahan Tanah , diberi tanda bukti T.4.8 – 1 ;
2. Fotocopy Surat No.593/463-BPKAD dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Bandung yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Bandun, diberi tanda bukti T.4.8 – 2 ;
3. Fotocopy Surat No.544/0.2.10/G/04/2014 dari Kantor Pengacara Negara Kota Bandung, diberi tanda bukti T.4.8 -3 ;
4. Fotocopt Surat No.593/463-BPKADdari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Bandung yang ditanda tangani oleh Sekretaris Daerah Kota Bandung, diberi tanda bukti T.4.8-4 ;
5. Fotocopy surat No.04/biasa/IX/2014 dari Sdr.Taufik Kusuma Wicitra.SH(selaku kuasa dari Drs.Musmaw Muin) , diberi tanda bukti T.4.8- 5;
6. Fotocopy Surat Pencabutan dan Pembatalan , diberi tanda bukti T.4.8-6 ;
7. Fotocopy Surat Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan provinsi Jawa Barat No.0007/KLA/003.2018/bd.01/II/2013, diberi tanda bukti T.4.8 – 7 ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya Tergugat IX telah mengajukan bukti – bukti tertulis berupa photocopy surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing–masing berupa:

1. Fotocopy Hasil Pengecekan Sertipikat Hak Milik No.4009/ Kelurahan Sukarasa, diberi tanda bukti T.IX-1 ;
2. Fotocopy Cek Bank BNI No.CC219638 dan CC 219639 senilai total Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan Kuitansi Penerimaan uanga sebagai bukti pelunasan transaksi jual beli objek atas tanah, diberi tanda bukti T.IX- 2 ;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No.73/2020 tanggal 30 Desember 2020, diberi tanda bukti T.IX- 3

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawabannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti – bukti tertulis berupa photocopy surat – surat yang telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya masing–masing berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotocopy Buku Tanah hak Milik Nomor 4009/ kelurahan Sukarasa terakhir tercatat atas nama Nyonya Doktoranda Maria Silvia Inge Santorp, Magister Managemen, diberi tanda bukti T.T-1 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 14 Desember 2022 yang pada pokoknya sebagaimana tercantum dalam berita acara ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk meneguhkan dalil gugatannya selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Imelda Dewi , memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat pada saat penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris ;
 - Bahwa saksi bekerja di Notaris Iswan Bangsawan ,S.H, sejak tahun 2000 ;
 - Bahwa saksi mengetahui Akta jual Beli antara Pak Iqbal dengan Bu Inge , karena saksi sendiri yang mengetik atas suruhan Pak Iswan ;
 - Bahwa para pihak datang menghadap ,Pak Iqbal, Bu Inge, Siendy Kati Rachmadiyah salah satu ahli waris Drs. Muin ;
 - Bahwa setahu saksi yang menjual Pak Iqbal yang membeli Dra.Maria Silvia Inge Santoso,M.M sesuai dengan Akta Jua Beli No.73 tahun 2020 ;
 - Bahwa yang tanda tangan dalam Akta tersebut Pak Iqbal dan Siendy Kati ;
 - Bahwa untuk pembayarannya saksi tidak mengetahui tetapi berdasarkan bukti kwitansi ada pembayaran tahun 2020 sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dengan luas tanah 481 m2 ;
 - Bahwa saksi melakukan pengecekan ke BPN atas Sertifikat tersebut ada, hasil bersih tidak ada apa-apa ;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kwitansi pembayarannya berapa kali, setelah itu baru dibuatkan Akta Jual Beli ;
 - Bahwa mengenai lokasi saksi tidak mengetahui ;
 - Bahwa Sertifikat atas nama ahli waris (Drs.H. Musmar Muin, Drs.Ade Moh.Iqbal, Shanty Chrysanthina, Siendy Kati Rahmadiyah,S.H,Indri Sulitawati , Wahdine Musmar) beralih ke Dra.Maria Silvia Inge Santoso ;

Halaman 39 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi secara fisik tidak pernah kami melakukan pemeriksaan langsung ke lapangan;
 - Bahwa tanah tersebut tidak pernah di ukur ulang, kecuali atas permintaan pihak ;
2. Saksi Sofi Shalati , memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi mengetahui adanya akta jual beli antara Pak Moh Iqbal dengan Ibu Inge, dikarenakan saksi sebagai saksi di Akta Jual Beli tersebut;
 - Bahwa saksi bekerja di Notaris Iswan Bangsawan S,H ;
 - Bahwa saksi sudah melakukan pengecekan secara online ke BPN sertifikat tanah tersebut tidak dalam sengketa ,keadaan bersih;
 - Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat tersebut nomor 4009 atas nama ahli waris (Drs.H. Musmar Muin, Drs.Ade Moh.Iqbal, Shanty Chrysanthina, Siendy Kati Rahmadiyah,S.H,Indri Sulitawati , Wahdine Musmar);
 - Bahwa para pihak datang menghadap yaitu Pak Iqbal, Siendy Kati Rachmadiyah, SH sebagai penjual dan sebagai pembeli Ibu Maria Silvia Inge Santoso,Dra, MM ;
 - Bahwa ahli waris yang lain tidak hadir karena sudah menguasai kepada Pak Iqbal;
 - Bahwa setahu saksi selesainya balik nama sertifikat tersebut kurang lebih 2(dua) minggu ;
 - Bahwa sebelumnya saksi tidak mengetahui tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat adanya kantor kelurahan dan saksi baru mengetahui setelah balik nama sertifikat tersebut ;
 - Bahwa setahu saksi Pak Iswan Bangsawan,SH selaku Notaris tidak mengetahui kalau yang dibeli itu Kantor Lurah, karena penjual tidak menjelaskan apa yang di jual ;
 - Bahwa setahu saksi Akta tersebut dibacakan oleh Pak Iswan Bangsawan,SH kepada para pihak ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III untuk meneguhkan dalil gugatannya selain mengajukan bukti surat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

