



**PUTUSAN**

Nomor 489 /PDT / 2018 / PT .BDG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung di Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam tingkat banding ,telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**1. IR. TUTI GANTINI**, beralamat diJalan Gedebage Tengah No.88 Rt.004/Rw.005, Kelurahan Cisaranten Kidul, Kecamatan Gedebage Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula TERGUGAT I** ;

**2. HIDAYAT Alias CECEP HIDAYAT**, beralamat di Jalan Gedebage Tengah No.88 Rt.004/Rw.005, Kelurahan Cisaranten Kidul, Kecamatan Gedebage Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula TERGUGAT II**;

TERGUGAT II dalam hal ini diwakili oleh Kuasa: MASITOH, SH.MH H.KOMAR SARBINI, SH,DR.MUSA DARWIN PANE, SH.MH dan HAMIDAH, SH Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada PUSAT BANTUAN HUKUM BANDUNG, beralamat di Jl.A.H Nasution No.34/64, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Juni 2017,

Lawan

**1. EUIS MARIAM**, Tempat/Tgl. Lahir Bandung, 10 Maret 1959 Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Jalan Gedebage Tengah No.88 Rt.004/Rw.005, Kelurahan Cisaranten Kidul, Kecamatan Gedebage; Selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT**

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya MUHAMAD SOLIHIN, SH. dan FRANK CITRA, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum MUHAMAD SOLIHIN, SH. &



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKAN, beralamat di Komplek Kopo Permai 1 Blok 1A No. 16 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Oktober 2018,

2. **LURAH KELURAHAN CISARANTEN KIDUL**, beralamat di Gedebage Selatan No.243 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT I**
3. **KANTOR PERTANAHAN/BADAN PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT II**

## Pengadilan Tinggi tersebut

Telah Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 489/PEN/PDT/2018/PT.BDG, tanggal 25 Oktober 2018 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada peradilan Tingkat Banding dan pada hari dan tanggal yang sama penunjukan Penitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung;

Membaca berkas perkara dan surat surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tertanggal 15 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor.237/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 23 Mei 2017, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat telah menikah dengan Tergugat II pada tanggal 5 Maret 1993 sesuai dengan Kutipan Akta Nikah Nomor : 265/03/XI/2000 dan telah bercerai pula pada tanggal 13 Maret 2008 sesuai dengan Akta Cerai Nomor :851/AC/2008/PA.Bdg ;
2. Bahwa Pengugat adalah sebagai pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan dengan luas 10 Tumbak / 140 M2 yang di beli dari

Halaman 2 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DADANG JUMARA berdasarkan Kwitansi Jual Beli tertanggal 15 Oktober 1996 yang terletak di Blok Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Kota Bandung *(dulu masuk Kecamatan Rancasari)* berasal dari Kohir 638/942 atas nama E. SALAMI H. DJAHA *(Alm)* dengan batas-batas sebagai berikut

Utara : Tanah Endang Salam/ Tuti Gantini

Timur : Tanah H.Oja

Selatan : Jalan Raya Gedebage

Barat : Tanah Edang Salam / Mas Sutar

3. Bahwa setelah Penggugat membeli objek perkara a quo, objek tersebut ditempati oleh Penggugat dengan Tergugat II untuk tempat tinggal dan dijadikan juga tempat usaha isi ulang air minum dan salon oleh Penggugat;
4. Bahwa setelah Penggugat bercerai dengan Tergugat II pada tanggal 13 Maret 2008 objek perkara a quo tetap ditempati oleh Penggugat yang mana Tergugat II setelah perceraian tersebut meninggalkan Penggugat dan tidak lagi tinggal di objek perkara a quo;
5. Bahwa pada hari Minggu tanggal 28 Agustus 2016 Penggugat didatangi oleh beberapa orang yang mengaku sebagai orang suruhan dari Tergugat II yang meminta Penggugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek perkara a quo kepada Tergugat II dengan alasan objek perkara sudah dibeli oleh Tergugat I yang merupakan kakak kandung dari Tergugat II, karena Pengggat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan objek perkara a quo kepada Tergugat II sehingga orang-orang suruhan Tergugat II tersebut mengeluarkan dengan paksa barang-barang milik dari Penggugat yang berada di dalam objek perkara a quo serta memaksa Penggugat untuk keluar dari objek perkara a quo dan mengunci pagar rumah objek perkara a quo sehingga Penggugat tidak bisa masuk lagi kedalam dan menempati objek perkara a quo sampai dengan saat ini ;

Halaman 3 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Penggugat tidak pernah mengalihkan dengan cara apapun objek dalam perkara a quo kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I. ;
7. Bahwa saat ini objek perkara a quo diakui sebagai milik Tergugat I secara melawan hukum dan di tempati oleh Tergugat II secara melawan hukum juga.
8. Bahwa berdasarkan surat dari Kantor Kelurahan Cisaranteun Kidul Nomor : 590/08.Kel.CK tertanggal 6 Oktober 20151 menyatakan berdasarkan buku Letter C yang ada di Kelurahan Cisaranten Kidul, tanah tersebut berasal dari Kohir 638/942 an. E. SALAM / H. DJAHA (Alm), adapun untuk Persil 86 DII tercatat dijual kepada Tuti (IR. TUTI GANTINI) seluas 168 M2 ;
9. Bahwa atas objek perkara a quo tersebut saat ini telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama IR. TUTI GANTINI (Tergugat I) yang diajukan permohonan haknya secara sistematis bersama-sama dengan objek milik Tergugat I lainnya sehingga objek perkara a quo menjadi masuk kedalam Sertipikat Hak Milik Tergugat I yang patut diduga dilakukan secara melawan hukum ;
10. Bahwa setelah dihitung harga nilai tanah dan bangunan atas objek perkara a quo saat ini, dengan adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat kurang lebih sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) ;
11. Bahwa Penggugat mempunyai syak wasangka yang beralasan dimana Tergugat I dan Tergugat II akan memindah tangankan objek perkara aquo dengan cara menjual, mengadaikan maupun menjaminkan kepada pihak lain serta untuk menghindari agar gugatan tidak sia-sia maka Penggugat mohon kiranya Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung dapat menjatuhkan sita jaminan terlebih dahulu atas objek perkara a quo ;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana Kami uraikan tersebut kami mohon agar Yang Mulia Ketua Majelis dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan milik Penggugat sebidang tanah dan bangunan dengan luas 10

Halaman 4 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tumbak / 140 M2 yang terletak di Blok Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Kota Bandung (*dulu masuk Kecamatan Rancasari*) berasal dari Kohir 638/942 atasnama E. SALAMI H. DJAHA (*Alm*) dengan batas-batas sebagai berikut : •

Utara : Tanah Endang Salam/ Tuti Gantini;

Timur : Tanah H.Oja;

Selatan : Jalan Raya Gedebage;

Barat : Tanah Edang Salam / Mas Sutar;

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
5. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama IR. TUTI GANTINI (TERGUGAT);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan objek perkara aquo kepada Penggugat tanpa beban apapun kepada Penggugat;
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan sertipikat hak milik yang telah diterbitkan atas nama Tergugat I;
8. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.- (dua ratus ribu rupiah) Per harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patuh dan tunduk putusan ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya Verzet, Banding, Kasasi ;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertulis, tanggal 24 Agustus 2017, sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Bahwa sebelum Tergugat I dan Tergugat II membahas dan menanggapi pokok/substansi gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka dalam

Halaman 5 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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

kesempatan ini Tergugat I dan Tergugat II merasa perlu menanggapi terlebih dahulu mengenai formil dari pada surat gugatannya;

- Bahwa setelah menerima, membaca dan mempelajari surat gugatan yang diajukan oleh pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II memandang gugatan tersebut mengandung hal yang cacat formil yang dapat mengakibatkan secara hukum gugatan patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

A. Gugatan Penggugat merupakan kewenangan/kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung;

- Bahwa, membaca dan mencermati gugatan Penggugat terlebih khusus halaman 6 gugatan pada bagian tuntutan/petitumnya yang berbunyi :

*"...5. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum sertifikat Hak Milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I)....*

*7.Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan sertifikat hak milik yang telah diterbitkan atas nama Tergugat I";*

