



P U T U S A N

Nomor 1687 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I. Drs.ENDANG HUDAYA PRAWIRA, beralamat di Jalan Bapa Husen Nomor 2, Kota Bandung;
- II. SUNDRAWAN SURYA CHANDRA, beralamat di Jalan Trunojoyo Nomor 38, Kota Bandung;
- III. ADHY ROMZY, beralamat di Jalan Kembar Mas Nomor 2, Kota Bandung;

Dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada Adrianus Kadharusman,S.T.,S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Naripan Nomor 94, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Desember 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II dan III/Para Terbanding;

m e l a w a n

- I. Ir.RIYANA, beralamat di Jalan Senam I Nomor 4, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
- II. Dr.SUHARDIMAN,M.A., beralamat di Jalan Raya Banjaran Nomor 505, Desa Sukasari, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Bandung;
- III. TRI LISTYORINI,AMD., beralamat di Jalan Gempol Asri Raya Nomor 118, Kelurahan Gempolsari, Kecamatan Bandung Kulon, Kota Bandung;

Dalam hal ini ketiganya memberi kuasa kepada SHOLAHUDIN HARAHAHAP,S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tamansari Nomor 24, Kota Bandung, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2014, 22 Januari 2014 dan 7 Februari 2014;

Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Tergugat I, II dan III/ Pemanding I, II dan III;

d a n

- I. Ahli Waris SACA WIJAYA, terdiri dari:
 - 1.1. Ny.DJULAEHA, dahulu bertempat tinggal di Gang Halteu RT.06 RW.03, Kelurahan Dungus Cariang, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andir, Kota Bandung, sekarang beralamat di Jalan Garuda Dalam I, RT.06 RW.03, Kelurahan Dungus Cariang, Kecamatan Andir, Kota Bandung;

- 1.2. ENDANG SURYANA, beralamat di Melong Green Garden, Jalan Helikopter Nomor 5, RT.01 RW.23, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi;
 - 1.3. ADANG SUJANA, beralamat di Kampung Cipanjang RT.02 RW.02, Desa Soreang, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung;
 - 1.4. AI ANWAR, beralamat di Gang Halteu RT.06 RW.03, Kelurahan Dungus Cariang, Kecamatan Andir, Kota Bandung, sekarang beralamat di Jalan Garuda Dalam I, RT.06 RW.03, Kelurahan Dungus Cariang, Kecamatan Andir, Kota Bandung;
 - 1.5. ANUNG MULYANA, beralamat di Kampung Cipalabuay, RT.04 RW.01, Desa Sumber Sari, Kecamatan Ciparay, Kota Bandung;
 - 1.6. YENI SURYANI, beralamat di Jalan Boing 8 Nomor 15, Melon Green Garden RT.05 RW.28, Kelurahan Melong, Kecamatan Cimahi Selatan, Kota Cimahi;
 - 1.7. YANA SURYANA, beralamat di Jalan Rh.Abdul Halim, Kampung Sukanampa, Nomor 35, RT.02 RW.19, Kelurahan Cigugur Tengah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi;
 - 1.8. MIMIN MARYANI, beralamat di Kampung Ciawikuda RT.01 RW.05, Desa Naglasari, Kecamatan Cipongkor, Kabupaten Bandung Barat;
 - 1.9. YATI MULYATI, beralamat di Jalan Sukarajin Nomor 2, RT.07 RW.13, Kelurahan Cikutra, Kecamatan Cibeunying, Kota Bandung;
 - 1.10. SOLEH WILONO, beralamat di Jalan Pojok Utara Nomor 83, RT.03 RW.04, Kelurahan Setiamanah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi;
2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL C.Q. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, beralamat kantor di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Kota Bandung;

Hal. 2 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ANDJAR EKAMANDIKY, beralamat di Jalan Holis Nomor 9 Blk 296, Kota Bandung;
4. Ahli waris Almarhum R.HESTI SRIWATI WOERYATNO, masing-masing: Ir.Woeryanto dan Suharjono Dwi Eko Damarwulan, keduanya beralamat di Jalan Kebonwaru Selatan Nomor 20, RT.02 RW.02, Kota Bandung;
5. Notaris/PPAT NUGRAHA HERMANIA HADIBRATA,S.H., beralamat di Jalan Pajajaran Nomor 76, Kota Bandung;
6. PEMERINTAH RI C.Q. MENTERI DALAM NEGERI RI C.Q. GUBERNUR PROPINSI JAWA BARAT C.Q. WALIKOTA BANDUNG C.Q. CAMAT ARCAMANIK, beralamat kantor di Jalan Cisaranten Kulon RT.02 RW.01, Kota Bandung;
7. PEMERINTAH RI C.Q. MENTERI DALAM NEGERI RI C.Q. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I PROPINSI JAWA BARAT C.Q. WALIKOTA KEPALA DAERAH KOTA BANDUNG C.Q. CAMAT KECAMATAN ARCAMANIK C.Q. LURAH KELURAHAN SUKAMISKIN KOTA BANDUNG, beralamat kantor di Jalan Pacuan Kuda Nomor 204, Kota Bandung;
8. PEMERINTAH KOTA BANDUNG C.Q. BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU, beralamat kantor di Jalan Cianjur Nomor 34, Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV, V, Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI/Turut Terbanding I sampai dengan VIII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, II dan III telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dan III serta Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II dan III serta Tergugat IV, V, Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.500 m² yang terletak Jalan Senam Permai Nomor 4, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung, dengan bagan riwayat/kronologis di bawah ini;

Hal. 3 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1984 :

atas tanah Persil 74b, SIII Kohir Nomor 1485 seb. Diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20,480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno.

Tahun 1993 :

dilakukan Pengikatan Jual Beli antara ahliwaris R.Hesti Sriwati Woeryatno, yaitu Ir.Woeryatno dan Suharjo Dwi Eko Damar Wulan/Turut Tergugat II dengan Para Penggugat atas sebagian tanah seluas 1.500 m², sebagaimana: Akta Pengikatan Juai Beli Nomor 69 tanggal 9 Juli 1993 dan Akta Surat Kuasa Untuk menjual Nomor 70 tanggal 9-7-1993, kedua-duanya yang dibuat dihadapan Wiratni Ahmadi, S.H., Notaris;

Pada tahun 1998 terjadi penurunan hak atas sertipikat menjadi:

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon, GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20,481 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno.

yang kemudian dipecah menjadi beberapa Sertifikat:

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranteun

+ 63 Sertifikat

Dipecah lagi menjadi 2 (dua) Sertifikat :

SHG bangunan Nomor 686/Kel Cisaranten Kulon, seluas 1.500 m²

SHG bangunan Nomor 687/ Kel Cisaranten Kulon

dipecah lagi menjadi 17 sertipikat

SHG Bangunan Nomor 805, 806, 807, 808, 811, 813, 814, 815, 816, 818, 819, 820, 821/Kel. Cisaranten Kulon SHM Nomor 4943, 4972, 4977, 4703/Kel.Cisaranten Kulon

Dan apabila diuraikan secara detil adalah seperti berikut:

- Pada Tahun 1984, atas persil 74b, S III kohir Nomor 1485 seb. diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranteun Kulon, GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno, Blok Bangkonal, Kecamatan Buah Batu, Desa Cisaranten Kulon yang kemudian pada tahun 1993 dialihkan/dijual sebagian (seluas 1.500 m²) oleh ahliwaris R.Hesti Sriwati Woeryatno yaitu Ir.Woeryatno dan Suharjo Dwi Eko Damar Wulan/Turut Tergugat II (berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri KI I A Bandung Nomor 437/Pdt/P/1990/PN.Bdg., tanggal 4 September 1990) kepada Para Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual Nomor 70 tanggal 9 Juli 1993. keduanya yang dibuat dihadapan Wiratni Ahmadi, S.H., Notaris di Bandung;