Halaman 40 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



1. Saksi TB Agus Darmawan, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengetahui pada tahun 1977 Kantor Kelurahan Sukarasa berada di bangunan yang saat ini digunakan sebagai Kantor Kelurahan Sarijadi, setelah adanya pemekaran kelurahan Sukarasa dipecah menjadi 2 yakni Kelurahan Sukarasa dan Kelurahan Sarijadi;
 - Bahwa setelah pemekaran tersebut Kantor kelurahan Sukarasa dipindahkan ke jalan Setrasari III No.4 (berada di atas lahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini);
 - Bahwa awalnya saksi tidak tahu bangunan tersebut akan tetapi saksi mengetahui tahun 1984 kerja sebagai honor di Kecamatan Sarijadi merupakan pecahan Kecamatan Sukarasa sampai dengan tahun 2006 saya diangkat sebagai PNS di Kecamatan Sukasari ,membantu letter C, pada tahun 2014 saya menginfetarisir di wilayah Sukasari yang sekarang kelurahan Sukarasa ;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut merupakan hibah dari Bpk.H.Musmar Muin, tetapi saksi tidak mengetahui surat hibahnya ;
 - Bahwa mengenai aset surat daerah saksi tidak pernah melihat ;
 - Bahwa katanya sekarang tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama seseorang ;
 - Bahwa sebelumnya saksi tidak tahu kalau Kelurahan Sukarasa sudah ada dulu di Sarijadi berdiri tahun 1982 digunakan Kelurahan Sukarasa yang lama ;
 - Bahwa saksi sebagai Honor di Sarijadi tahun 2020 , mengenai proses Kelurahan Sukasari saksi tidak mengetahui ;
 - Bahwa saksi tidak pernah melihat tanah tersebut an.Hibah Drs. H.Musmar Muin ;

2. Saksi R.Deden Kusria S, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengenal Drs. H. Musmar Muin sebagai pengembang perumahan bahwa objek perkara a quo merupakan salah satu fasilitas sosial dan fasilitas umum di Perumahan tersebut ;
 - Bahwa saksi sebagai Ketua LSM dari tahun 2011 sampai dengan sekarang di Kelurahan Sukarasa, saksi sebagai penduduk asli sana ;
 - Bahwa saksi mengetahui posisi Kelurahan Sukarasa sudah ada ketika mengurus surat-surat sekolah sekitar tahun 1984 ;

Halaman 41 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



- Bahwa Mengenai surat-surat kelurahan tersebut saksi tidak pernah melihat;
- Bahwa Mengenai aset Pemkot saksi tidak pernah melihat ;
- Bahwa saksi mengetahui soal bangunan gudang yang dahulu berada persis bersebelahan dengan Kantor Kelurahan Sukarasa dan digunakan oleh Dinas Kebersihan Kota Bandung, namun tanah tersebut saat ini sudah menjadi rumah dan tidak diketahui milik siapa ;
- Bahwa tanah tersebut dengar-dengar hibah dari Drs. H. Musmar Muin sebagai pengembang, tadinya tanah persawahan ;
- Bahwa rumah saksi jaraknya kurang lebih 500 m dari Kelurahan Sukarasa ;
- Bahwa mengenai gedung-gedung dari mana saksi tidak mengetahui , hanya ada tanah-tanah dijadikan vasilitas umum ;
- Bahwa mengenai surat hibah saksi tidak pernah melihat ;
- Bahwa saksi hanya mendengar nama drs.H. Musmar Muin ;
- Bahwa bangunan Masjid dan kantor lurah merupakan hibah dari Drs. H. Musmar Muin , persis sebelah Kantor lurah ada tanah kosong dan mengenai Masjid sudah bersertifikat;

3. Saksi Hasan Bachri Harahap, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RW setempat sejak tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui perihal lokasi gudang yang digunakan oleh Dinas Kebersihan yang dahulu berada persis di sebelah Kantor Kelurahan dan bangunan itu sekarang sudah tidak ada lagi karena telah beralih kepemilikan dan digunakan sebagai rumah tinggal ;
- Bahwa tahun 2014 Kantor Kelurahan sudah ada , dibelakang tanah kosong ada bak sampah mau dibangun oleh Bu Inge untuk anaknya yang berhadapan dengan Kantor Kelurahan ;
- Bahwa Bu Inge punya rumah disitu saksi tidak tahu ;
- Bahwa mengenai asal muasal kelurahan saksi tidak tahu ;
- Bahwa tahun 2017 Bu Inge datang ke rumah saksi untuk meminta ijin membangun rumah ;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebelah kanan kelurahan tanah kosong , saksi hanya mendengar Kantor Kelurahan hibah dari Drs.H Musmar Muin ;
- Bahwa Surat hibah saksi tidak mengetahui ;

Halaman 42 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



- Bahwa saksi mengetahui Bu Inge Gugat Kantor Kelurahan mengetahui sekarang ini ;
- Bahwa dengar-dengar saja tahun 2020 Bu Inge jual beli dengan ahli waris Drs. Musmar Muin ;

Menimbang, bahwa Penggugat , Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III , Tergugat IV s/d Tergugat VIII , Tergugat IX dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 26 Januari 2023

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, 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;

Menimbang, bahwa oleh karena ada eksepsi dari Kuasa Tergugat I, II dan III serta eksepsi dari Kuasa Turut Tergugat, maka majelis hakim akan mempertimbangkan alasan-alasan eksepsi kuasa Tergugat I, II dan III serta kuasa Turut Tergugat, apakah beralasan atau tidak?