Selaku demikian gugatan Penggugat secara terang dan nyata meminta membatalkan Sertifikat atau dengan kata lain obyek perkara adalah "sertifikat hak milik/SHM" yang merupakan kewenangan administrasi dari pihak Turut Tergugat II, yang menjadi obyek dalam perkara a quo adalah tergolong Keputusan Tata Usaha Negara (Pasal 53 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara), hal mana untuk menguji suatu sertifikat hak milik sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili *in casu* seharusnya gugatan diajukan di PTUN Bandung, selaku demikian Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Hakim pemeriksa agar dalam putusan selanya menyatakan menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kompetensi mengadili dan menyatakan Pengadilan Negeri Kls IA Bandung tidak berwenang memutus dan mengadili perkara a quo tentang Pembatalan Suatu Sertifikat Hak Milik atas Tanah, terkait hal ini mohon pula dipertimbangkan rujukan :

- a. Yurisprudensi MARI Nomor 1198K/Sip/1972 tanggal 6 Januari 1976 yang kaidah hukumnya menyatakan : *"karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga Pembatalannya wewenang administrasi, bukan Pengadilan";*

Halaman 6 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





b. Yurisprudensi MARI No. 321/K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1982, yang kaidah hukumnya menyatakan : *"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain"*

**B. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*)** serta didasarkan atas perbuatan yang tidak jujur in casu telah memberikan keterangan yang tidak benar/menyesatkan, yakni dapat dilihat di dalam surat gugatannya halaman 3 yang menyatakan :*"Tergugat I Ir. Tuti Gantini beralamat di jalan Gedebage Tengah No. 88 RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Bandung, yang sebenarnya Tergugat I beralamat di "Komplek Lapan Blok G-1 No. 60, RT. 007 RW. 009, Kelurahan Pekayon, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur"*

- Bahwa, kabur dan tidak jelasnya gugatan pun terlihat dari penguraian gugatan terutama mengenai identitas pihak Penggugat tidak dijelaskan beralamat dan/atau bertempat tinggal di Kabupaten atau Kota mana? (lihat surat gugatan halaman 3 pada bagian identitas Penggugat), sudah sepatutnya domisili hukum pihak berperkara menunjukkan nama kabupaten atau kota tertentu), hal mana kita ketahui *penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan* (lihat. M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Cet.VIII, Jakarta, 2008, hal. 53);
- Bahwa, selain hal itu, kabur dan tidak jelas juga terlihat dari posita dan petitum gugatan PENGGUGAT, hal mana gugatan diformulasikan sebagai gugatan sengketa milik atau sengketa Keputusan Tata Usaha Negara?, dengan merujuk pada tanah yang masih berstatus "KOHIR" yang kemudian telah menjadi sertifikat hak milik, hal mana Penggugat tidak menguraikan mengenai batas-batas tanah obyek perkara dengan benar yakni batas Barat bukanlah tanah Endang Salam/Mas Sutar melainkan Tanah Pak Udung/Pedagang Pecel Lele, selaku demikian menjadi tidak jelas mana obyek sengketa/perkaranya, terkait dalil eksepsi ini mohon bandingkan Yurisprudensi sebagai berikut :
  - Putusan Mahkamah Agung RI No. 565K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, kaidah hukumnya : *"kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*(Sumber : [www.mahkamahagungri.go.id](http://www.mahkamahagungri.go.id))
  - Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979, kaidah hukumnya : *"bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa,*

Halaman 7 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



maka gugatan tidak dapat diterima" (sumber :  
[www.mahkamahagungri.go.id](http://www.mahkamahagungri.go.id));

- Bahwa Penggugat juga mendalilkan dalam posita dan petitumnya mengenai obyek perkara berupa tanah seluas 10 tumbak/140M2, namun di dalam posita selanjutnya tanah tersebut tercatat telah dijual kepada Ir. Tuti Gantini seluas 168M2, jelas berbeda luas tanah yang didalilkan tersebut (catatan SHM yang ada pada Tergugat I luas 342M2), hal ini menunjukkan semakin kabur dan tidak jelasnya gugatan a quo, terkait hal ini mohon bandingkan pula Putusan MARI No. 586K/PDT/2000 tanggal 2 Mei 2001, kaidah hukumnya: *"bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur"* (sumber : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 200, Penerbit Mahkamah Agung Republik Indonesia 2004, hal 1);

Berdasarkan hal tersebut, telah terang dan nyata baik subyek indentitas Penggugat dan Tergugat I dan obyeknya kabur dan tidak jelas, maka beralasan hukum bagi Hakim pemeriksa menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

**C. Eksepsi gugatan telah diformulasikan menjadi kurang pihak**

- Bahwa, Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan obyek sengketa yakni tanah sebagaimana Kohir 638/942 yang kemudian didalilkan adanya sertifikat merujuk kohir tersebut yang merupakan kewenangan Camat/ppat setempat, seharusnya Penggugat menarik pihak Camat/PPAT dimana obyek tanah tersebut berada, namun yang ditarik hanyalah pihak kelurahan tempat obyek berada, jelaslah membuat gugatan kurang pihak, selaku demikian gugatan Penggugat patutlah dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan keberatan/eksepsi Tergugat I dan Tergugat II terurai di atas dalam kesempatan ini memohon kepada Hakim yang mulia yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (Niet Ontvankelijk Verklaard);

**DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 8 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, seluruh dalil dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada bagian eksepsi menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis-mutandis), dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat II pada bagian pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dan/atau terhadap dalil gugatan yang bersesuaian dan mendukung dalil-dalil jawaban dari pihak Tergugat I dan Tergugat II;
3. Bahwa dalil posita gugatan point 1 halaman 3 adalah benar menguraikan mengenai hubungan perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat II telah berakhir dengan perceraian pada tanggal 13 Maret 2008 sesuai dengan Akta Cerai Nomor : 851/AC/2008/PA.Bdg;
4. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat point 2 halaman 4 adalah tidak benar, yang benar Penggugat bukanlah pemilik tanah obyek perkara karena obyek tersebut dibeli oleh Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II dari Dadang Jumara yang sekarang telah bersertifikat atas nama Tergugat I, penguraian batas-batas obyek perkara juga Penggugat keliru terutama dalam hal batas barat bukan tanah Endang Salam/Mas Sutar tetapi tanah milik pak Udung (pedagang pecel lele), selaku demikian gugatan Penggugat tidak beralasan patut ditolak seluruhnya;
5. Bahwa dalil posita gugatan point 3 halaman 4 yang menyatakan Penggugat membeli obyek perkara a quo adalah tidak benar, yang benar pembeli tanah tersebut adalah Tergugat I;
6. Bahwa, terhadap dalil posita gugatan point 4 dan 5 halaman 4, Tergugat I dan Tergugat II menanggapi sebagai berikut: memang Penggugat meski telah bercerai dengan Tergugat II masih diberi kesempatan untuk menempati salah satu kamar kos – kosan milik Tergugat I tersebut atas dasar kemanusiaan dari tahun 2008 s/d 2015, karena bagaimanapun juga Penggugat adalah mantan istri dari Tergugat II (bersaudara dengan Tergugat I), namun Tergugat I dan Tergugat II kemudian meminta Penggugat pergi dari tanah dan bangunan obyek perkara namun Penggugat bersikeras dan melawan, sampai dengan Tergugat I dan Tergugat II meminta bantuan aparat kepolisian Polsek Gede Bage untuk mengetahui yang sebelumnya telah diadakan pemberitahuan kepada Penggugat barang dari Penggugat telah diambil dan disimpan serta

Halaman 9 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan kepada keponakan Penggugat bernama Imam, dan obyek tersebut kini sudah ditempati oleh Tergugat I dan Tergugat II;