- Pada tahun 1998, Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon tersebut diganti (diturunkan haknya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan) menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon, GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno, Blok Bangkonal, Kecamatan Buah Batu, Desa Cisaranten Kulon;
- Pada tahun 1998, tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon displit menjadi beberapa sertipikat, salah satunya menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon, S.U. Nomor 184/Desa Cisaranten Kulon/1998 tanggal 24-9-1998, luas 4.185 m². Kecamatan Areamanik, Desa Cisaranten Kulon, tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;
- Pada tahun 2000. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon displit lagi menjadi 2 (dua) yaitu:
 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9 Maret 2000, Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 2396 m² tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;
 2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 687/Kel. Cisaranten Kulon. S.U. tanggal 9 Maret 2000 Nomor 215/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 2396 m² tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno yang kemudian pada tahun 2001 dipecah lagi menjadi 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan, yakni :
 - 2.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 805/Kel. Cisaranten Kulon, Surat ukur Nomor 1994/2001 tanggal 11-04-2001 luas 122 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;
 - 2.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 806/Kelurahan Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 1995/2001 tanggal 11-04-2001 luas 1182 m², atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;
 - 2.3. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 807/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 1996/2001 tanggal 11-04-2001 luas 116 m², atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;
 - 2.4. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 808/Kel. Cisantnten Kulon, Surat Ukur Nomor 1997/2001 tanggal 11-04-2001, luas 112 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;

Hal. 5 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.5. Sertipikat Hak Milik Nomor 4943/Kelurahan Cisaranten Kulon. tercatat terakhir atas nama Ir. Agung Setiabudi, Msc., yang merupakan, perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 809/Kel. Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 1998/2001 tanggal 11-04-2001, luas 181 m²;
- 2.6. Sertifikat Hak milik Nomor 4972/Kelurahan Cisaranten Kulon, tercatat terakhir atas nama Ny. Rita Tresnawati yang merupakan peruhahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 810/Kel. Cisaranten Kulon Surat Ukur Nomor 1999/2001 tanggal 11-04-2001 luas 180 m²;
- 2.7. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 811/Kel. Cisaranten Kalon, Surat Ukur Nomor 2000/2001 tanggal 11-04-2001 luas 140 m² atas nama Ny. Yeti Hermayati;
- 2.8. Sertipikat Hak Milik Nomor 4977/Kelurahan Cisaranten Kulon tercatat terakhir atas nama Ny. Yutinawati Effendi yang merupakan perubahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 812/Kel. Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 2001/2001 tanggal 11-04-2001, luas 100 m²;
- 2.9. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 813/Kel.Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 2002/2001 tanggal 11-04-2001, luas 92 m², atas nama Ny. Rinrin Dimayati Harvey;
- 2.10. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 814/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2003/2001 tanggal 11-04-2001, luas 81 m² atas nama Darma Setiawan,S.E.;
- 2.11. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 815/Kel.Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 2004/2001 tanggal 11-04-2001, luas 85 m² atas nama Ir. Turchamun Muhamad Nuryan;
- 2.12. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 816/Kel. Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 2005/2001 tanggal 11-04-2001 luas 94 m² atas nama Goenawan Setia Oetama (Gunawan Setia Utama);
- 2.13. Sertipikat Hak Milik Nomor 14703/Kelurahan Cisaranten Kulon terakhir atas nama Tan Kinarja Tanjung yang merupakan peruhahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Kel. Cisaranten Kalon, Surat Ukur Nomor 2006/2001 tanggal 11-04-2001 luas 84 m²;

Hal. 6 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

2.14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 818/Kel, Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 2007/2001 tanggal 11-04-2001 luas 76 m² atas nama Ny. Zuryati;

2.15. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 819/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2008/2001 tanggal 11-04-2001. Luas 72 m², atas nama Janu Riyadi;

2.16. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 820/Kel. Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 2009/2001 tanggal 11-04-2001 luas 88 m², atas nama Ny. Enung Rokayah Sahana;

2.17. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 821/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2010/2001 tanggal 11-04-2001 luas 468 m², atas nama Tommy Firman;

Dengan demikian jelas bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon. S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, luas 1500 m², adalah hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2949/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m², yang telah diterbitkan pada tahun 1984 (+ 27 tahun yang lalu);

2. Bahwa ternyata pada tahun 1997, dengan tanpa sepengetahuan Para Penggugat, di atas tanah milik Para Penggugat yaitu tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U, tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, seluas 1.500 m², oleh Tergugat V telah diterbitkan 3 (tiga) buah Sertipikat melalui proyek Administrasi Pertanahan (Proyek Ajudikasi), yaitu:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel.Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12- 1997, seluas 420 m², terulisi atas nama Ir. RIYANA/Tergugat I yang berasal dari Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA, Kohir Nomor 2264, Persis 74 S. II Terakhir pada tahun 1999 tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin itu telah dipecah menjadi 2 (dua) sertipikat yaitu:

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3751/Kel Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999 luas 210 m², yang kemudian dijual kepada ANDJAR EKA MANDIKY/Turut Tergugat I;

- Sertipikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², yang kemudian dijual kepada ANDJAR EKA MANDIKY/Turut Tergugat I;

Kedua Sertipikat Hak Milik tersebut di atas kemudian dialihkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat III (Tri Listyorini. AMD) dengan :

Hal. 7 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

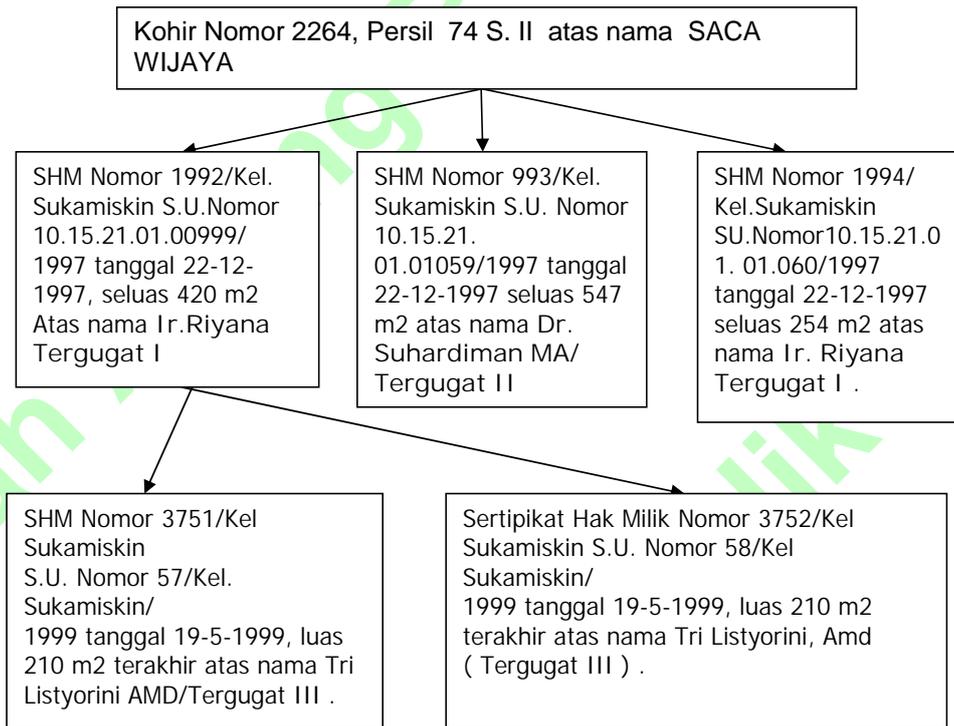


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual beli Nomor 1448/2009 tanggal 30-12-2009, Notaris/PPAT Nurgana Hermania Hadibrata,S.H. (Turut Tergugat III);
- Akta Jual Beli Nomor 1449/2009 tanggal 30-12-2009, Notaris/PPAT Nurgana Hermania Hadibrata,S.H. (Turut Tergugat III);
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 547 m², tertulis atas nama Dr.SUHARDIMAN,M.A./Tergugat II yang berasal dari Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA, Kohir Nomor 2264. Persil 74 S.II:
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 254 m², tertulis atas nama Ir.RIYANA/Tergugat I yang berasal dari pengakuan Hak/ Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA, Kohir Nomor 2264, Persil 74 S. II ;

Kronologis penerbitan dan peralihan sertipihat hak milik - sertipikat hak milik atas nama Tergugat I, II, III dan IV tersebut di atas bisa dikemukakan sebagai berikut :



Dan berdasarkan gambar Surat Ukur Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kelurahan. Cisaranten Kulon, terlihat jelas bahwa tanah Hak Milik Nomor 1992/Kelurahan Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m²; tanah Hak Milik Nomor 1993/Kelurahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15 21 01 01059/1997 tanggal 22-12-1997.
seluas 547 m², dan tanah Hak Milik Nomor 1994/Kel.Sukamiskin. S.U.
Nomor 10.15.21.01.0160/ 1997 , seluas 254 m² yang diperoleh melalui :

Gambar:

Sebagaimana dalam surat gugatan.