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa inti dari pada alasan-alasan eksepsi kuasa Tergugat I, II dan III yang pada pokoknya sebagai berikut;

A. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

- Bahwa dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat mendalilkan yang kurang lebih isinya menyatakan bahwa Tegugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karenanya berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) Pasal 2 (1) "*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh*



Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.”;

B. EKSEPSI SALAH SASARAN PIHAK YANG DIGUGAT (*ERROR IN PERSONA*)

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah keliru menarik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selaku pihak dalam perkara a quo karena faktanya tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Penggugat sehingga tidak terpenuhinya teori individualisasi yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan;

C. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*)

- Bahwa terdapat pula perbedaan luas objek gugatan a quo saat ini yang telah terdaftar dan tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Bandung Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah dengan Kode Barang 1.3.1.01.001.004.001, seluas 894 M2 sementara Penggugat dalam surat gugatannya menyatakan bahwa luas Objek Gugatan a quo adalah seluas 481 M2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4009/Desa Sukarasa;

Menimbang, bahwa inti dari pada alasan-alasan eksepsi kuasa Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut;

- **GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA*** dengan alasan gugatan PENGGUGAT mempermasalahkan adanya bangunan Tergugat I berupa Kantor Kelurahan Sukarasa diatas tanah Penggugat yang sudah bersertipikat. Di mana tidak ada kaitannya dengan tugas pokok dari Turut Tergugat

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat I, II dan III serta eksepsi Kuasa Turut Tergugat, Penggugat telah memberikan tanggapan dalam repliknya tertanggal 11 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mempelajari dengan seksama eksepsi-eksepsi Kuasa Tergugat I, II dan III serta eksepsi Kuasa Turut Tergugat, dan tanggapan yang dikemukakan oleh Penggugat terhadap eksepsi-eksepsi tersebut (replik) maka majelis hakim akan mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan eksepsi-eksepsi Kuasa Tergugat I, II dan III huruf A yaitu eksepsi kewenangan mengadili absolut, majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela tertanggal 8 November 2022, yang amarnya berbunyi ;

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat I, II, dan III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus berwenang untuk mengadili perkara No. 294/Pdt.G/2022/PN.Bdg;
3. Memerintahkan kepada Penggugat, Para Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII IX serta Turut Tergugat untuk melanjutkan persidangan dalam perkara ini;
4. Menetapkan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ditanggungkan dan dipertimbangkan bersama putusan akhir;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan eksepsi Kuasa Tergugat I, II dan III pada huruf B yaitu eksepsi salah sasaran pihak yang digugat (error in persona) serta pada huruf C yaitu eksepsi gugatan kabur (exceptio obscur libel) dengan alasan-alasan eksepsi sebagaimana tersebut diatas, majelis hakim berpendapat alasan-alasan eksepsi-eksepsi Tergugat I, II dan III tersebut sudah masuk pokok perkara yang mana harus dibuktikan dalam pemeriksaan berdasarkan alas-alas bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, sehingga eksepsi-eksepsi Tergugat I, II dan III tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan eksepsi Kuasa Turut Tergugat yaitu eksepsi gugatan Penggugat error in persona, dengan alasan gugatan Penggugat memperlmasalahkan adanya bangunan Tergugat I (Kantor kelurahan Sukarasa) diatas tanah Penggugat yang sudah bersertifikat, hal mana menurut Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan fungsi pokok dari Turut Tergugat, majelis hakim berpendapat alasan eksepsi Turut Tergugat yang demikian juga sudah masuk pokok perkara yang harus dibuktikan dalam proses pembuktian di persidangan, sehingga eksepsi Kuasa Turut Tergugat tersebut haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa didalam surat gugatan Penggugat, Penggugat telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa, pada bulan September 2020 Drs. H. Musmar Muin menawarkan sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi)

Halaman 45 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung *in casu* “**Objek Sengketa**”;

- Bahwa di atas bidang tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan berupa Kantor Kelurahan Sukarasa (Tergugat I), atas ijin yang bersifat sementara dari Drs. H. Musmar Muin pada tahun 1986, yang mana ketika menawarkan objek tersebut kepada Penggugat, Drs. H. Musmar Muin menjamin Tergugat I akan segera pindah dari objek yang saat ini menjadi objek sengketa karena Drs. H. Musmar Muin telah mengupayakan Tergugat I untuk mengosongkan lahan tersebut melalui Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa pada bulan September 2020 Drs. H. Musmar Muin memerlukan biaya pengobatan, maka Penggugat menyetujui untuk membeli objek sengketa milik Drs. H. Musmar Muin beserta seluruh ahli waris dari Almh. Hj. Titi Rokayah (istri dari Drs. H. Musmar Muin);
- Bahwa proses jual beli lahan objek sengketa, dilakukan oleh Penggugat bersama dengan Tergugat IV dan Tergugat VI, yang mana Tergugat IV pada saat itu bertindak baik untuk diri sendiri maupun sebagai Penerima Kuasa untuk Menjual objek berupa sebidang tanah seluas 481 m², berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Desa Sukarasa, dari Drs. H. Musmar Muin, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII yang dibuat di hadapan Tergugat IX selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Bandung dan Tergugat IX juga telah melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Sukarasa, Kota Bandung kepada Turut Tergugat, yang mana status kepemilikan objek dinyatakan “bersih” oleh Turut Tergugat, maka terjadilah kesepakatan jual beli terhadap objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² yang dibuat dan dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No. 73/ 2020 pada tanggal 30 Desember 2020 oleh Notaris Iswan Bangsawan, S.H. (Tergugat IX);
- Bahwa Penggugat telah meminta klarifikasi dan teguran melalui surat baik kepada Tergugat I pada tanggal 27 April 2022 (eks. Surat No. 003/ SMSI/ SW&R/ IV/ 2022 perihal Permohonan Klarifikasi & Teguran) namun tidak terdapat penjelasan yang rinci dan solusi yang pasti guna penyelesaian permasalahan ini. Oleh karena itu pada tanggal 23 Mei 2022 Penggugat lembali menyurati Tergugat III (eks. Surat No. 005/ Perm./ SW&R/ V/ 2022 perihal Permohonan Klarifikasi & Audiensi) guna meminta klarifikasi melalui agenda audiensi kepada Tergugat III yang tembusan suratnya turut