7. Bahwa, dalil Penggugat posita point 6 halaman 4 yang menyatakan Penggugat tidak pernah mengalihkan dengan cara apapun obyek dalam perkara a quo kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I sudahlah benar membuktikan bahwa Penggugat tidak memiliki hak untuk mengalihkannya, kalau hal itu terjadi Penggugat bisa diancam hukum baik pidana maupun perdata;
8. Bahwa dalil posita point 7 halaman 5 adalah tidak benar, karena yang benar Tergugat I dan Tergugat II berhak untuk menempati tanah obyek terperkarra a quo, hal mana berdasarkan SHM No. 00999 obyek tersebut syah milik Ir. Tuti Gantini (Tergugat I)/saudara dari Tergugat II;
9. Bahwa menanggapi dalil posita point 8 halaman 5 adalah kewenangan Turut Tergugat I yang patut menjawabnya, hal mana dalil tersebut sama sekali tidak menunjukkan adanya hak Penggugat atas tanah obyek terperkarra a quo;
10. Bahwa dalil posita gugatan point 9, yang pokoknya Penggugat mempersoalkan Sertipikat hak milik adalah kewenangan PTUN untuk mengujinya selaku demikian gugatan patutlah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
11. Bahwa dalil gugatan point 10 halaman 5 adalah dalil yang tidak berdasar selain gugatan pokok tidak patut dikabulkan, penguraian mengenai ganti rugi pun tidak diperinci telah melanggar praktik hukum acara yang berlaku, selaku demikian dalil tersebut pun patutlah ditolak;
12. Bahwa menanggapi dalil posita gugatan point 11 halaman 5, yang memohon sita jaminan atas obyek hak milik Tergugat I adalah tidak beralasan hukum, selain pokok gugatan tidak patut dikabulkan, sita jaminan pun tidak relevan diterapkan mengingat alas hak yang otentik tidak dimiliki oleh Penggugat;
13. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai maka beralasan posita dan petitum gugatan patut ditolak dan kepada Penggugat patutlah dibebankan membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mengingat HIR, ketentuan peraturan perundang-undangan, Yurisprudensi MARI dan asas-asas hukum terkait perkara aquo, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Ketua/Majelis Hakim

Halaman 10 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018  
/PT.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

Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung yang memeriksa perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

## DALAM PUTUSAN SELA

*"Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memutus dan mengadili perkara a quo berkaitan tentang pembatalan sertifikat hak milik"*

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah selesai pemeriksaan perkara ,maka Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan Nomor: 237/Pdt.G/ 2017/PN.Bdg tanggal 20 Pebruari 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

### Dalam Pokok Perkara.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Penggugat pemilik sebidang tanah dan bangunan dengan luas 10 Tumbak/140 M2 yang terletak di Blok Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Kota Bandung (dulu masuk Kecamatan Rancasari) berasal dari Kohir 638/942 atasnama E.SALAM/H.DJAHA (A/m) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara	: Tanah Endang Salam/Tuti Gantin;
Timur	: Tanah H.Oja;
Selatan	: Jalan Raya Gedebage;
Barat	: Tanah Edang Salam/Mas Sutar;

Halaman 11 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor.00999/Cisaranten Kidul atasnama Ir.Tuti Gantini (Tergugat I) terhadap tanah sengketa;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan obyek perkara a quo kepada Penggugat tanpa beban apapun kepada Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan atasnama Tergugat I;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patuh dan tunduk pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.896.000,00,- (tiga juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan permohonan pemeriksaan Banding sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Banding Nomor: 27 /Pdt. B/2018/PN. Bdg, tanggal 01 Maret 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menerangkan, bahwa pada tanggal 01 Maret 2018 Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 237 /Pdt.G /2017/PN. Bdg, tanggal 20 Pebruari 2018 , dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I , Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara sah dan saksama. Masing-masing pada tanggal 22 Maret 2018. Dan tanggal 27 Maret 2018 ;

Menimbang,bahwa Pembanding/Tergugat I telah mengajukan Memori Bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 Oktober 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Terbanding/ Penggugat. Kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II, Turut Terbanding II/ Turut Tergugat I, kepada Tergugat II / Pembanding masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2018, tanggal 15 Nopember 2018 berdasarkan relas Penyerahan Memori Banding Nomor: 237 / Pdt.G/ 2017 / PN Bdg yang dibuat

Halaman 12 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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

Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung oleh Juru Sita Irma Purnama Sari,SE secara sah dan saksama;

Menimbang,bahwa Pembanding/Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Memori Bandingnya tertanggal 1 Oktober 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 1 Oktober 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Terbanding/ Penggugat. Kepada Turut Terbanding II / Turut Tergugat II, Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, kepada Tergugat I / Pembanding masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2018, 26 Nopember 2018, tanggal 14 Nopember 2018 berdasarkan relas Penyerahan Memori Banding Nomor: 237 / Pdt.G/ 2017 / PN Bdg yang dibuat Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung oleh Juru Sita Irma Purnama Sari,SE secara sah dan saksama;

Menimbang,bahwa Terbanding /Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 5 Nopember 2018 Nomor: 237/Pdt.G/ 2017 / PN Bdg yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Bandung dan Kontra memori Banding ini telah diberitahukan dan diserahkan turunannya kepada Tergugat II/ Pembanding, Tergugat I / Pembanding, Turut Terbanding I / Turut Tergugat I, Turut Terbanding II / Turut Tergugat II masing-masing tanggal 15 dan 14 Nopember 2018 dan tanggal 26 November 2018 sebagaimana ternyata dari Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 237/ Pdt.G/ 2017 / PN Bdg. yang dibuat Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Irma Purnama Sari secara sah dan saksama;

Menimbang,bahwa sebelum berkas perkara ini dikirimkan kepada Pengadilan Tinggi,maka telah diberitahukan bahwa berkas perkara telah selesai diminutasi dan diberikan kesempatan kepada pihak pihak berperkara untuk mempelajari berkas perkara (*Inzage*) dalam tempo 14 (empat belas) hari terhitung mulai tanggal pemberitahuan ini sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor: 237/Pdt.G / 2017/PN.Bdg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang,bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut

Halaman 13 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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)





tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan undang undang ,maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Memori Banding , pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

**Keberatan PEMBANDING I dan PEMBANDING II pada pertimbangan hukum dan putusan tersebut dalam hal yang pada pokoknya:**

Menimbang,... cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, membatalkan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Tuti Gantini, menyerahkan objek kepada pemilik/ Penggugat seluas 140 m..., Tunduk dan patuh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II...,menghukum Para Tergugat..." hal tersebut berdasarkan dari bukti P-18 yaitu Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cisaranten Kidul berdasarkan buku letter C asal tanah dari Nomor Kohir 638/ 942 AN E Salam/ H DJAHA(Alm) , untuk persil D II tercatat dijual kepada Ir. TUTI GANTINI seluas 168 M2 (Vide bukti P-18) dan proses pensertifikatan/ Peralihan hak kepada TUTI GANTINI tahun 1998 saat proses adjudikasi dari BPN sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sehingga tindakan Para Tergugat tersebut dapat dinyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum,..."

**Adalah salah dan keliru karena:**

Bahwa bukti T.I.TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik atas nama **TUTI GANTINI / TERGUGAT I** yang mana "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana di maksud dalam pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."

Adanya PP No.24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran tanah.

Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

Halaman 14 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide :Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997).

Sertifikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997). Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide : pasal 31 PP No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan : “Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai 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.”

Kewenangan menerbitkan Sertifikat diatur dalam Peraturan Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Kewenangan Penerbitan Sertifikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertahanan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertahanan Nasional di atur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13, dalam pasal 12 disebutkan Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia Menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum.

Dengan demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan Sertifikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum putusan.

Bahwa telah jelas mengenai Pembuatan Sertifikat Hak Milik No. 00999 An TUTI GANTI/PEMBANDING I tersebut **telah syah secara hukum**, dalam hal ini PEMBANDING I telah jelas melakukan Jual Beli tanah dan bangunan (bangunan tua) tersebut kemudian telah dibangun oleh PEMBANDING I sebagaimana dalam Sertifikat tersebut, dan perlu diketahui pembuatan

Halaman 15 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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)



Sertifikat tersebut dibuat melalui Kelurahan Cisaranten Kidul, apabila ternyata didalam *buku letter C asal tanah dari Nomor Kahir 638 / 942 AN E Salam/ H DJAHA(Alm)* dari kelurahan tersebut **TIDAK AKAN MENGELUARKAN SERTIFIKAT TERSEBUT**, akan tetapi mengapa Kelurahan tersebut malah mengeluarkan Sertifikat tersebut an **TUTI GANTINI**, hal tersebut menandakan bahwa pemilik dari Sertifikat tersebut adalah TUTI GANTINI/PEMBANDING I, dan mengapa sekarang dipermasalahkan?