3. Bahwa ternyata Surat Zegel asli dari tanah Kohir Nomor 2264, Persil 74 S.II yang diaku-aku sebagai miliknya SACA WIJAYA (yang menjadi dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1992, 1993 dan 1994/Kel. Sukamiskin) itu tidak ada/hilang. Hal mana dapat diketahui dari dibuatnya Surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal 28 November 1994 yang dibuat oleh Saca Wijaya yang menyatakan bahwa SURAT ZEGEL. Tanah C.2264. Persil Nomor 74. S.II yang diperoleh Saca Wijaya asal hibah dari orang tuanya telah hilang. Penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I, II dan III tersebut diatas ternyata hanya didasarkan pada Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 36/SKM/XI/94 tanggal 28 November 1994 diterbitkan oleh Lurah Sukamiskin/Turut Tergugat V: ONDIN SAFRUDIN (diketahui dan ditandatangani juga oleh Camat Arcamanik Drs. Awan Gumelar/Turut Tergugat IV) yang menerangkan tentang riwayat tanah Persil 74.S.II Kohir Nomor 2264 atas nama Saca Wijaya tidak dalam keadaan sengketa dan saat ini belum mempunyai sertipikat/sertipikat sementara;
 4. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon. S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000 luas 1.500 m² milik Para Penggugat itu asalnya dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20,480 m² atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno-. Blok Bangkonol. Kecamatan Buah Batu. Desa Cisaranten Kulon, yang telah diterbitkan sejak tahun 1984 dan telah dikuasai oleh Para Penggugat sejak dibeli pada tahun 1993, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993. Notaris/PPAT Wiratni Ahmadi,S.H.;
- Sebaliknya: Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m², tertulis atas nama Ir. Riyana/Tergugat I, Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997. seluas 547 m², tertulis atas nama Dr. Suhardiman, M.A./Tergugat II dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. Riyana/Tergugat I baru diterbitkan pada tahun 1997 (= 13 tahun setelah tahun 1984 saat terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1979/

Hal. 9 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cisaranteun) dan sebelumnya tanah tersebut tidak pernah dikuasai oleh Para Tergugat;

5. Bahwa ternyata di atas tanah:

- SHM Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin 1999 dan 19-5-1999, luas 210 m² atas nama Tri Listyorini AMD/Tergugat III;
- SHM Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S U, Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², atas nama Try Listyorini. AMD/Tergugat III;

Yang merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 420 m², tertulis atas nama Ir. Riyana/Tergugat I, telah didirikan hangunan dengan ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.648. 1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI oleh karena kepemilikan tanahnya masih disengketakan maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim berkenan mengabulkan permohonan provisi gugatan Penggugat ini dengan memerintahkan Tergugat III atau siapapun yang mendapat hak ataupun yang tidak mendapatkan hak dari padanya atau atau atas kehendak sendiri agar menghentikan semua proses pembangunan atas tanah-tanah :

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19 -5-1999 luas 210 m² tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd/Tergugat III;
- b) Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999 luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd/Tergugat III;

Sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, guna mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar bagi Para Penggugat;

6. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui adanya penerbitan Sertipikat -sertipikat atas nama Tergugat I, II dan Tergugat III tersebut angka 3 di atas pada tahun 2000 dimana pada:

- a. Tanggal 19 April 2000 dan tanggal 26 April 2000 Sdr. Sundrawan/ Penggugat mendapat surat undangan dari Tergugat V sebagaimana surat Nomor 6.30.1.462-2000 tanggal 19 April 2000 dan Nomor 630.1.491-2000 tanggal 26 April 2000 yang isinya Tergugat V meminta penjelasan dari Para Penggugat atas pematokan diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000 luas 1.500 m² sehubungan

Hal. 10 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terjadinya tumpang tindih/*overlap* Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Cisaranten Kulon dengan Hak Milik Nomor 1992, 1993 dan 1994/Kel. Sukamiskin;

b. Tanggal 27 Juli 2000, Para Penggugat mendapatkan surat lagi dari Tergugat V yaitu surat Nomor 630,1-905-2000. Perihal pemberitahuan Sertipikat Hak Bangunan Nomor 686 dan Hak Milik Nomor 1992, 1993 dan 1994, dalam surat tersebut Tergugat V memberitahukan bahwa dikarenakan permasalahan tumpang tindih/*overlap* Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon dengan Hak Milik Nomor 1992, Nomor 1993 dan Nomor 1994/Kel. Sukamiskin tidak dapat diselesaikan dengan musyawarah maka telah dilakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/1993/1994 Kel. Sukamiskin selama 1 (satu) bulan. Dan apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal pemblokiran tidak diajukan pemasalahannya melalui jalur hukum maka pemblokiran tidak berlaku lagi;

7. Bahwa karena masalah tumpang tindih/*overlap* Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1992, 1993 dan 1994/Kel. Sukamiskin tidak dapat diselesaikan secara musyawarah antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan II, maka pada bulan Agustus 2000 Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat V di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan register perkara Nomor 38/G/2000/PTUN.Bdg., untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1992, Nomor 1993 dan Nomor 1994/Kel. Sukamiskin atas nama Ir. Riyana dan Dr. Suhardiman, MA. dalam perkara Tata Usaha Negara, antara :

1. Drs. HUDAYA;
2. SUNDRAWAN SURYA CHANDEA;
3. ADHY ROMZY;
- selaku Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

L a w a n

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BANDUNG
- selaku Tergugat/Pembanding II/Termohon Kasasi;
2. Ir. RIYANA;
- Dr. SUHARDIMAN.MA;
- selaku Tergugat II Intervensi/Pembanding I/Pemohon Kasasi II;

8. Bahwa dari surat jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung selaku Tergugat dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor

Hal. 11 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38/G/2000/PTUN.Bdg., (= Tergugat V dalam perkara ini) dapat diketahui bahwa :

a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon. S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000 luas 1.500 m² tertulis atas nama R.Woeryatno tersebut merupakan hasil pemisahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon, S.U Nomor 184/Desa Cisaranten Kulon/1998 tanggal 24-9-1998 luas 4.185 m², yang diterbitkan pada tanggal 3 Oktober 1998 tertulis atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno. Dan ternyata Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon S.U. Nomor 184/Desa Cisaranten Kulon/1998 tanggal 24-9-1998, luas 4.185 m², tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno itu juga merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984 seluas 20.480 m² atas nama Hesti Sriwati Woeryatno yang merupakan hasil penurunan Hak dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisarabteun Kulon, GS. 2948/1984 tanggal 28-4-1984 , luas 20.480 m² yang diterbitkan pada tahun 1984 terlulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 420 m² Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 547 m² dan Sertifikal Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/5997 tanggal 22-12-1997 seluas 254 m², ketiganya berasal dari Kohir Nomor 2264 Persil Nomor 74 S.II atas nama SACA WIJAYA, namun dalam Warkah tidak tercatat adanya peralihan hak dari Saca Wijaya kepada Ir. Riyana/ Tergugat I dan Dr. Suhardiman,M.A./Tergugat II;

Maka semakin jelas bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 420 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1994/Kel.Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 254 m², adalah melanggar hukum faktanya dalam warkah tanah ketiga Sertipikat tersebut yang terdapat di Tergugat V, tidak pernah tercatat adanya peralihan dari Saca Wijaya kepada Ir. Riyana/Tergugat I dan Dr. Suhardiman,M.A., Tergugat II tapi anehnya secara tiba-tiba dan tanpa alas hak, bisa terbit Sertipikat Hak Milk Nomor 1992, Nomor 1993 dan Nomor 1994 Kel. Sukamiskin aatas nama

Hal. 12 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ir.Riyana/Tergugat 1 dan Dr. Suhardiman,M.A./Tergugat II dan bukan atas Saca Wijaya/Tergugat IV;