disampaikan kepada Tergugat I maupun Tergugat II, namun hingga saat ini baik Tergugat III, Tergugat I maupun Tergugat II tidak memberikan tanggapan apapun;

- Bahwa sejak direalisasikannya Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 73 / 2020 pada tanggal 30 Desember 2020 yang mana hingga saat ini tanah tersebut dikuasai dan digunakan oleh Tergugat I, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara materil akibat Penggugat tidak dapat memanfaatkan lahan yang telah dibelinya, senilai harga pasaran tanah yang berlaku di daerah tersebut senilai Rp. 15.000.000,- (Lima belas juta Rupiah per meter persegi) atau senilai total Rp. 7.215.000.000,- (Tujuh miliar dua ratus lima belas juta Rupiah) serta Penggugat meminta ganti rugi imateril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu miliar rupiah) sebagai uang sewa pemanfaatan lahan tanpa ijin kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhitung dari tahun 2020 hingga 2022 (2 tahun);

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, telah disangkal oleh Kuasa Tergugat I, II dan III dengan mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa orang tua Para Tergugat IV, V, VI, VII, dan VIII yaitu Alm. Drs. H. Musmar Muin sejak tahun 1977 selaku Pengembang Perumahan (*developer*) yang terletak di Jalan Jl. Sindang Sirna Wilayah Bojonegara, Kecamatan Sukasari Kelurahan Sukarasa Kota Bandung telah melakukan penyerahan hak atas tanah objek gugatan *a quo* untuk prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan kepada Tergugat II berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 21 Juli 1977 yang menyatakan antara lain:

"Dengan ini menyerahkan tanah milik kami di kecamatan Sukasari wilayah Bojongnegara yang terkena rencana jalan, riooll, jalur hijau, dan fasilitas lainnya kepada Pemda Kotamadya DT.II Bandung seluas lebih kurang 31.342 m² sehubungan dengan pembuatan perencanaan kavelingnya... dst."

Bahkan berdasarkan gambar situasi (*siteplan*) yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 82/Rek/Per/DTK/78, objek gugatan *a quo* merupakan salah satu objek



yang akan diserahkan untuk dipergunakan prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan tersebut.

- Bahwa pada tanggal 3 Juni 2009 Alm. Drs. H. Musmar Muin kembali membuat Surat Pernyataan yang menyatakan akan menyerahkan sertipikat-sertipikat tanah kepada Pemerintah Kota Bandung adalah salah satunya SHM 3183 yang merupakan Sertipikat Induk dari SHM 795/Kel Sukarasa seluas +/- 894 M2 dimana objek gugatan *a quo* termasuk dalam Sertipikat yang akan diserahkan sebagai Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan dan menindaklanjuti Surat Pernyataan dari Alm. Drs. H. Musmar Muin tersebut diatas, Pemerintah Kota Bandung telah mengajukan Surat Pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 593/447-Bag.Asset tanggal 27 Juli 2009 perihal status tanah Fasos Fasum Komplek Perumahan Setrasari Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari yang menyatakan bahwa tanah Kantor Kelurahan Sukarasa secara *de facto* merupakan salah satu yang akan diserahkan oleh Alm. Drs. H. Musmar Muin kepada Pemerintah Kota Bandung dimana Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas umum/Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum Perumahan kepada Pemerintah merupakan kewajiban dari Pengembang (*developer*) untuk mendapatkan dokumen perijinan pembangunan perumahan dan permukiman;
- Bahwa Penggugat seharusnya lebih cermat dan teliti sebelum melakukan jual beli terhadap objek gugatan *a quo*, karena faktanya objek gugatan *a quo* telah berdiri Kantor Kelurahan Sukarasa sejak tahun 1982 dan terlebih Pemerintah Kota Bandung (Tergugat II) telah mengajukan Surat Pemberitahuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) Nomor 593/447-Bag.Asset tanggal 27 Juli 2009 perihal status tanah Fasos Fasum Komplek Perumahan Setrasari Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari;