Bahwa dari Jual Beli sampai adanya Sertifikat tersebut tidak ada permasalahan apapun juga dengan TERBANDING, kemudian setelah terbit Sertifikat tersebut TERBANDING langsung menyerahkan Sertifikat tersebut kepada PEMBANDING I (ke rumahnya di Jakarta).

Bahwa dengan adanya hal tersebut, diduga adanya rekayasa yang dilakukan oleh TERBANDING dan Pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab sehingga sangat merugikan PEMBANDING I dan PEMBANDING II.

Sehingga Turut Tergugat II/ Badan Pertahanan Kota Bandung agar tidak membatalkan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan atas nama TUTI GANTINI/ TERGUGAT I/ PEMBANDING I, karena tidak adanya perbuatan melawan hukum telah dilakukan PEMBANDING I dan PEMBANDING II dalam permohonan terkait mengenai luas terhadap SHM No.00999 atas nama Ir. Tuti Ganti tersebut, mengenai luasnya tanah Tergugat I menjadi TIDAK berubah, dan terhadap tuntutan agar memerintahkan Turut Tergugat II untuk TIDAK membatalkan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan atas nama TERBANDING I tersebut karena TELAH berdasarkan hukum, maka petitum Penggugat pada point 7 tidak berdasarkan hukum untuk tidak dikabulkan;

1. Bahwa, Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung telah salah dalam putusannya, yakni dalam hal tidak mempertimbangkan risalah bukti oleh TERGUGAT II/ PEMBANDING I dan TERGUGAT II/PEMBANDING II, hanya cenderung berpihak pada PENGUGAT/TERBANDING semata, hal ini jelaslah menunjukkan kekhilafan dan diskriminatif Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas IA

Halaman 16 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018  
/PT.Bdg.



Khusus Bandung, serta telah melanggar asas persamaan kedudukan dalam hukum, sebagaimana di atur dalam konstitusi negara kesatuan Republik Indonesia, oleh karenanya mohon kepada Hakim Pengadilan Tinggi Bandung (Jawa Barat), untuk membatalkan putusan Judex factie Pengadilan Negeri Bandung, dan mengadili sendiri serta mengabulkan MEMORI BANDING TERGUGAT I/ PEMBANDING I dan TERGUGAT II/ PEMBANDING II untuk seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara a quo, dapat cermat dan berhati-hati dalam mempertimbangkan dan memutus perkara a quo, sehingga diharapkan dapat menghasilkan putusan yang berkualitas dan keadilan yang didambakan bersama dapat terwujud, selaku demikian kiranya Majelis Hakim Tinggi memberikan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan PERMOHONAN BANDING yang diajukan oleh TERGUGAT I/ PEMBANDING I dan TERGUGAT II/ PEMBANDING II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung No. 237/PDT.G/2017/PN.BDG tanggal 20 Februari 2018;

**DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :**

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan setidaknya tidak dapat diterima;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul kepada PENGGUGAT menurut hukum;

**SUBSIDER**

Atau Apabila Majelis Hakim Tinggi yang mulia memiliki pendapat lain, untuk peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya, Ex Aquo et Bono.

Menimbang, bahwa berdasarkan memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya telah mengajukan alasan dan keberatan pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

**(DALAM EKSEPSI)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelum PEMBANDING menyampaikan alasan-alasan keberatan, terlebih dahulu PEMBANDING mengemukakan bahwa PEMBANDING tetap pada pendirian semula sebagaimana yang dikemukakan di hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan menolak segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas dan nyata-nyata diakui kebenarannya oleh PEMBANDING dalam Memori ini.

Adapun alasan keberatan PEMBANDING/Tergugat I terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 237/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 20 Februari 2018 (**selanjutnya disebut 'PUTUSAN'**) adalah sebagai berikut :

## A. JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM.

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada bagian Eksepsi sangat membutuhkan kecermatan dan kehati-hatian serta kejelasan yang tepat, oleh karenanya PEMBANDING / TERGUGAT I memohon agar putusan dalam bagian eksepsi dikuatkan dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima :

a. Pertimbangan hakim yang tentang eksepsi halaman 18 s/19 tidak tepat atau keliru dan salah menertapkan aturan hukumnya.

1) Bila Majelis Hakim mencermati petitum penggugat halaman 6 point 5, 7 yang berbunyi .....

5. *Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum sertifikat milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama IR. TUTI GANTINI (TERGUGAT I)*

6. *Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk menyerahkan objek perkara a quo kepada PENGUGAT tanpa beban apapun kepada PENGUGAT*

7. *Memerintahkan TURUT TERGUGAT II untuk membatalkan sertifikat hak milik yang telah diterbitkan atas nama TERGUGAT I*

2) Bahwa bila Majelis Hakim mempertimbangkan alasan Pembanding dalam Jawaban halaman 2 sampai 3 yang pada pokoknya berbunyi :

*"....GUGATAN Penggugat secara terang dan nyata meminta membatalkan sertifikat atau dengan kata lain obyek perkara adalah sertifikat hak milik/SHM yang merupakan kewenangan administrasi dari pihak TURUT TERGUGAT II, yang menjadi objek*

Halaman 18 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.





*dalam perkara a quo adalah tergolong pada Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 5 UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, hal mana untuk menyatakan sertifikat hak milik dibatalkan adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Negeri Tata Usaha Negara Bandung. Tergugat I dan Tergugat II memohon agar Pengadilan negeri Kelas 1 A Bandung menyatakan tidak berwenang memeriksa perkara a quo tentang Pembatalan suatu sertifikat hak milik atas tanah.*

- 3) Bila Hakim memperhatikan Gugatan Terbanding yang petitumnya meminta agar dibatalkannya sertifikat yang merupakan keputusan dari Pejawab Tata Usaha Negara dan Jawaban Pembanding yang meminta agar Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan Pengadilan negeri Bandung Tidak berwenang mengadili dengan menguraikan pasal 53 UU No.5 tahun 1986 tentang Pengadilan tata Usaha Negara serta merujuk pada Yurisprudensi MARI nomor 119K/Sip/1992 tanggal 6 Januari dan Yurisprudensi MARI No. 321/K/Sip/1978 tanggal 31 Januari 1982 yang menyatakan "Pengadilan Negeri Tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain" tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya halaman 28 point 4 dalam pokok perkara menyatakan *cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sertifikat hak milik nomor : 00999/Cisaranten Kidur atas nama Ir. Tuti Gantini(Pembanding/Tergugat I) terhadap tanah sengketa bahkan dengan mempertegas putusannya dalam halaman 28 point 6 dengan Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak milik yang telah diterbitkan atas nama Tergugat I hal mana bertentangan dengan :*
- b. Pertimbangan Judex Facti tersebut diatas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Tingkat I telah salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut :
- 1) Majelis Hakim tidak Memperhatikan Hasil Rapat Kamar Candra Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diselenggarakan pada tanggal 11 s/d 13 April 2012 di Kawaraci Tangerang, merumuskan suatu kesimpulan :

Halaman 19 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



*"Bahwa untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara kriterianya adalah :*

- a. Apabila yang menjadi obyek sengketa (objectum litis) adalah tentang Keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara.*
- b. Apabila dalam Posita Gugatan memperlakukan penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara*

2) Pasal 1 butir 4 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN") menyebutkan :*"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."*

3) Pasal 53 ayat (1) UU PTUN menyebutkan : *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."*

- c. Berdasarkan uraian Pasal 1 butir 4 dan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN jelas bahwa Perkara aquo merupakan objek sengketa termasuk dalam objek sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UU PTUN. Dengan demikian Peradilan Umum tidak berwenang menangani sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 25 ayat (2) UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyebutkan : "Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan." Hal ini sejalan dengan Pasal 134 HIR yang berbunyi "Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku*

Halaman 20 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tidak berwenang” dan Pasal 132 RV yang berbunyi “Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang”, serta pepatah hukum yang menyatakan “Boni judicis est ampliare justitiam” yang artinya bahwa adalah kewajiban seorang Hakim yang baik untuk tidak memperluas batas-batas putusan atau yurisdiksinya.*

- d. Dengan demikian Majelis Hakim Salah menerapkan hukum dengan menyatakan Pengadilan Negeri Bandung berwenang memeriksa perkara aquo. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).**

B. Pertimbangan hakim tentang obscur libelnya gugatan tidak tepat atau keliru dan salah dalam menertapkan aturan hukumnya.