9. Bahwa selain itu asal usul kepemilikan tanah Persil 74S.II Kahir Nomor 2264 atas nama Saca Wijaya itu juga sangat tidak jelas karena hanya didasarkan pada surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal! 28 November 1994 yang dibuat oleh Saca Wijaya dan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 36/SKM/XI/94 tanggal 28 November 1994 yang diterbitkan oleh Ondin Safrudin = Luruh Sukamiskin/Turut Tergugat V (kedua surat tersebut diketahui dan ditandatangani juga oleh Camat Arcamanik Drs. Awan Gumelar/Turut Tergugat IV), sebab:

- Dalam Surat Keterangan dan pernyataan tertanggal 28 November 1994 yang dibuat oleh Saca Wijaya (diketahui dan ditanda tangani juga oleh Camat Arcamanik Drs. Awan Gumelar/Turut Tergugat IV dan Lurah Sukamiskin Ondin Safrudin/Turut Tergugat V) disebutkan bahwa tanah persil tersebut diperoleh dari hibah orang tuanya dan surat zegel asli telah hilang. Ternyata surat tersebut tidak didukung oleh bukti kepemilikan dari orang tua Saca Wijaya atas tanah Persil 74 S. II bahkan nama orang tuanya siapa tidak disebutkan oleh Saca Wijaya dan juga tidak ada bukti/akta hibah dari orang tuanya kepada Saca Wijaya;
- Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 36/SKM/XI/1994 tanggal 28 November 1994 yang dibuat oleh lurah Sukamiskin/Turut Tergugat V (diketahui dan ditanda tangani juga oleh Camat Arcamanik Drs. Awan Gumelar/Turut Tergugat IV) itu secara tidak berdasar langsung menerangkan riwayat Saca Wijaya sebagai pemilik tanah dan bukan nama orang tua Saca Wijaya, padahal jelas menurut Saca Wijaya dalam Surat Keterangan dan Pernyataannya tertanggal 28 November 1994, tanah tersebut diperoleh dari hibah orang tuanya;

Dengan demikian jelas bahwa kedua surat tersebut di atas mengandung ketidak benaran dan tidak berdasarkan hukum;

10. Bahwa di dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 38/G/2000/PTUN.Bdg., tertanggal 19 Maret 2001 halaman 17 alinea terakhir sampai halaman 18 bagian atas, ada disebutkan :

- Menimbang, bahwa berdasarkan Keterangan saksi Penggugat Djaja Tedjasukmana, Karyawan Kelurahan Cisaranten Kulon di bawah sumpah menjelaskan bahwa Kelurahan Sukamiskin sebelum tahun 1984 menjadi wilayah Kelurahan Cisaranten Kulon dan setelah terjadi pemekaran wilayah Kelurahan Cisaranten Kulon dipecah menjadi 3 Kelurahan yaitu: Kel. Sukamiskin, Kel. Cisaranten Kulon dan Kel. Cisaranten Kidul;

Hal. 13 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa buku tanah Kelurahan Sukamiskin induknya ada di Kelurahan Cisaranten Kulon;
- Bahwa nama Sri Hesti Woeryatno saksi mengenalnya sebagai pemilik tanah persil Nomor 74b S.III Kohir Nomor 1485;
- Bahwa nama Saca Wijaya tidak ada dan tidak tercatat di buku tanah (leter C) Kelurahan Cisaranten Kulon;

Dan juga pada halaman 18 alinea 2 ada disebutkan:

- Menimbang, bahwa pada tanggal 24 September 1960 wilayah/ Kelurahan Sukamiskin masih termasuk Wilayah Kelurahan Cisaranten Kulon dimana menurut keterangan saksi Djaja Tedja Sukmana buku tanah Kelurahan Sukamiskin tersebut induknya ada di Kelurahan Cisaranten Kulon dan didalam buku C Kelurahan Cisaranten Kulon tidak tercatat Kohir Nomor 2264 atas nama Saca wijaya karena Kohir Nomor 2264 dimaksud atas nama orang lain;

Dengan demikian semakin jelas bawa Surat Keterangan Riwayat tanah Nomor 36/SKM/XI/94 tanggal 28 November 1994 diterbitkan oleh Lurah Sukamiskin/Turut Tergugat V: ONDIN SAFRUDIN (diketahui dan ditanda tangani juga oleh Camat Arsamanik Drs. Awan Gumelar/Turut Tergugat IV yang menerangkan tentang riwayat tanah Persil 74 S.II, Kohir Nomor 2264 atas nama SACA WIJAYA adalah tiduk benar dan mengandung cacat yuridis sehingga jelas tidak mempunyai kekuatan hukum Oleh karenanya Sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel Sukamiskin S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 420 m² atas nama Ir.Riyana/Tergugat I, Sertipikat Hak Milik 1993/Kel. Sukamiskin S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 547 m², atas nama Drs. Suhardiman,M.A./Tergugat II dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 254 m² atas nama Ir. Riyana/Tergugat I yang diterbitkan berdasarkan Surat keterangan Riwayat Tanah dari Lurah Sukamiskin Ondin Safrudin (Turut Tergugat V) tersebut di atas adalah mengandung cacat hukum juga dan karena itu haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

11. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997 seluas 424 m² tertulis atas nama Ir. Riyana/Tergugat I mengandung cacat hukum, maka Jelas:
 - Sertipikat pecahannya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 375/Kel. Sukamiskin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin keduanya tertulis atas nama Tri Listyorini, AMD/Tergugat III; dan

Hal. 14 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI atas tanah-tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, keduanya tertulis atas nama Tri Listyorini,AMD/Tergugat III;

Semuanya tidak benar dan mengandung cacat yuridis sehingga jelas harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum juga;

12. Bahwa adapun amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 38/G/2000/PTUN.Bdg., tertanggal 19 Maret 2011 berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Para Tergugat Intervensi;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) berupa:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskain Surat Ukur Nomor 00999/1997, seluas 420 m², atas nama Ir. Riyana;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin Surat Ukur Nomor 01059/1997, seluas 547 m², atas nama Dr.Suhardiman,M.A.;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, Surat Ukur Nomor 01060/1997, seluas 254 m², atas nama Ir.Riyana;
 4. Sertipikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin Surat Ukur Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1997 luas 210 m² atas nama Andjar Eka Mandiky;
 5. Sertipikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, Surat Ukur Nomor 58/Kel.Sukamiskin/1999 luas 210 m² atas nama Sndjar Eka Mandiky;
- Mewajibkan Tergugat untuk memproses pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Menghukum Tergugat membayar perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp1.616.500,00 (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

13. Bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 38/G/2000/PTUN.Bdg., tertanggal 19 Maret 2001 tersebut

Hal. 15 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 235/B/2001/PT.TUN.JKT., tertanggal 7 Februari 2002, yang amarnya berbunyi :

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tertanggal 19 Maret 2001 Nomor 38/G/2000/PTUN.BDG., yang dimohonkan Banding;
3. Menghukum Tergugat/Pembanding II dan Tergugat II Intervensi/Pembanding I secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp120.000,00 (seratus dua puluh ribu rupiah);
14. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Bandung Nomor 235/B/2001/PT.TUN.JKT., tertanggal 7 Februari 2002 yang menguatkan Putusan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 38/G/2000/PTUN.BDG., tertanggal 19 Maret 2001 tersebut kemudian dibatalkan oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 153 K/TUN/2003 tertanggal 21 Desember 2005 dengan amar putusan sebagai berikut:
 - Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung tidak dapat diterima;
 - Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II .1. Ir. Riyana dan 2. Drs. Suhardiman.M.A. tersebut;
 - Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tanggal 7 Februari 2002 Nomor 235/B/2001/PT.TUN.JKT., yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 19 Maret 2001 Nomor 38/G/2000/PTUN.BDG.;

MENGADILI SENDIRI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Dimana alasan Mahkamah Agung R.I. menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dapat dibaca dalam halaman 8 alinea pertama putusannya yang berbunyi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan Kasasi tersebut diatas menurut Mahkamah Agung, *Judex Facti* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa untuk dapat membatalkan sertipikat dalam

Hal. 16 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasus ini harus ditentukan lebih dahulu siapa yang paling berhak atas tanah *a quo* dan masalah tentang kepemilikan merupakan kewenangan peradilan perdata;

Sehingga dengan memperhatikan pertimbangan hukum Mahkamah Agung RI dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 153 K/TUN/2003 tertanggal 21 Desember 2005 tersebut, maka sudah tepatlah gugatan kepemilikan tanah tersebut diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara ini ke Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung;