Menimbang, bahwa karena Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan VIII telah menyangkalnya dengan mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa sekitar tahun 1977 Drs. Musmar Muin selaku pemilik tanah sekaligus pengembang / *developer* di kawasan perumahan Setrasari pernah menyerahkan tanah seluas 31.324 m² kepada Pemerintah Daerah Kotamadya Bandung, padahal Drs. Musmar Muin selaku pengusaha /



pengembang perorangan tidak memiliki kewajiban untuk menyerahkan lahan seluas tersebut kepada pemerintah dan penyerahan tersebut hanya didasarkan pada pernyataan sepihak, tanpa adanya proses peralihan hak milik secara sah, namun semata-mata dilakukan berdasarkan permintaan dari Pemerintah Daerah Tingkat II Kotamadya Bandung pada saat itu;

- Bahwa fakta yang sesungguhnya terjadi hingga saat ini, tanah seluas 25.006 m² telah dikuasai dan digunakan sebagai jalan, riol dan jalur hijau. Terhadap lahan seluas 6.336 m² sejak tahun 1977 sudah diperjualbelikan kepada pihak lain.
- Bahwa lahan yang menjadi objek sengketa dalam perkara in casu merupakan bagian dari lahan seluas 6.336 m², yaitu lahan seluas 481 m² oleh Drs. H. Musmar Muin turut diserahkan **dalam hal ini dipinjamkan** kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II pada saat itu untuk dipergunakan sebagai Kantor Kelurahan, namun penyerahan tersebut dianggap bersifat **sementara** mengingat lahan yang dibangun kemudian dipergunakan sebagai Kantor Kelurahan oleh Pemerintah Kota Bandung hingga tahun 2014 tidak pernah dilakukan peralihan hak melalui akta otentik;
- Bahwa sejak tahun 2014 Drs. H. Musmar Muin telah mempersoalkan hal ini dan meminta kompensasi terhadap penggunaan lahan yang menjadi objek sengketa kepada Pemerintah Kota Bandung (TERGUGAT III) maupun Badan Pengelola Aset Daerah Kota Bandung (TERGUGAT II), namun tidak terdapat tanggapan positif;
- Bahwa pada tahun 2018 Drs. H. Musmar Muin juga telah membuat pengaduan terhadap peristiwa ini ke Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Propinsi Jawa Barat, namun hasil rekomendasi yang diterbitkan oleh Ombudsman tidak ditanggapi oleh TERGUGAT III.
- Bahwa pada tahun 2020 Drs. H. Musmar Muin menderita suatu penyakit yang membutuhkan biaya pengobatan yang tidak sedikit, oleh karenanya ia menawarkan objek sengketa untuk dijual kepada Dra. Maria Silvia Inge Santoso. M.M. (PENGGUGAT);
- Bahwa transaksi jual beli objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) dilakukan dan dihadiri oleh Penggugat, Tergugat IV, dan Tergugat VI yang dibuat dihadapan Tergugat IX selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan TERGUGAT IX melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 4009/ Sukarasa,

Halaman 49 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bandung sebagai bukti kepemilikan atas lahan seluas 481 m² Dari hasil pengecekan TERGUGAT X menyatakan bahwa sertifikat tersebut bersih, dan tidak berada dalam status sengketa maupun penjaminan

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IX telah menyangkalnya dengan mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa proses jual beli lahan dalam perkara in casu menjadi objek sengketa, dilakukan oleh Penggugat bersama dengan Tergugat IV dan Tergugat VI, yang mana Tergugat IV pada saat itu bertindak baik untuk diri sendiri maupun sebagai Penerima Kuasa dari Drs. H Musmar Muin, Santhy Chrysanthina, S.E. (Tergugat V), Indri Sulistiawati, S.E. (Tergugat VII), dan Wahdinie Musmar, S.E. (Tergugat VIII), berdasarkan Akta No. 18 dan 19 yang dibuat di hadapan H. Mauluddin Achmad Turyana, S.H., Notaris di Kota Bandung, pada tanggal 7 Desember 2020 tentang Kuasa Untuk Menjual atas objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Desa Sukarasa, atas nama Drs. H. Musmar Muin yang mana transaksi jual beli objek berupa sebidang tanah seluas 481 m² dilakukan dan dibuat dihadapan Tergugat IX selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerja Kota Bandung dan Tergugat IX juga telah melakukan pengecekan keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Sukarasa, Kota Bandung kepada Tergugat X, yang mana pada saat itu hingga gugatan ini diajukan oleh Penggugat, status kepemilikan objek dinyatakan "bersih" oleh Tergugat X maka kemudian dituangkan ke dalam Akta Jual Beli No. 73/ 2020 pada tanggal 30 Desember 2020 oleh Notaris Iswan Bangsawan, S.H. (Tergugat IX);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat menyangkalnya dengan mengemukakan yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa pada dasarnya pokok perkara gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan bidang tanah yang telah dijual oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII kepada Penggugat dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor 73/2020 tanggal 30-12-2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Iswan Bangsawan S.H selaku PPAT yang mana pada objek bidang tanah *a quo* berdiri sebuah bangunan Kantor Kelurahan Sukarasa sehingga penguasaan fisik saat ini dikuasa oleh Tergugat I;
- Bahwa kronologis riwayat terbitnya **Sertipikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa** sebagai berikut:

Halaman 50 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



- a. Bahwa semula status tanah berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3183/Kelurahan Sukarasa yang kemudian tanggal 28-06-2016 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4009/Kelurahan Sukarasa, Surat Ukur tanggal 23-06-2016 No.00191/2016 Luas 481 M2, tercatat atas nama Drs. MUSMAR MUIN;
 - b. Bahwa tercatat tanggal 29 Desember 2020 berdasarkan Penetapan Nomor 1358/Pdt.P/2010/PA.Badg tanggal 06-01-2011 yang ditetapkan di Pengadilan Agama Bandung yang selanjutnya sertipikat beralih dan dibalik nama pewarisan kepada 1. Drs. H. Musmar Muin, 2. Drs. Ade Moh Iqbal, 3. Shanty Chrysanthina, 4. Siendy Kati Rachmadiah, S.H, 5. Indri Sulitawati, 6. Wahdinie Musmar;
 - c. Bahwa tercatat tanggal 21 Januari 2021 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/2020 tanggal 30-12-2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Iswan Bangsawan S.H selaku PPAT yang selanjutnya sertipikat beralih dan dibalik nama kepada Nyonya Doktoranda Maria Silvia Inge Santoso, Magister Manajemen (Penggugat);
- Bahwa berdasarkan penjabaran Turut Tergugat baik dalam Eksepsi dan Pokok Perkara dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan;

Menimbang, bahwa mencermati maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat dikaitkan dengan jawaban kuasa Tergugat I, II dan III jawaban Kuasa Tergugat IV sampai dengan VIII, jawaban kuasa Tergugat IX serta jawaban Turut Tergugat, ternyata yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyangkut kepemilikan tanah obyek sengketa, sehingga majelis hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan sebagai berikut;

- Apakah benar terhadap tanah obyek sengketa sertifikat hak milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari Kota Bandung telah beralih dan balik nama ke atas nama Penggugat dan apakah balik nama ke atas nama Penggugat adalah sah, sehingga Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa?

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil Penggugat dibantah oleh kuasa Tergugat I, II dan III dan kuasa Turut Tergugat maka berdasarkan pasal 163 HIR/283 Rbg Penggugat wajib terlebih dahulu untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang saksi bernama yaitu saksi Imelda Dewi dan saksi Sofi Shalati;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya kuasa Tergugat I, II dan III mengajukan bukti surat T-I-II-III-1 sampai dengan T-I-II-III-9 serta 3 (tiga) orang saksi yang bernama saksi TB Agus Darmawan, saksi R.Deden Kusria S dan saksi Hasan Bachri Harahap;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya kuasa Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII telah mengajukan bukti tertulis T-IV-V-VI-VII-VIII-1 sampai dengan T-IV-V-VI-VII-VIII-7 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya kuasa Tergugat IX telah mengajukan bukti tertulis T-IX1 sampai dengan T-IX-3, tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti tertulis T-T-1 tanpa mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan dalam perkara ini yaitu;

- Apakah benar terhadap tanah obyek sengketa sertifikat hak milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari Kota Bandung telah beralih dan balik nama ke atas nama Penggugat dan apakah balik nama ke atas nama Penggugat adalah sah, sehingga Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa?

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 sama dengan T-IX-3 berupa Akta jual beli No.73/2020 tanggal 30 Desember 2020 yang dibuat dihadapan Iswan Bangsawan,S.H., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah didaerah kerja Kota

Halaman 52 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung antara Drs.Ade Moh Iqbal (baik bertindak sebagai diri sendiri maupun penerima kuasa dari Drs.Musmar Muin, Ny.Wahdinie Musmar, Ny.Indri Sulistiawati, Ny.Siendy Kati Rachmadiah, Ny.Santhy Chrysanthina (pihak penjual) dengan Dra. Maria Silvia Inge Santoso, M.M (pihak pembeli) atas sebidang tanah seluas 481 m² Sertifikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai transaksi jual beli yang dilakukan antara Penggugat (sebagai pembeli) dengan penjual telah sesuai dengan tarif BPHTB yang berlaku (bukti P-3) Nota Verifikasi Bea perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) jenis transaksi jual beli No.Registrasi 200100016186 atas nama wajib pajak Dra.Maria Silvia Inge Santoso, M.M (Penggugat) yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah tanggal 22 Desember 2020 yang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan yang harus dibayar Rp.47.000.000 (empat puluh tujuh juta rupiah) hal tersebut sesuai dengan bukti P-4 berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) berikut bukti validasi setoran SSPD telah divalidasi, dimana wajib pajak/penyetor telah melakukan pembayaran tanggal 22 Desember 2020 sejumlah Rp.47.000.000 (empat puluh tujuh juta rupiah) atas nama wajib pajak Dra.Maria Silvia Inge Santoso, M.M (Penggugat);

Menimbang, bahwa transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa seluas 481m² Sertifikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa seharga Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah) sesuai pula dengan bukti (T-IX-2) berupa Cek BNI Cabang Perguruan Tinggi Bandung No. CC. 219638 senilai Rp.940.000.000 (sembilan ratus empat puluh juta rupiah) dan No. CC.219639 senilai Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) sehingga nila total keseluruhannya Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan ada kwitansinya, hal ini sesuai pula dengan keterangan saksi yang diajukan Penggugat bernama Imelda Dewi yang menerangkan antara lain pada pokoknya bahwa untuk pembayarannya saksi tidak mengetahui tetapi berdasarkan bukti kwitansi ada pembayaran tahun 2020 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) untuk luas tanah 481 m²;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-2 sama dengan bukti T-T-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.4009/Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung, semula atas nama Dra.Musmar Muin, kemudian dilakukan peralihan hak kepada Dra.Maria Silvia Inge Santoso, M.M tanggal 21 Januari 2021 berdasarkan Akta Jual Beli No.73/2020 tanggal 30 Desember 2020, dimana sebelumnya pada waktu proses balik nama/peralihan hak ke atas nama Penggugat (Dra.Maria Silvia Inge Santoso, M.M) telah dilakukan pengecekan Sertifikat Hak