- 1) Bahwa Dalam pertimbangan Putusannya dalam eksepsi Majelis Hakim hanya memperhatikan kaburnya gugatan tentang alamat Tergugat I saja, tetapi tidak memperhatikan alasan Pembanding I dalam Jawaban Pembanding I / Tergugat I dan Pembanding II / Tergugat II halaman 3 dan 4 dan juga gugatan Terbanding / Penggugat halaman 2 s/d 5 yang pada pokoknya mengatakan gugatannya terhadap Pembanding adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

- 2) Pertimbangan Judex Facti tersebut diatas menunjukkan bahwa Majelis Hakim Tingkat I telah salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut :

- a. Dalam Putusannya Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwa Terbanding/Penggugat tidak menguraikan perbuatan mana yang telah Pembanding I lakukan sehingga Pembanding bisa disebutkan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi :

*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.*

- b. Dalam Putuannya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan Putusan MARI No.1149/K/Sip/1973 tanggal 17 April 1974 yang kaidah hukumnya menjelaskan *“bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”*

Halaman 21 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



yang telah Pembanding sebutkan dalam Jawaban Pembanding / Tergugat I dan Tergugat II

- c. Dalam Putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mencermati Putusan MARI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang kaidah hukumnya menjelaskan *"kalau obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"* yang telah Pembanding sebutkan dalam Jawaban Pembanding / Tergugat I dan Tergugat II
- d. Dalam Pertimbangan nya Majelis Hakim tidak memperhatikan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran yang berbunyi :  
Pendaftaran tanah bertujuan :
  - a) *untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan*
- e. Dalam Pertimbangan nya Majelis Hakim tidak memperhatikan Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran yang berbunyi :
  - (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
- f. Dalam Pertimbangan nya Majelis Hakim tidak memperhatikan Pasal 31 PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran yang berbunyi :
  - (1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
  - (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
  - (3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
  - (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.



- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri.
- g. Dalam Pertimbangan nya Majelis Hakim tidak memperhatikan Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran yang berbunyi :
- (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.
- 3) Bahwa Majelis Hakim menyatakan dalam putusannya *"Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point B gugatan Pengugat kabur (obscur libel), setelah majelis mempelajari dan mencermati terhadap eksepsi para Tergugat alamat Tergugat I diwilayah Jakarta Timur dan bukan dibandung dan telah dijelaskan oleh Penggugat dalam Repliknya dasar alamat Tergugat I dalam gugatan Penggugat adalah alamat Tergugat I sesuai dengan obyek perkara yang telah dikuasai oleh Tergugat I, menurut majelis dapat dibenarkan karena Tergugat I mempunyai alamat lebih dari 1.."* dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri bandung telah keliru dalam putusannya dengan tidak mempertimbangkan unsur-unsur yang termaktub di dalam pasal 1365 KUHPdata sebagai dasar putusan yang menyatakan Pembanding / Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Majelis Hakim Tingkat Pertama juga dalam putusannya tidak mempertimbangkan tentang keabsahan kepemilikan atas tanah yang Pembanding Beli dengan memperhatikan PP No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, sehingga dengan tanpa mempertimbangkan rasa keadilan dan fakta hukum serta aturan aturan terkait, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menyatakan Pembanding dalam putusannya halaman 28 point 2, 3, 4, 5, 6 yang berbunyi:
- (2) *Menyatakan Terugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.*

Halaman 23 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.





- (3) Menyatakan Penggugat pemilik sebidang tanah dan bangunan dengan luas 10 Tumbak / 140 m<sup>2</sup> yang terletak di Block Gedebage Tengah RT.004 Rw.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Kota Bandung (dahulu masuk Kecamatan Rancasari) berasal dari Khohir 638/942 atas nama E SALAM / H. DJAHA (Alm) dengan batas – batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Endang Salam / Tuti Gantin.  
Timur : Tanah H. Oja  
Selatan : Jalan Raya Gedebage  
Barat : Tanah Endang Salam / Mas Sutar

- (4) Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sertifikat hak milik nomor : 00999/Cisaranten Kidur atas nama Ir. TutiGantini(Tergugat) terhadap tanah sengketa;  
(5) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan obyek perkara aquo kepada Penggugat tanpa beban apapun kepada Penggugat.  
(6) Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak milik yang telah diterbitkan atas nama Tergugat I.

- 4) Bila majelis hakim memperhatikan penerapan hukum sebagaimana uraian tersebut diatas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan **gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).**

**(DALAM POKOK PERKARA)**

Sebelum PEMBANDING / TERGUGAT I menyampaikan alasan-alasan keberatan, terlebih dahulu PEMBANDING mengemukakan bahwa PEMBANDING tetap pada pendirian semula sebagaimana yang dikemukakan di hadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan menolak segala sesuatu yang dikemukakan oleh TERBANDING / PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dan nyata-nyata diakui kebenarannya oleh PEMBANDING / TERGUGAT I dalam Memori ini.

Adapun alasan keberatan PEMBANDING/Tergugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 237/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 20 Februari 2018 (**selanjutnya disebut 'PUTUSAN'**) adalah sebagai berikut :

- A. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 25 sampai dengan halaman 26 pada Putusan yang menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

**Halaman 25 par. 5:**

Halaman 24 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Majelis berpendapat bahwa sertifikat Hak Milik No. 00999 atas nama Ir. Tuti Gantini seluas 342 m<sup>2</sup> tidak didasarkan sesuatu hak, yang mana dalam Sertifikat Hak Milik tersebut telah mengikutsertakan hak orang lain (Penggugat) di dalamnya in casu obyek perkara a quo seluas 140 m<sup>2</sup> sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cisaranten Kidul berdasarkan bukti lekter C asal tanah dari kohir 638/942 an E. Salam/H. Djaha Alm, untuk persil D.II tercatat di jual kepada Ir. Tuti Gantini seluas 168 (vide bukti P-18) dan proses pensertifikatan/peralihan hak kepada Ir. Tuti Gantini tahun 1998 saat proses pensertifikatan/peralihan hak kepada Ir. Tuti Gantini tahun 1998 saat proses adjudikasi dari BPN sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, sehingga tindakan para Tergugat tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum...".

## **Halaman 26 par. 1 dan 2 :**

Majelis Hakim pada pokoknya menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum Sertifikat Hak milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I) karena surat bukti bertanda T.I.II-1 yang diajukan permohonan haknya secara sistimatis bersama-sama dengan obyek milik Tergugat I lainnya, sehingga obyek perkara menjadi masuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Tergugat I, Majelis menilai perbuatan Para Tergugat mengajukan permohonan mensertifikat tanah obyek perkara yang disatukan dengan milik Tergugat I dibuat dengan tidak sebenarnya oleh para Tergugat, maka surat bukti bertanda T.I. II -1 atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I) cacat hukum dan bukan batal demi hukum akan tetapi tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah a quo."

## **Halaman 26 par. 3:**

"Majelis Hakim pada pokoknya menimbang bahwa oleh karena obyek perkara berupa sebidang tanah dan bangunan luas 10 Tumbak/140 m<sup>2</sup> yang terletak di yang terletak di block Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Kota Bandung (dulu termasuk kecamatan Rancasari) berasal dari Khohir 638/94 atas nama E. Salam/H. Djaha (Alm) dengan batas-batas sebagaimana gugatan termasuk di dalam SHM No.00999, maka Para Tergugat haruslah menyerahkan kepada pemiliknya Penggugat Euis Mariam tanpa beban apapun kepada Penggugat..."

## **Halaman 26 par. 4:**

"Majelis Hakim pada pokoknya menimbang bahwa oleh karena surat bukti T.I.II-1 atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah a quo atau sepanjang terkait hak Penggugat di dalamnya sebidang tanah dan bangunan dengan luas 10 Tumbak /140 m<sup>2</sup> yang terletak di block Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Kota Bandung (dulu termasuk kecamatan Rancasari) berasal dari Khohir 638/94 atas nama E. Salam/H. Djaha (Alm dengan batas-batas sebagaimana gugatan..."

Halaman 25 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa dengan Pertimbangan tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung (Tingkat Pertama) kemudian mengabulkan permohonan Penggugat dalam petitum penggugat point 2, 3, 5, 6, 7, 9.