15. Bahwa selain penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9 Maret 2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m² yang disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, ternyata penerbitan sertipikat pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon yang satunya lagi, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 687/Kel. Cisaranten Kulon S.U. tanggal 9 Maret 2000 Nomor 215/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 2.396 m², yang pada tahun 2001 telah dipecah menjadi 17 (tujuh belas) Sertipikat Hak Guna Bangunan, juga disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Register Perkara Nomor 54/G/2005/PTUN.Bdg., yaitu antara :

Ny. Hj. SITI ROKAYAH (sekarang sudah almarhum)
Selaku Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi

Lawan :

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG

- Selaku Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I

- 2.1. Drs. ENDANG HUDAYA PRAWIRA
- 2.2.. SUNDRAWAN SURVA CHANDHA
- 2.3. ADHI ROMZY
- 2.4. Ny. RITA TRESNAWATI
- 2.5. Ny. YETI HERMAYATI
- 2.6. DARMA SETIAWAN, S.E.,
- 2.7. GUNA WAN SETIA UTAMA
- 2.8. TAN KINARJATANJUNG
- 2.9. Ny. ENUNG ROSKAYAH SABANA
- 2.10. TOMMY FIRMAN
- 2.11. Ir. AGUNG SETIABUDI, Msc.
- 2.12. Ny. YUTINAWATI EFFENDI
- 2.13. Ny. ZURYATI

Hal. 17 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

2.14. JANURYADI

2.15. Ir.TURCHAMUN MUHAMAD NURYAN

2.16. RINRIN DIMYATI HARVEY

- selaku Tergugat II Intervensi

dengan objek gugatan :

1. Sertifikat Hak Guna Bangun Nomor 805 Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 1994/2001 tanggal 11-04-2001, luas 122 m², atas nama R. Hasti Sriwati Woeryatno;
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 806/Kel Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 1995/2001 tanggal 11-04-2001, luas 118 m², atas nama R .Hesti Sriwati Woeryatno;
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 807/Kel. Cisaranten Kulon Surat Ukur Nomor 1996/2001 tanggal 11-04-2001, luas 116 m² atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno;
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 808/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 1997/2001 tanggal 11-04-2001 luas 112 m² atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 4943/Kelurahan Cisaranten Kulon tercatat terakhir atas nama Ir. Agung Setiabudi,Msc., yang merupakan perubahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 809/Kel. Cisaranten Kulon, Surat ukur Nomor 1998/2001 tanggal 11-04-2001, luas 181 m²;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 4972/Kelurahan Cisaranten Kulon terakhir atas nama Ny. Rita Tresnawati, yang merupakan perubahan dari Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 810/Kel. Cisaranten Kulon Surat Ukur 1999/2001 tanggal 11 April 2001, luas 180 m²;
7. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 811/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2000/2001 tanggal 11 April 2001, luas 140 m² atas nama Ny. Yeti Hermayati;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 4977/Kelurahan Cisaranten Kulon, tercatat terakhir atas nama Ny. Yutinawati Effendi yang merupakan perubahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 812/Kel. Cisaranten Kulon Surat Ukur Nomor 2001/2001 tanggal 11-04-2001, luas 100 m²;
9. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 813/Kel. Cisaranten Kulon Surat Ukur Nomor 2002/2001 tanggal 11-04-2001, luas 92 m² atas nama Ny. Rinrin Dimayati Harvey;

Hal. 18 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 814/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2003/2001 tanggal 11-04-2001. Luas 81 m², atas nama Darma Setiawan, S.E.;
11. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 815/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2004/2001 tanggal 11-04-2001, luas 85 m², atas nama Ir. Turchamun Muhamad Nuryan;
12. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 816/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2005/2001 tanggal 11-04-2001, luas 94 m², atas nama Goenawan Setia Oetama (Gunawan Setia Utama);
13. Sertifikat Hak Milik Nomor 4703/Kelurahan Cisaranten Kulon, tercatat terakhir atas nama Tan Kinarja Tanjung, yang merupakan perubahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 817/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2006/2001 tanggal 11-04-2001, luas 84 m²;
14. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 818/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2007/2001 tanggal 11-04-2001, luas 76 m², atas nama Ny. Zuryati;
15. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 819/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2008/2001 tanggal 11-04-2001, luas 72 m², atas nama Janu Riyadi;
16. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 820/Kel. Cisaranten Kulon, Surat Ukur Nomor 2009/2001 tanggal 11-04-2001, luas 88 m², atas nama Ny. Enung Rokayah Sabana;
17. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 821/Kel. Cisaranten Kulon. Surat Ukur Nomor 2010/2001 tanggal 11-04-2001, luas 468 m², atas nama Tommy Firman;

Yang kesemua sertifikat tersebut di atas merupakan hasil pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 687/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 215/Cisaranten Kulon, luas 2.396 m² terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung. Terhadap gugatan tersebut di atas, telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan Putusan Nomor 54/G/2005/PTUN.Bdg., tertanggal 27 Februari 2006 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal. 19 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp2.023.000,00 (dua juta dua puluh tiga ribu rupiah);

Dan putusan tersebut di atas kemudian dikuatkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 110/B/2006/PT.TUN.JKT., tertanggal 26 Juli 2006 yang diktum putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 54/G.TUN/2005/PTUN.BDG., tanggal 27 Februari 2006 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);

Dan dikuatkan juga dalam tingkat kasasi dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 477 K/TUN/2006 tertanggal 22 Mei 2007 yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: NY.Hj.SITI ROKAYAH tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini diitetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

16. Bahwa ditolaknya gugatan Tata Usaha Negara yang diajukan oleh almh. Ny. Hj. Siti Rokayah atas penerbitan ke- 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut membuktikan bahwa ke- 17 (tujuh belas) sertipikat tersebut telah diterbitkan secara sah oleh Tergugat V sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

Dengan demikian jika ke - 17 (tujuh belas) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang merupakan pecahan dari sertipikat induknya, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon. G.S., Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno sudah dinyatakan sah dan berdasarkan hukum, maka jelas sertipikat pecahan yang lainnya yaitu:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon. G.S. Nomor 2948/1984 seluas 20.480 m², yang terbit pada tahun 1998 atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;

Hal. 20 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon, S.U Nomor 184/Desa Cisaranten Kulon/1998 tanggal 24-9-1998, luas 4.185 m², yang diterbitkan pada tanggal 3 Oktober 1998 tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon. S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m² tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno (=objek sengketa dalam perkara ini) yang telah dialihkan kepemilikannya kepada Para Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 yang dibuat di hadapan Wiratni Ahmadi, S.H.. Notaris di Bandung; Juga telah diterbitkan secara sah oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung/ Tergugat VII sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelas bahwa:

- Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, III, dan dan SACA WIJAYA (kini almarhum) yang telah mengaku sebagai pemilik atas tanah milik Para Penggugat seluas 1.500 m² yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m²);
- Tindakan Tergugat V yang telah menerbitkan sertipikat-sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin secara tumpang tindih diatas tanah milik Para Penggugat yang telah bersertipikat, dengan tidak memeriksa bukti kepemilikan dari Saca Wijaya serta tanpa adanya bukti peralihan hak dari Saca Wijaya kepada Ir. Riyana/Tergugat I dan Dr. Suhardiman, M.A./ Tergugat II;
- Tindakan Tergugat III yang telah mendirikan bangunan di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 atas nama Tergugat III yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI dengan tanpa terlebih dahulu memeriksa alas hak atas tanah yang dibangunnya yang ternyata adalah tanah sengketa;

Jelas adaiah perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

Hal. 21 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

18. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) dan Tergugat V jelas telah menimbulkan kerugian materiil sebagai berikut: tidak dapat membangun tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m² tersebut sehingga kehilangan keuntungan dari usaha tersebut sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah);

19. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, II, III, dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10), dan Tergugat V juga telah menimbulkan kerugian immateriil terhadap Para Penggugat seperti:

- Keresahan Para Penggugat;
- Gangguan ketenangan yang selama ini dinikmati oleh Para Penggugat, tanpa pernah ada gangguan dari pihak manapun;
- Kerugian tidak dapat membangun dan tidak dapat menjual tanah milik Para Penggugat tersebut;
- Berperkara ke pengadilan;