Halaman 53 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg

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

Milik No.4009/Kelurahan Sukarasa (sesuai bukti T-IX-1) berupa Pengecekan Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 30 Desember 2020 yang berdasarkan hasil pengecekan Sertifikat menerangkan bahwa status tanah Sertifikat Hak Milik No.4009/Kelurahan Sukarasa menyatakan bersih yaitu;

- Sertifikat tidak sedang ditanggungkan;
- Sertifikat tidak terdapat Pemblokiran;
- Sertifikat tidak terdapat sita;
- Sertifikat tidak terdapat sengketa/konflik/perkara;

Hal tersebut sesuai pula dengan keterangan para saksi yang diajukan oleh Penggugat bernama saksi Imelda Dewi yang menerangkan antara lain pada pokoknya saksi melakukan pengecekan ke BPN atas Sertifikat tersebut dan hasil bersih Tidak ada apa-apa; Begitu juga saksi Penggugat yang bernama saksi Sofi Shalati yang menerangkan antara lain pada pokoknya saksi sudah melakukan pengecekan secara online ke BPN dan sertifikat tanah tersebut tidak dalam sengketa, keadaan bersih;

Menimbang, bahwa hal diatas diperkuat pula oleh jawaban Turut Tergugat dalam pokok perkara yang antara lain pada pokoknya mengemukakan bahwa kronologis Riwayat terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa sebagai berikut;

- a. Bahwa semula status tanah berasal dari Pemisahan Sertipikat Hak Milik Nomor 3183/Kelurahan Sukarasa yang kemudian tanggal 28-06-2016 diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4009/Kelurahan Sukarasa, Surat Ukur tanggal 23-06-2016 No.00191/2016 Luas 481 M2, tercatat atas nama Drs. MUSMAR MUIN;
- b. Bahwa tercatat tanggal 29 Desember 2020 berdasarkan Penetapan Nomor 1358/Pdt.P/2010/PA.Badg tanggal 06-01-2011 yang ditetapkan di Pengadilan Agama Bandung yang selanjutnya sertipikat beralih dan dibalik nama pewarisan kepada 1. Drs. H. Musmar Muin, 2. Drs. Ade Moh Iqbal, 3. Shanty Chrysanthina, 4. Siendy Kati Rachmadiyah, S.H, 5. Indri Sulitawati, 6. Wahdinie Musmar;
- c. Bahwa tercatat tanggal 21 Januari 2021 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/2020 tanggal 30-12-2020 yang dibuat oleh dan dihadapan Iswan Bangsawan S.H selaku PPAT yang selanjutnya sertipikat beralih dan dibalik nama kepada Nyonya Doktoranda Maria Silvia Inge Santoso, Magister Manajemen (Penggugat);

Halaman 54 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4009/Kelurahan Sukarasa telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 1 Tahun 2005 Tentang Standar Prosedur Operasi Pengaturan Dan Pelayanan Di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan Asas Asas Umum Pemerintahan negara yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan T-I-II-III-1 sampai dengan T-I-II-III-9;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu bukti T-I-II-III-1 sampai dengan T-I-II-III-8d, hanya merupakan fotocopy/tidak ada aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan 1888 KUHPdata “ Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli. Apabila akta yang asli itu ada maka Salinan-salinan serta ihtisar-ihtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar Salinan-salinan serta ihtisar-ihtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya” dengan demikian bukti T-I-II-III-1 sampai dengan T-I-II-III-8d tidaklah mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa mengenai bukti (T-I-II-III-9) berupa Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung tertanggal 3 Januari 2022 yang ditanda tangani Pengurus Barang Misnawan S.AP yang diketahui Lurah Sukarasa Nur Amir Nurdin, S.AP No kode lokasi 12.01.10.17.50.01.02.00.1974 kode barang 1.3.1.01.001.004.001 Register000001 seluas 894 m2 tahun pengadaan 1977, dimana tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Setrasari III No.4, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Sukasari/wilayah Bojonegara, Kota Bandung, memang telah masuk dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A yaitu bagian dari tanah seluas 894 m², namun apabila dicermati maka dalam bukti surat T-I-II-III-9 tersebut dalam kolom status tanah yaitu kolom sertifikat masih kosong, sehingga

Halaman 55 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut pendapat majelis hakim sampai saat ini atas tanah obyek sengketa di Jalan Setrasari III No.4, Kelurahan/Desa Sukarasa, Kecamatan Sukasari/wilayah Bojonegara, Kota Bandung oleh karena kolom sertifikat kosong atau belum ada sertifikat maka belum terdaftar di badan pertanahan;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang diajukan Tergugat IV, V, VI, VII dan VIII yaitu berupa bukti T-IV-V-VI-VII-VIII-1 sampai dengan T-IV-V-VI-VII-VIII-7 hanya merupakan fotocopy/tidak ada asli, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada aktanya asli. Apabila akta yang asli itu ada maka Salinan-salinan serta iktisar-iktisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar Salinan-salinan serta iktisar-iktisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya" dengan demikian bukti T-IV-V-VI-VII-VIII-1 sampai dengan T-IV-V-VI-VII-VIII-7 tersebut tidaklah mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa mengenai bukti surat yang diajukan Tergugat IX yaitu berupa bukti T-IX-1 sampai dengan T-IX-3, bukti-bukti tertulis tersebut kesemuanya sudah dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat dikarenakan bukti surat yang diajukan Tergugat IX ada yang sama dengan bukti Penggugat, bahkan bukti Tergugat IX yang lain justru mendukung bukti-bukti yang diajukan Penggugat, sehingga bukti-bukti yang diajukan Tergugat IX tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa mengenai bukti yang diajukan Turut Tergugat yaitu berupa bukti T-T-1 ternyata bukti tersebut sama dengan bukti P-2 yang diajukan Penggugat, sehingga bukti Turut Tergugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan diatas, majelis hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa benar terhadap tanah obyek sengketa Sertifikat hak Milik No.4009/Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung telah beralih dan balik nama ke atas nama Penggugat dan balik nama ke atas nama Penggugat tersebut adalah sah, sehingga Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan tanah obyek sengketa adalah miliknya, sehingga Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menempati tanah milik Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa adalah milik pemerintah Kota Bandung,