**B. Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, dengan alasan sebagai berikut :**

1. Bahwa peristiwa jual beli tanah dilakukan oleh PEMBANDING/TERGUGAT I dengan Dadang Jumara dalam rentang waktu sebagaimana yang telah diuraikan pada surat jawaban atas Gugatan, sebagai berikut :

1.1 Bahwa Penggugat telah menikah dengan Tergugat II (adik Tergugat I) tanggal 5 Maret 1993 yang kemudian setelah pernikahan menempati obyek sengketa milik Tergugat I dan karena tidak ada kesepakatan Penggugat dan Tergugat II bercerai pada tanggal 13 Maret 2008, Tetapi karena niat baik Tergugat I masih tetap mengizinkan Penggugat untuk tinggal di salah satu kamar kos di lokasi objek sengketa sampai permasalahan ini terjadi.

1.2 Bahwa Tergugat I dibantu Tergugat II (Adik Kandung Tergugat I) membeli obyek sengketa dari Dadang Jumara atas pemberitahuan Terbanding/Penggugat agar Tergugat I membeli rumah milik Dadang Jumara tersebut.

1.3 Bahwa tahun 1998 dengan adanya jual beli dari Dadang Jumara ke Tergugat I ditingkatkan ke dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I dalam Sertifikat Nomor : 00999 Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Rancasari, Kelurahan Cisaranten Kidul

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa Majelis Hakim yang memeriksa perkara pada tingkat pertama telah salah menerapkan hukum/peraturan perundang-undangan sebagai dasar pertimbangan karena peristiwa jual beli yang dilakukan PEMBANDING antara Dadang Jumara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Bahwa Pembanding tidak sependapat terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik No. 00999 atas nama Ir. Tuti Gantini seluas 342 m2 tidak didasarkan sesuatu hak, karena telah mengikut sertakan hak orang lain (Penggugat) sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dan

Halaman 26 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00999 / Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I) cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah aquo, sehingga harus menyerahkan karena majelis hakim dalam pertimbangannya mengatakan :

- Menurut Penggugat, Dia adalah pemilik sah dan bangunan dengan luas 10 tumbak/140 m2 yang dibeli dari Dadang Jumara berdasarkan kwitansi jual beli tertanggal 15 Oktober 1996 yang terletak di block Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kel. Cisaranten Kidul, Kec. Kidul Gedebage Kota Bandung berasal dari Khoir 638/942 atas nama E. Salam/H.Djaha Alm saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I) yang diajukan permohonan haknya secara sistimatis bersama-sama dengan obyek milik Tergugat I lainnya sehingga obyek perkara a quo menjadi masuk ke dalam Sertifikat Hak Milik Tergugat I, sedangkan menurut Tergugat I Penggugat bukanlah pemilik obyek perkara tersebut, karena dibeli oleh Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II (mantan suami tergugat) dari Dadang Jumara.
- Bahwa di dalamnya sertifikat Hak Milik No. 00999 atas nama Ir. Tuti Gantini seluas 342 m2 telah mengikut sertakan hak Penggugat in casu obyek perkara a quo seluas 140 m2 sebagaimana Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kelurahan Cisaranten Kidul berdasarkan bukti lekter C asal tanah dari kohir 638/942 an E. Salam/H.Djaha Alm, untuk persil D.II tercatat di jual kepada Ir. Tuti Gantini seluas 168 (vide bukti P-18).

**PEMBANDING berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut tidak cermat dan telah keliru dalam memahami penerbitan Sertifikat Hak Milik dan Jual Beli antara Terbanding / Penggugat dan Dadang Jumara, dengan alasan sebagai berikut :**

- 1) **Bahwa PEMBANDING tetap menegaskan dalil “...peristiwa jual beli yang dilakukan PEMBANDING dalam rentang waktu tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut, sebagaimana yang telah diterangkan pada angka 1**

Halaman 27 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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)



diatas. Akan tetapi PEMBANDING merasa perlu untuk membuktikan Perjanjian Jual Beli lebih rinci sampai terbitnya sertifikat.

- 2) Bahwa sebelumnya Pembanding/Tergugat telah mengikatkan perjanjian jual beli dengan Dadang Jumara sebagaimana telah dinyatakan pada bukti P-18 pada point 2 yang mengatakan *"bahwa berdasarkan buku letter C yang ada di kelurahan Cisaranten Kidul tanah tersebut berasal dari kohir 638/942 an E. Salam/H.Djaha Alm, untuk persil 86 D.II terjual kepada Ir. Tuti Gantini seluas 168"*.
- 3) Bahwa Bila Majelis Hakim mencermati Bukti P-12 copy buku C tanah kohir 638/942 Kel. Cisaranten Kidul terlihat secara nyata bahwa telah terjadi penjualan atau perjanjian jual beli kepada Tuti Gantini sebanyak dua kali yang pertama Tuti Gantini yang dilakukan tanggal 30 Agustus 1995 (itu adalah tanah bagian belakang yang (dibeli dari orangtua Dadang Jumara yakni (alm. Endang Salam)) dan penjualan kedua juga kepada Tuti Gantini (dari Dadang Jumara anaknya Endang Salam) dan dalam copy tidak jelas tahun berapa ? (karena aslinya ada pada lurah) sehingga dalam asal persil sertifikat Pengakuan/penegasan Hak bekas tanah milik adat P.86 D.11 C.638 setelah pengukuran ulang oleh panitia adjudikasi luas seluruhnya menjadi 342 m2 (T.I.II-1) telah sesuai dengan dan Copy Leter C (bukti P-12) dimana dalam catatan persil tidak ada catatan Leter C dari kohir 638/942 an. E. Salam/H. Djaha (alm) untuk persil 86 D II dijual kepada Euis Mariam (Terbanding/Penggugat) sehingga benar Asal persil dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00999 atas Nama Tuti Gantini dan Jawaban Pembanding/Tergugat I point 4, 5, dengan Tergugat I dibantu Tergugat II (Adik Kandung Tergugat I) membeli obyek sengketa dari Dadang Jumara adalah sudah tepat, karena dalam pembelian tanah tersebut kesemua pembayaran pembelian tanah dan pembangunan diberikan oleh Pembanding/Tergugat I kepada Tergugat II dan Penggugat, dan karena masa itu Tergugat II dan Terbanding/Penggugat merupakan pasangan suami istri kemanapun dalam pengurusannya Tergugat II selalu bersama-sama dengan





Terbanding/Penggugat dan uang yang dibayarkan kepada Pemilik adalah uang yang diterima Penggugat dan Tergugat II dari Pembading/Tergugat I, karena Pembading/Tergugat I telah mempercayakan segala sesuatu atas pengurusan jual beli tersebut kepada Penggugat dan Tergugat II, tetapi kemudian tanpa hak Penggugat mengakui obyek sengketa adalah milik Terbanding/Penggugat.

4) Sesuai dengan pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1995 Tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah menjelaskan Ajudikasi adalah kegiatan dan proses dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sistematis, berupa pengumpulan dan pemastian kebenaran data fisik dan yuridis mengenai sebidang tanah atau lebih untuk keperluan pendaftarannya. Yang dilaksanakan oleh Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan dalam prosesnya diperlukan persyaratan yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1995 Tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sampai akhirnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I), dengan demikian penerbitan sertifikat adalah sah dan berdasar hukum.