Oleh karenanya Tergugat I, II, III dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian immateriil yang ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) kepada Para Penggugat secara tanggung renteng;

20. Bahwa oleh karena seluruh kerugian Para Penggugat tersebut di atas sepenuhnya timbul sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, II, III dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10), serta Tergugat V, maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara merupakan kewajiban Tergugat I, II, III, dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V untuk mengganti kerugian materiil tersebut kepada Para Penggugat, secara tanggung renteng dan sekaligus, paling lambat satu hari setelah Putusan Pengadilan *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap;

21. Bahwa untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini tidak illusionir (sia-sia), maka Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kls I A Bandung meletakkan sita *revindicatoir* atas tanah milik Para Penggugat yaitu:

"tanah seluas 1.500 m² yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon. Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno" serta meletakkan serta sita jaminan atau setidaknya sita persamaan atas tanah-tanah sertipikat;

Hal. 22 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m² tertulis atas nama Ir. Riyana;
 - b) Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², tertulis atas nama Dr.Suhardiman, M.A.;
 - c) Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.010 60/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. Riyana;
 - d) Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, AMD;
 - e) Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, AMD.;
 - f) Bangunan yang didirikan oleh Tergugat III diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, setempat dikenal sebagai Jalan Senam Indah IV; Sehingga Para Tergugat tidak dapat mengalihkan tanah-tanah tersebut selama berlangsungnya proses pemeriksaan perkara ini berlangsung;
22. Bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.500 m² yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno, setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai Nomor 4, Bandung, maka jelas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) dan Tergugat V, serta siapa saja yang mendapatkan hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri haruslah dihukum untuk menyerahkan dengan seketika tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon/2000, luas 1500 m², setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai Nomor 4, Bandung, yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung, kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ikatan dan tanpa suatu beban dari pihak manapun;

Hal. 23 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

23. Bahwa Tergugat I, II, III, Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga harus dibebani dengan biaya perkara;
24. Bahwa Tergugat I, II, III, dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) dan Tergugat V haruslah dihukum membayar uang paksa/dwangsom kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari atau sejumlah uang yang dianggap pantas oleh Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung apabila Tergugat tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung dalam perkara ini terhitung sejak tanggal diputusnya perkara;
25. Bahwa gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka dapatlah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kls. LA Bandung menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walupun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat III atau siapapun yang mendapat hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri untuk menghentikan semua proses pembangunan di atas tanah-tanah:
 - a) Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m² tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;
 - b) Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;

Sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan/atau sita persamaan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1500 m² yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal. 24 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U, tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai Nomor 4, Bandung;

5. Menyatakan :

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10. S5.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m² tertulis atas nama Ir. Riyana;
- b) Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², tertulis atas nama Dr.Suhardiman, M.A.;
- c) Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. Riyana;
- d) Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999 luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;
- e) Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999 luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;

Dan berikut seluruh sertipikat-sertipikat turunannya dari sertipikat dalam huruf 5a. 5b, 5c, 5d dan 5e adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sejak semula;

6. Menyatakan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI atas nama Tri Listyorini, Amd./Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum sejak semula;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat sekaligus, paling lambat satu hari setelah putusan pengadilan *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V membayar membayar kerugian immaterial kepada Para Penggugat sebesar uang *dwangsom* kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V membayar uang *dwangsom* kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari

Hal. 25 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau sejumlah uang yang dianggap pantas oleh Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung, apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10), serta Tergugat V tidak melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kls.IA Bandung dalam perkara ini terhitung sejak tanggal diputusnya perkara;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V dan atau siapapun yang mendapat hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri untuk menyerahkan dengan seketika tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon/2000, luas 1500 m², setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai Nomor 4, Bandung, yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung, kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ikatan dan tanpa suatu beban dari pihak manapun;
11. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan bahwa keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V, *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Para Tergugat IV (4.1 sampai dengan 4.10) serta Tergugat V untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, V dan Turut Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Eksepsi Tergugat I, II dan III:
 1. Bahwa Tergugat I, II, dan III menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat karena merupakan dalil-dalil gugatan yang tidak benar dan tidak berdasar, kecuali apabila diakui secara tegas dan bulat oleh pihak Tergugat I, II dan III;
 2. Bahwa gugatan Para Penggugat telah kekurangan pihak karena:
 - a. Para Penggugat mengaku memiliki tanah sebagaimana dalil gugatannya butir 1 halaman 3 dan 4 yang letaknya menunjuk pada dan atau tumpang tindih dengan tanah-tanah milik Tergugat I, II, dan III. Adapun dasar pengakuan kepemilikan Para Penggugat atas tanah dimaksud adalah "Pada tahun 1984, atas tanah Persil 74b, S.III Kohir Nomor 1485

Hal. 26 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seb. Diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984, luas 20.480 m², atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno, Blok Bangkonal, Kecamatan Buah Batu, Desa Cisaranten Kulon yang kemudian pada tahun 1993 dialihkan/dijual sebagian (seluas 1.500 m²) oleh ahliwaris R. Hesti Sriwati Woeryatno yaitu, Ir. Woeryatno dan Suhajono Dwi Eko Damar Wulan/Turut Tergugat II (berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung Nomor 437/Pdt/P/1990/PN.Bdg., tanggal 4 September 1990 kepada Para Penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 tanggal 9-7-1993 keduanya dibuat di hadapan Wiratni ahmadi, S.H., Notaris di Bandung;

b. Semasa hidupnya Almarhumah R. Hesti Sriwati Woeryatno menikah dengan Ir. Woeryatno/Turut Tergugat II tidak mempunyai anak sehingga mengangkat anak bernama Suharjono Dwi Eko Damar Wulan/Turut Tergugat II;

c. Sedangkan, tanah Persil 74b, S.III Kohir Nomor 1485 seb. diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa. Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984, luas 20.480 m² atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno, Blok Bangkonal, Kelurahan Buah Batu, Desa Cisaranten Kulon merupakan harta pusaka/bawaan almarhumah R. Hesti Sriwati Woeryatno;

Harta kekayaan (pusaka) tersebut seharusnya kembali atau jatuh kepada Saudara sekandung (dan atau ahli waris pengganti lainnya) dari almarhumah R. Hesti Sriwati Woeryatno dan bukan langsung jatuh kepada Turut Tergugat II. Atau setidaknya tanpa mengikutsertakan ahli waris sekandung sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Para Penggugat merupakan gugatan kekurangan pihak. Sehingga cukup alasan hukum ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa demikian pula Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 tanggal 9-7-1993, yang tanpa persetujuan Saudara sekandung (dan atau ahli waris pengganti lainnya) dari almarhumah R. Hesti Sriwati Woeryatno adalah batal demi hukum dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa gugatan Para Penggugat merupakan gugatan salah objek. Sehingga cukup alasan hukum ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Para Penggugat mengklaim sebidang tanah seluas 1.500 m² miliknya (padahal baru akan memiliki) didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 tanggal 9-7-1993, terletak di Blok Bangkonal, Desa Cisaranten Kulon,

Hal. 27 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Buah Batu. Sedang bidang-bidang tanah milik Tergugat I, II dan III nyata-nyata terletak di Blok Rentang, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik;

5. Bahwa Para Penggugat tidak berkualitas maupun berkapasitas sebagai Para Penggugat mengajukan gugatan dengan alasan-alasan, antara lain:

a. Para Penggugat mengakui baru melakukan pengikatan jual beli dengan pihak Turut Tergugat II sehingga belum sah (terang dan jelas) sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 1.500 m² sebagaimana diklaim oleh Para Penggugat sebagai miliknya;

b. Demikian pula ternyata bahwa Para Penggugat belum melunasi sisa pembayaran atas pengikatan jual beli tersebut hingga berakhirnya tenggang waktu yang diteritukan pada tanggal 10 Oktober 1993 (sudah ± 14 tahun). Sudah merupakan ketentuan hukum dalam suatu perjanjian (*in casu notarial acta*), apabila ada salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya, maka surat perjanjian yang telah disepakati tersebut akan menjadi batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum sejak semula;

Mendasarkan pada uraian-uraian di atas maka cukup alasan hukum menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

6. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) dengan alasan diantaranya:

Para Penggugat tidak bisa secara langsung atau tiba-tiba mengklaim bahwa sebidang tanah yang terietak di Jalan Senam Permai Nomor 4, Kelurahan Cisaranten Kulon seluas 1.500 m² adalah miliknya. Sedangkan lokasi tanah yang diklaim Para Penggugat tersebut terietak di Blok Rentang, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik. Hal tersebut nyata-nyata Para Penggugat telah mengira-ngira saja karena sesuai dengan luas tanah yang akan dibeli oleh Para Penggugat sebagaimana temyata pada SHGB Nomor 686/Kel. Cisaranten luas 1.500 m² yang dijadikan objek gugatan dalam perkara ini;

Sementara SHM Nomor 1979/Desa Cisaranten kulon seluas 20.480 m² setelah diturunkan haknya menjadi SHGB Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon, Gambar Situasi Nomor 2948/1984. Luas 20.480 m² tercatat atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno telah dipecah menjadi 64 sertipikat. Sehingga dari ke 64 sertipikat tidak jelas sertipikat yang mana yang dimaksud oleh Para Penggugat. Para Penggugat hanya mendalilkan tanah

Hal. 28 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dibelinya tersebut adalah sebagian dari SHM Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon dari luas 20.480 m²;

Oleh karena itu cukup alasan hukum menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan, gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

7. Bahwa gugatan Para Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, Andjar Eka Mandiky adalah salah alamat karena sekarang Turut Tergugat I beralamat di Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta, Provinsi DIY. Tergugat III mempunyai hubungan hukum dengan Turut Tergugat I, Andjar Eka Mandiky karena Tergugat III membeli tanah masing-masing SHM Nomor 3751/Kelurahan Sukamiskin dan SHM Nomor 3752/Kelurahan Sukamiskin dari Turut Tergugat I, Andjar Eka Mandiky;

Oleh karena itu cukup alasan hukum menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

- Eksepsi Tergugat V:
 1. Bahwa, Tergugat V menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat V;
 2. Bahwa Para Penggugat tidak berkualitas untuk mengajukan gugatan, karena seperti didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya halaman 3 sampai dengan 4 poin 1 "tahun 1993 dilakukan Pengikatan Jual Beli antara ahliwaris R. Hesti Sriwati Woeryatno, yaitu Ir. Woeryatno dan Suharjona Dwi Eko Damar Wulan/Turut Tergugat II dengan Para Penggugat atas sebagian tanah seluas 1500 m², sebagaimana: Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993...". Bahwa dengan demikian Para Penggugat dalam hal ini hanyalah sebagai calon pembeli, dan dalam kedudukan hukum sebagai calon pembeli tidak mempunyai kualitas maupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dalam perkara ini;
 3. Gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

Hal ini dapat dilihat dari:

- a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan, sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1.500 m² yang terletak di Jalan Senam Permai Nomor 4, Kelurahan Cisaranten Kulon, adalah dalil yang mengada-ada dan menduga-duga, karena dalam hal ini Para Penggugat tidak secara spesifik menguraikan batas-batas tanah yang diperjanjikan akan dibeli, akan tetapi hanya menduga-duga mengenai letak atau lokasi tanah hanya karena ada sertipikat yang luasnya sama dengan luas tanah yang akan dibeli oleh Para Penggugat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor

Hal. 29 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

686/Kel. Cisaranten Kulon. Luas 1.500 m², yang kemudian dijadikan objek gugatan;

- b. Bahwa SHM Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon. Luas 20.480 m², setelah diturunkan haknya menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon, Gambar situasi Nomor 2948/1984. Luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno, dipecah menjadi 64 sertipikat, dari ke 64 sertipikat tersebut sertipikat mana yang dimaksud oleh Para Penggugat, tidak jelas;
- c. Bahwa Para Penggugat, dalam gugatannya halaman 3 poin 1 mendalilkan, tanah yang akan dibelinya tersebut berasal dari sebagian SHM Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon. Luas 20.480 m², bukan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel Cisaranten Kulon;
- d. Bahwa sebagaimana putusan Mahkamah Agung yang telah menjadi tetap (*vaste riprudentie*) tentang gugatan yang kabur dan menyebabkan ditolak, *vide* Putusan Nomor 429 K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 *jis.* Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, maka telah sah menurut hukum agar Majelis Hakim menolak Gugatan Para Penggugat karena tidak jelas/kabur (*obscur libel*);

- Eksepsi Turut Tergugat VI:

Eksepsi Kekuasaan Absolut (Pasal 134 H.I.R).

1. Bahwa perkara ini jelas merupakan Perkara Tata Usaha Negara, oleh karena itu pengadilan yang berwenang memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, karena gugatan yang ditujukan kepada Turut Tergugat VI atas timbulnya gugatan dari Penggugat adalah sehubungan dengan dikeluarkannya izin yang telah diberikan kepada Tergugat oleh Turut Tergugat VI yaitu Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011;

Bahwa izin Mendirikan Bangunan Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat VI, nyata-nyata adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Jadi gugatan ini telah secara keliru diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Bandung yang merupakan badan peradilan dalam lingkup peradilan umum, sementara Turut Tergugat VI dalam hal ini berkedudukan sebagai Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, dimana perbuatan yang dilakukan adalah dalam rangka upaya pelaksanaan tugas pemerintahan, sehingga jelas bukan merupakan kompetensi peradilan umum untuk memeriksanya;

Hal. 30 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa perbuatan Turut Tergugat VI dalam mengeluarkan penetapan tertulis berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 dalam perkara *a quo* merupakan perbuatan dalam lingkup Tata Usaha Negara, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
3. Kemudian dijelaskan lagi dalam Penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menyatakan antara lain:

"Oleh karena itu sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut Undang-undang ini apabila sudah jelas:

 - Badan atau Pejabat Tata Usaha mana yang mengeluarkannya;
 - Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;
 - Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya... dan seterusnya";
4. Menurut pendapat ahli hukum Indroharto, S.H., dalam bukunya yang berjudul "*Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*" Buku I "*Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*" terbitan Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 2000, pada Bab I halaman 49 dan halaman 50 menyatakan antara lain:

"Setelah berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1986 ini, maka tidak semua perbuatan pemerintah itu dapat digugat di muka Hakim Perdata. Apabila yang disengketakan itu suatu Penetapan Tertulis, maka tuntutan ganti rugi sebasai akibat dikeluarkannya suatu Penetapan Tertulis harus diajukan ke PERATUN lebih dahulu untuk diputuskan apakah Penetapan Tertulis yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat itu bersifat melawan hukum atau tidak. Artinya baru setelah Penetapan Tertulis yang demikian itu dibatalkan oleh PERATUN, maka barulah Hakim Perdata berwenang memeriksa tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi yang diajukannya. Jadi, kalau kita

Hal. 31 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumuskan problema hukumnya adalah sebagai berikut: "Apakah hukumnya bagi Penetapan Tertulis yang ternyata kemudian bersifat melawan hukum itu?";

"Yang dimaksud dengan: "ternyata kemudian bersifat melawan hukum" adalah bahwa Penetapan Tertulis menurut pengertian Pasal 1 ayat 3 undang-undang ini telah dibatalkan oleh Hakim TUN yang berwenang. Pentingnya problema itu dipermasalahkan, karena sebelum Penetapan Tertulis tersebut dibatalkan ia telah mempunyai kekuatan hukum yang juga telah menimbulkan akibat faktual. Contohnya dalam hal: Seorang pegawai telah dipecat, tetapi kemudian keputusan pemecatan tersebut dibatalkan oleh Hakim TUN yang berwenang";

"Dengan berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1986 ini, maka dalam hal yang menjadi pokok sengketa adalah suatu Penetapan Tertulis, maka Hakim TUN memang diberi wewenang untuk menetapkan suatu ganti rugi terhadap Tergugat (instansi pemerintah). Namun pembuat undang-undang masih tidak dengan tegas menghapus kewenangan Hakim Perdata sebagai Hakim Umum yang memutuskan tentang tuntutan ganti rugi terhadap pemerintah. Jadi, apabila yang disengketakan itu bukan suatu Penetapan Tertulis, maka setiap tuntutan ganti rugi terhadap Penguasa masih secara langsung menjadi wewenang Hakim Perdata";