Halaman 56 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah menempati tanah milik Penggugat telah memenuhi unsur-unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu;

1. Adanya unsur melawan hukum;

Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah menempati tanah obyek sengketa yang bukan merupakan milik Pemerintah Kota Bandung, akan tetapi merupakan milik Penggugat yang dibeli Penggugat dari Drs.H. Musmar Muin, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Melanggar Subyektif orang lain;

Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah menempati dan menguasai tanah obyek sengketa tanpa izin Penggugat sebagai pemilik yang sah berdasarkan jual beli dari Drs.H. Musmar Muin adalah telah melanggar hak subyektif orang lain, dalam hal ini hak subyektif Penggugat karena Penggugat tidak dapat menempati, menggunakan dan memanfaatkan serta menguasai tanah obyek sengketa yang menjadi hak Penggugat tersebut;

3. Ada kesalahan, baik berupa kealpaan atau kesengajaan;

Bahwa Tergugat I yang telah menempati dan menguasai tanah obyek sengketa yang bukan menjadi hak milik Pemerintah Kota Bandung karena belum ada alas hak yang dimiliki Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka perbuatan Tergugat I tersebut merupakan kesalahan berupa kesengajaan;

4. Adanya kerugian

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menempati dan menguasai tanah obyek sengketa tersebut maka mengakibatkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menempati, menguasai, menikmati manfaat dari hak Penggugat;

5. Adanya hubungan kausal

Bahwa jelas terdapat hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan kerugian yang dialami Penggugat, dimana Penggugat tidak dapat menggunakan haknya atas tanah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa benar terhadap tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No.4009/Kelurahan Sukarsa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung telah beralih dan balik nama ke atas nama Penggugat dan balik nama ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Penggugat tersebut adalah sah, sehingga Penggugat adalah pemilik tanah obyek sengketa, dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah menempati dan menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 2, 3 dan 4 haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 5 dan 8 oleh karena dalam perkara ini tidak diletakan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa maka haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 6 majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa bila dicermati petitum gugatan pengkuat angka 6 tersebut didalamnya terdapat petitum alternatif, sehingga demi kepastian hukum, majelis hakim akan memilih petitum alternatif yang paling tepat berdasarkan hal-hal yang telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut diatas, sehingga petitum Penggugat angka 6 tersebut dapatlah dikabulkan dengan petitum alternatif yang berbunyi sebagai berikut : "Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengosongkan, mengembalikan dan menyerahkan obyek sengketa berupa tanah seluas 481m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, kecamatan Sukasari, Kota Bandung;

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 7, majelis hakim berpendapat oleh karena tidak ada bukti dari Penggugat berapa jumlah kerugian inmaterial yang telah diderita Penggugat, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat angka 7 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat angka 9 majelis hakim berpendapat oleh karena untuk perbaikan keterangan pada gambar situasi/surat ukur serta pengukuran ulang dapat diajukan oleh Penggugat melalui pengajuan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 9 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10, majelis hakim berpendapat oleh karena dalam perkara ini hukuman pokoknya bukanlah pembayaran sejumlah uang maka petitum Penggugat angka 10 tersebut haruslah dikabulkan, akan tetapi besaran uang paksa (dwangsom) yang dirasakan adil untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini adalah sejumlah Rp.500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari yang dihitung setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 58 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum Penggugat angka 11, majelis hakim berpendapat oleh karena tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 HIR maka petitum Penggugat angka 11 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan diatas, majelis hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian, sedangkan pihak para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sejumlah yang akan disebutkan didalam amar putusan ini;

Memperhatikan akan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli antara Penggugat dengan Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII berdasarkan Akta Jual Beli No. 73 / 2020 tertanggal 30 Desember 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IX adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4009 / Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Penggugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk segera mengosongkan, mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini, dihitung setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 59 dari 61 Putusan Perdata Gugatan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg



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

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp6.155.000,00 (enam juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dmikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus, pada hari **Rabu, tanggal 8 Februari 2023** oleh kami **H. SUCIPTO, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **TUTY HARYATI, S.H.,M.H.** dan **NURYANTO, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa, tanggal 14 Februari 2023** oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **TITIN MARTINI, S.H.** Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim Anggota:

Hakim Ketua

TUTY HARYATI, S.H.,M.H.,

H. SUCIPTO, SH

NURYANTO, SH.,MH.

Panitera Pengganti

TITIN MARTINI, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya pemberkasan	: Rp	50.000,00
3. Panggilan Sidang	: Rp	4.985.000,00
4. Pemeriksaan Setempat.....	: Rp	1.000.000,00
5. PNBPN	: Rp.	70.000,00
6. Materai	: Rp	10.000,00
7. Redaksi	: Rp	10.000,00
Jumlah		Rp6.155.000,00

(enam juta seratus lima puluh lima ribu rupiah)

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)