5) Bahwa dalam pasal Pasal 11 ayat (1), (2), (3) dan (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1995 Tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah berbunyi :

- (1) *Jika terjadi perselisihan mengenai batas bidang tanah yang letaknya berbatasan, maka Panitia Ajudikasi berusaha menyelesaikannya secara musyawarah dengan pihak-pihak yang berkepentingan.*
- (2) *Apabila penyelesaian sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak tercapai, maka Panitia Ajudikasi menganjurkan kepada pihak yang lemah pembuktiannya untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan.*
- (3) *Apabila keberatan dimaksud ayat (2) diajukan ke Pengadilan, dan Pengadilan mengeluarkan sita jaminan atas tanah dimaksud, maka pendaftaran tanahnya ditunda sampai ada putusan Pengadilan.*



- (4) ..... dst
- (5) .....dst
- (6) **Apabila kebenaran sebagaimana dimaksud ayat (2) tidak diajukan ke Pengadilan dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka untuk yang paling kuat pembuktiannya menurut penilaian Panitia Ajudikasi, kegiatan pendaftaran tanahnya dilanjutkan**

Bila benar objek sengketa adalah milik Terbanding/Penggugat saat pendaftaran tanah menjadi sertifikat Penggugat dan Tergugat II selalu bersama-sama mengurusnya, sehingga Terbanding/Penggugat tahu betul bahwa tanah tersebut telah disertifikatkan, dan bila benar Penggugat merasa tanah yang disertifikatkan tahun 1998 tersebut adalah milik Terbanding/Penggugat saat itu pasti Terbanding/Penggugat akan komplein bahwa haknya telah diambil Pembanding/Tergugat I, tetapi sampai saat sertifikat selesai tahun 1998 tidak ada keberatan dari Terbanding/Pengguat. Bahkan setelah sertifikat selesai Tergugat II dan Penggugat bersama-sama ke rumah Tergugat I di Jakarta dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik nomor 00999 atas nama Tuti Gantini.

Dengan demikian pembuatan Sertifikat Hak Milik nomor 00999 atas nama Tuti Gantini sudah tepat sebagaimana aturan yang berlaku.

- 6) **Seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama memperhatikan niat dari Terbanding/Penggugat kenapa baru mempermasalahkan tentang haknya setelah terjadi perceraian dan beberapa tahun kemudian melakukan gugatan. Dan dari semua bukti-bukti serta saksi-saksi yang diajukan Terbanding/Penggugat tidak satupun yang menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik Terbanding/Penggugat, kecuali kwitansi pembayaran tertanggal 15 Oktober 1996 yang seharusnya menjadi pertanyaan uang yang dibayarkan itu berasal dari mana ? karena saat itu Terbanding/Penggugat masih status suami istri dengan Tergugat II dan dalam mengurus tanah milik Tergugat I, Pengugat dan Tergugat II**



selalu pergi bersama-sama, dan saat pembayaran tidak terbit kwitansi, apalagi pembayaran tahun 1996 dilakukan dengan diketik sebagaimana bukti Penggugat P-7.

- 7) Bahwa Majelis Hakim Tidak cermat mempertimbangkan bukti milik Pembanding/Tergugat I dengan menyatakan *Majelis Hakim tidak memperhitungkan bukti T.I.II-5, T.I.II-6, T.I.II-7, T.I.II-9, dan T.I.II-10 berupa Surat Pencabutan Pernyataan yang ditandatangani oleh Lilis Kaesih, Pipih Sopiah, Engkay Sudirman dan Ir. Herman Hidayat terkait jual beli tanah dengan Penggugat Euis Mariyam, Majelis menilai bukti pencabutan tersebut dibuat dibawah tangan dan bersangkutan tidak didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan, sehingga terhadap bukti surat tersebut tidak berdasar hukum dan haruslah ditolak* (vide putusan hal.24 alinea 4 sampai hal.25), seharusnya Majelis Hakimpun juga menyatakan tidak berdasar hukum Bukti yang diajukan Terbanding/Penggugat P-14, karena P-14 juga dibuat dibawah tangan oleh Lilis Kaesih, Pipih Sopiah, Engkay Sudirman dan Ir. Herman Hidayat terkait jual beli tanah dengan Penggugat Euis Mariyam dan mereka juga tidak didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan, tetapi Majelis Hakim mempertimbangkan bukti tersebut sebagai milik Terbanding/Penggugat dengan tidak mempertimbangkan bukti penolakan atas bukti P-14 dengan alasan bahwa pembuat pernyataan Lilis Kaesih, Pipih Sopiah, Engkay Sudirman dan Ir. Herman Hidayat terkait jual beli tanah dengan Penggugat Euis Mariyam tidak didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan
- 8) Bahwa saksi yang diajukan Terbanding/Penggugat tidak satu pun yang mengetahui adanya jual beli antara Terbanding/Penggugat dengan Dadang Jumara, bahkan saksi yang diajukan Terbanding/Penggugat H. Mahmudin yang mengenal Penggugat dari kecil, dan saat potong rambut mengetahui Dadang Jumara menawarkan rumah dan bangunan obyek sengketa, disinilah kekurangan cermat Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena saksi hanya mendengar Dadang Jumara menawarkan obyek sengketa tetapi apakah terjadi



transaksi jual beli atau tidak saksi tidak mengetahuinya, padahal saksi menerangkan bahwa perekonomian Penggugat tidak sanggup untuk membeli tanah dan bangunan (obyek sengketa), sehingga beralasan bila Pembanding/Tergugat I mengatakan obyek sengketa adalah milik Tergugat I dan didalamnya tidak terdapat milik orang lain, karena semua pembayaran atas pembelian obyek sengketa bahkan pembiayaan pembangunan semua berasal dari pemberian Pembanding/Penggugat I.

9) Dengan Demikian tidak berdasar Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengatakan Pembanding/Tergugat I harus menyerahkan objek sengketa kepada pemiliknya Terbanding/Penggugat Euis Mariam tanpa beban apapun karena Pembanding/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan Sertifikat Hak Milik No. 00999 atas nama Ir. Tuti Gantini seluas 342 m2 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum

**10) Bahwa berdasarkan uraian diatas terlihat sebenarnya Terbanding/Penggugatlah telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak sah ingin menguasai dan menyatakan tanah sengketa adalah milik Terbanding/Penggugat.**

C. Bahwa terkait dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang pada pokoknya menyatakan bahwa bahwa oleh karena surat bukti T.II-1 atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap tanah a quo atau sepanjang terkait hak Penggugat di dalamnya sebidang tanah dan bangunan dengan luas 10 Tumbak /140 m2 yang terletak di block Gedebage Tengah RT.004 RW.005 Kelurahan Cisaranten Kidul Kecamatan Gedebage Kota Bandung (dulu termasuk kecamatan Rancasari) berasal dari Khohir 638/94 atas nama E. Salam/H. Djaha (Alm dengan batas-batas sebagaimana gugatan) Pembanding/Tergugat I tidak sependapat dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Facti pada tingkat pertama telah salah menerapkan hukum dengan tidak teliti dalam memperhatikan peraturan perundang-undangan, dan tidak cermat dalam membuat pertimbangannya yang hanya memperhatikan bukti P-6, P-7 (merupakan bukti kwitansi pembayaran atas nama Tergugat II dan Penggugat) P-12 (bukti buku C) P-13, P-14,

Halaman 32 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



P15, P-16 (bukti surat pernyataan) dan bukti P-18 (surat keterangan yang dikeluarkan oleh kelurahan Cisaranten kidul) tanpa meneliti bukti yang Pemanding/Tergugat I serahkan di depan persidangan dengan mengesampingkan bukti yang diajukan oleh Pemanding/Tergugat I dan menyatakan saksi yang diajukan Pemanding/Tergugat I tidak relevan dengan perkara a quo (vide putusan hal.23 s/d hal.25)

**2. PEMBANDING berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut telah salah menerapkan hukum dan tidak cermat serta telah keliru memperhatikan bukti-bukti serta keterangan saksi dalam perkara a quo, dengan alasan sebagai berikut :**

- 1) Bahwa tidak benar didalam sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor : 00999/Cisaranten Kidul atas nama Ir. Tuti Gantini (Tergugat I) terkait hak penggugat sebagaimana pertimbangan Judex Facti pada Tingkat Pertama karena dalam Sertifikat Hak Milik sebagaimana bukti T.I.II-1 telah dibuat sebagaimana Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1995 Tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang didalamnya juga mengatur tata cara pendaftaran dan syarat-syarat untuk terbitnya sertifikat sampai akhirnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00999 atas nama Tuti Gantini terbit tanggal 2 Februari 1998.
- 2) **Bahwa memperhatikan T.I.II-1 pada halaman Pendaftaran Pertama point c) ASAL PERSIL terdapat pada point 5 pengakuan/penegasan Hak bekas tanah milik adat P-86 D.II C.638 dan point e) SURAT UKUR menjelaskan Luas 342 m2 (Tiga ratus empat puluh dua meter persegi) NIB.10.15.24.03.00303 hal tersebut bersesuaian dengan bukti Penggugat (P-12) yang tidak cermat di perhatikan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung (Tingkat Pertama), bila *judex facti* memperhatikan bukti Penggugat (P-12) dengan seksama, maka Judex Facti akan melihat dalam buku C 638 / 942 milik E. Salam H Djaha pada kolom nomor persil dan huruf bagian persil 86 kolom kelas desa II dan kolom daftar perincian pada Luas milik dalam da pada kolom lpeda S tertulis 05 dan kolom sebab dan tanggal perolehan terdapat keterangan terdapat 2 x penjualan kepada Tuti G :**

Halaman 33 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.





- 1 Dijual ke Tuti G tanggal 30 Agustus 1995
- 2 Dijual ke Tuti G .....

Bahkan dalam P-18 Lurah Cisaranten Kidul (Henny Mustika Sari, S.STP) tidak menyebutkan bahwa dalam buku leter C tercatat adanya penjualan kepada Penggugat (Euis Mariam) tetapi ada penjualan kepada Ir. Tuti Gantini (point 2) tetapi lurah tersebutpun tidak dijadikan saksi agar dapat membaca keterangan buku leter C dan menjelaskan point 3 dalam suratnya nomor : 590/08 Ke.CK tanggal 6 Oktober 2015, perihal jawaban surat yang ditujukan kepada Djadjat Saprudin (Kuasa Ny. Euis Mariam).

Bila Judex facti memperhatikan dengan teliti dan cermat Maka dalam pertimbangannya Majelis Hakim tidak akan menyatakan Sertifikat Hak Milik No.00999 atas nama Tuti Gantini tidak mempunyai kekuatan hukum karena terkait hak Penggugat.

- 3) Bahwa Majelis Hakim tidak cermat dan tidak teliti dalam memperhatikan Bukti P-12 copy buku C tanah kohir 638/942 Kel. Cisaranten Kidul yang secara nyata terlihat adanya 2 kali penjualan kepada Tuti Gantini yaitu yang pertama penjualan kepada Tuti Gantini dilakukan tanggal 30 Agustus 1995 (itu adalah tanah bagian belakang yang (dibeli dari orangtua Dadang Jumara yakni (alm. Endang Salam)) dan penjualan kedua juga kepada Tuti Gantini (dari Dadang Jumara anaknya Endang Salam) yang dalam copy bukti Penggugat tidak jelas tahun berapa ? (karena aslinya ada pada lurah) sehingga dalam asal persil sertifikat Pengakuan/penegasan Hak bekas tanah milik adat P.86 D.11 C.638 setelah pengukuran ulang oleh panitia adjudikasi luas seluruhnya menjadi 342 m2 (T.I.II-1) telah sesuai dengan dan Copy Leter C (bukti P-12), dimana dalam catatan persil tidak ada catatan Leter C dari kohir 638/942 an. E. Salam/H. Djaha (alm) untuk persil 86 D II dijual kepada Euis Mariam (Terbanding/Penggugat), dan telah bersesuaian juga dengan bukti Penggugat P-18 an bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yang tidak satupun mereka mengetahui kapan adanya jual beli antara

Halaman 34 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



pemilik tanah dan Penggugat, tetapi semua bukti otentik yang ada lebih menerangkan telah terjadi penjualan kepada Tuti Gantini.

- 4) Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 00999 atas nama Tuti Gantini adalah benar dan telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku serta didalam Sertifikat Hak milik Tersebut tidak tergambar adanya hak Penggugat sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim.
- 5) Bahwa dengan demikian Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 237/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 20 Februari 2018 dinyatakan sebagai Putusan yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 50 ayat (1) UU Nomor : 40 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengatur : “Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili”.

D. Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa PEMBANDING /TERGUGAT I memiliki Hak Atas Tanah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 00999 atas nama Tuti Gantini yang sah dan berdasar hukum, karena telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berdasarkan alas hak yang sah. Dengan demikian Pertimbangan Majelis Hakim patut dinyatakan tidak cermat dan keliru sehingga Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 237/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 20 Februari 2018 harus dibatalkan.

- 1) Terkait putusan *judex facti* yang tidak sempurna pertimbangan hukumnya diatur dalam yaitu :
  - a. Yuris Prudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 638 K/Sip.1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan :

***“Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (Onvoldoende Gemotiveerd).”***
  - b. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 03/1974 menyatakan :

Halaman 35 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



*“Dengan tidak/kurang memberi alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai satu kelalaian acara yang dapat mengakibatkan batalnya putusan Pengadilan yang bersangkutan.”*

Oleh karena putusan *Judex Facti* tidak sempurna dan kurang pertimbangan hukumnya maka berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 638K/Sip.1969 tanggal 22 Juli 1970, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 03/1974 tersebut di atas maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : No. 237/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 20 Februari 2018 dan mengadili sendiri dan berkenan untuk memberikan putusan dengan amar, sebagai berikut:

**Dalam Putusan Sela :**

***“membatalkan putusan sela yang telah diucapkan, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.***

**Dalam Eksepsi :**

- 1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;**
- 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima**

**Dalam Pokok Perkara :**

- 1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.**
- 2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat menurut Hukum**

**atau,**

**Subsidaire :**

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

Menimbang, bahwa berdasarkan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya telah mengajukan alasan dan keberatan pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

**Dalam Pokok Perkara :**

Halaman 36 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.Bdg.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Banding dari Tergugat I/Pembanding I dan Tergugat II/Pembanding II untuk seluruhnya.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri kelas 1A khusus Bandung Nomor: 237/PDT.G/2017/PN.BDG tertanggal 20 Pebruari 2018.
3. Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim tingkat banding berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Bandung setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 237 /Pdt.G / 2017/PN.Bdg tanggal 20 Pebruari 2018 dan telah membaca dan memperhatikan dengan seksama Berita acara, memori Banding dan Kontra memori Banding sebagaimana termuat dalam berkas perkara tersebut Majelis Hakim tingkat Banding tidak menemukan relevan yang dapat melemahkan / membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, oleh karena itu maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Bandung dalam putusannya Nomor: 237 /Pdt. G/ 2017/PN.Bdg tanggal 20 Pebruari 2018 telah memuat dan menguraikan pertimbangan hukum dan penerapan hukum atas semua keadaan dalam perkara ini secara benar dan tepat dan dianggap telah tercantum dalam putusan ditingkat banding, dengan demikian, pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil dan dijadikan sebagai dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 237 /Pdt. G/ 2017/PN.Bdg tanggal 20 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan dan alasan tersebut diatas, Majelis Hakim tingkat banding secara singkat telah menjawab dan menanggapi memori banding dari Pembanding semula Tergugat I dan II dan Kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat;

Halaman 37 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 237/Pdt.G/ 2017/PN.Bdg tanggal 20 Februari 2018 yang dimohonkan banding tersebut dikuatkan dan Para Pembanding semula Tergugat I dan II dipihak yang kalah dihukum pula untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, Undang Undang No.48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang ndang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo. Undang Undang Nomor: 8 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum jo. Undang Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor: 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum ,ketentuan pasal 7 UU N0.20 Tahun 1947 , UU No. 1 Tahun 1974 jo. PP No. 9 Tahun 1975, dan Peraturan perundang- undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini.

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 237 /Pdt. G/ 2017/PN.Bdg tanggal 20 Pebruari 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan II untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung di Bandung pada hari .Jumat tanggal 04 Januari 2019. oleh kami **H. DJOHAN APANDI, SH. MH.** sebagai Ketua Majelis dengan **CHRISNO RAMPALODJI, SH. MH.** dan **RIDWAN SORIMALIM DAMANIK, SH.,** masing masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 07 Januari 2019

Halaman 38 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018 /PT.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

oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim Anggota, serta  
dibantu oleh Hj.NURMADIAH NURDIN,SH.MH, Panitera Pengganti pada  
Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam  
perkara ini;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ttd

Ttd

**CHRISNO RAMPALODJI, SH. MH.**

**H. DJOHAN APANDI, SH. MH.**

Ttd

**RIDWAN SORIMALIM DAMANIK,SH.**

Panitera Pengganti

Ttd

**Hj. NURMADIAH NURDIN, SH. MH.**

Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp 6.000,00.
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00.
3. Pemberkasan .....	Rp139.000,00.
Jumlah .....	Rp150.000,00.+

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 39 dari 39 halaman putusan Nomor 489 /Pdt/2018  
/PT.Bdg.