"Kalau dulu Hakim Perdata itu berwenang untuk mengadili setiap tuntutan ganti rugi yang diakibatkan oleh setiap tuntutan ganti rugi yang diakibatkan oleh setiap macam perbuatan pemerintah (termasuk penetapan tertulis) yang diajukan oleh siapapun, maka sekarang setelah berlakunya undang-undang ini Hakim Perdata tidak berwenang mengadili tentang sifat melawan hukum tidaknya suatu Penetapan Tertulis yang disengketakan. Hakim TUN lah yang semata-mata berwenang untuk mengadili guatan semacam itu";

"Disamping itu, Hakim TUN juga berwenang menetapkan ganti rugi sebagai tuntutan tambahan selain tuntutan pokok tentang pembatalan Keputusan TUN yang digugat. Dan pelaksanaannya ini kemudian diatur dalam PP Nomor 41 Tahun 1991 tentang Tata Cara Pembayaran Ganti Rugi Pelaksanaan Pengadilan Tata Usaha Negara. Jadi apabila ada suatu tuntutan ganti rugi sebagai akibat dikeluarkannya suatu Penetapan Tertulis ke Hakim Perdata, maka bagi Hakim Perdata secara apriori sudah harus nyata bahwa Penetapan Tertulis yang bersangkutan itu tentu bersifat melawan hukum. Sebab untuk menentukan apakah Penetapan Tertulis yang bersangkutan itu bersifat melawan hukum atau tidak, sudah bukan masuk wewenang Hakim Perdata";

Hal. 32 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* memutuskan satu putusan sela yang menyatakan bahwa "Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili perkara tersebut", karena perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 209/PDT/G/2011/PN.BDG., tanggal 7 Maret 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat III atau siapapun yang mendapat hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri untuk menghentikan semua proses pembangunan di atas tanah-tanah;
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 3751/Kel.Sukamiskin, SU Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19 Mei 1999, luas 2010 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 3752/Kel.Sukamiskin, SU Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19 Mei 1999, luas 2010 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;

Sampai putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 1500 m², yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel.Cisaranten Kulon, SU tanggal 9 Maret 2000 Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai Nomor 4, Bandung;
4. Menyatakan:
 - a. Sertipikat hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, SU Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m² tertulis atas nama Ir. Riyana;

Hal. 33 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, SU Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997, tertulis atas nama Dr. Suhardiman, M.A.;
- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin SU Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. Riyana;
- d. Sertipikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, SU Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;

Dan berikut seluruh sertipikat-sertipikat turunannya dari sertipikat dalam poin 4a, 4b, 4c 4d dan 4e di atas adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI atas nama Tri Listyorini, Amd./Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat V dan atau siapapun yang mendapat hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri untuk menyerahkan dengan seketika tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/kel. Cisaranten Kulon/2000, luas 1500 m², setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai Nomor 4, Bandung, yang terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kotamadya Bandung kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ikatan dan tanpa suatu beban dan pihak manapun;
7. Menghukum Para Tergugat IV, Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan dan Para Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Para Tergugat IV, Tergugat V, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir Rp5.566.000,00 (lima juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan III, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 324/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013, sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari masing-masing: Pembanding I Ir.RIYANA, Pembanding II Dr.SUHARDIMAN,M.A., dan Pembanding III TRI LISTYORINI semula Tergugat I, II dan III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 7 Maret 2012 Nomor 209/Pdt.G/2011/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III dan V;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, untuk tingkat pertama sebesar Rp5.566.000,00 (lima juta lima ratus enam puluh enam ribu rupiah) dan tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I, II dan III/Para Terbanding pada tanggal 9 Desember 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, II dan III/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Desember 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 97/Pdt/KS/2013/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Desember 2013;

Bahwa setelah itu, oleh:

1. Termohon Kasasi I, II dan III/Tergugat I, II dan III/Pembanding I, II dan III yang masing-masing pada tanggal 13 Januari 2014, 3 Februari 2014 dan 15 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat I, II dan III/Para Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 27 Januari 2014, 17 Februari 2014 dan 29 Januari 2014;
2. Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat IV, V, Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI/Turut Terbanding I sampai dengan VIII yang masing-masing pada tanggal 6 Januari 2014 dan 28 Maret 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat I, II dan III/Para Terbanding, namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

Hal. 35 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Bahwa berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *jo.* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *jo.* Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung suatu permohonan kasasi dapat diajukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena: a. tidak berwenang atau melampaui batas wewenang; b. salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku; c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang menganca kelaiaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan";

Dan permohonan Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 324/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013 ini diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf b yaitu karena Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat tersebut di atas telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam memutus Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 324/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013 ini dengan jelas telah melanggar ketentuan:
 - a. Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

"Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang";
 - b. Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

"Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat";
 - c. Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

Hal. 36 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"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. Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:

1. Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya;
2. Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar;

Yang intinya dari isi peraturan tersebut diatas mengandung asas bahwa dalam hukum acara perdata kedua belah pihak haruslah diperlakukan sama. tidak memihak dan didengar bersama-sama, dengan perkataan lain tiap yang berperkara berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya; dengan perkataan lain Majelis Hakim Tinggi Jawa Barat telah melanggar asas "*audi et alter am partem*" karena tidak mempertimbangkan dan mendengarkan kedua belah pihak *in casu* secara berimbang, dimana Majelis Hakim Tinggi Jawa Barat tidak memeriksa semua bagian dari perkara, tetapi hanya memilah-milah dengan hanya mengutip dalil-dalil Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) semata dengan pertimbangan hukum yang tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar, dan tanpa mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) padahal seharusnya dalil-dalil kedua belah pihak dan bukti-buktinya harus dipertimbangkan secara berimbang; sehingga dikarenakan Hakim wajib mengadili seluruh gugatan dan dilarang membedakan orang dalam mempertimbangkan segala dalil-dalil maupun bukti-bukti dari semua pihak yang berperkara, maka jelas Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 324/Pdt/20J3/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013 haruslah dibatalkan;

3. Bahwa Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam putusannya Nomor 324/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013 itu telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku karena memutus perkara dengan tanpa mempertimbangkan secara berimbang atas segala fakta-fakta hukum, baik dalil-dalil maupun segala bukti, dari semua pihak yang berperkara dalam perkara *aquo*, hal mana dapat ditunjukkan dari

Hal. 37 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta-fakta hukum (baik dalil-dalil maupun segala bukti) yang terungkap dalam persidangan di Pengadilan Negeri Kl. IA Bandung yang jelas-jelas telah membuktikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) dalam perkara ini telah terbukti bahwa: Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno, Blok Bangkonal, Kecamatan Buah Batu, Desa Cisaranten Kulon telah dijual oleh ahliwaris R. Hesti Sriwati Woeryatno waktu itu yaitu Ir. Woeryatno dan Suharjono Dwi Eko Damar Wulan/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II/Turut Termohon Kasasi II (berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Kl I A Bandung Nomor 437/Pdt/P/1990/PN.Bdg., tanggal 4 September 1990) kepada Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 tanggal 9-7-1993, kedua-duanya yang dibuat di hadapan Wiratni Ahmadi, S.H., Notaris di Bandung dan atas pembelian tersebut telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) yang dibuktikan dengan kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah hak milik seluas 20.480 m² terletak di Kelurahan Sukamiskin Kodya DT.II Bandung sebesar Rp435.200.000,00 (empat ratus tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 10 Oktober 1993 yang ditandatangani oleh Ir. Woeryatno (bukti P-19);
- Dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) dalam perkara ini telah terbukti bahwa: Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, luas 1500 m², adalah hasil pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2949/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m², yang telah diterbitkan pada tahun 1984 (\pm 27 tahun yang lalu);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno sudah dinyatakan diterbitkan secara sah dan berdasarkan hukum oleh Pengadilan Tata Usaha Negara yang putusannya sudah berkekuatan hukum tetap sebelum perkara ini diajukan. Dimana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 54/G/2005/PTUN.Bdg., tanggal 27 Februari 2006 (bukti P-12) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 110/B/2006/PTUN.Jkt., tanggal

Hal. 38 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Mei 2006 (bukti P-14) jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 477 K/TUN/2006 tanggal 22 Mei 2007 (bukti P-15) yang objek sengketa adalah 17 (tujuh belas) sertipikat pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 687/Kel.Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9 Maret 2000, Nomor 215/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 2.396 m², atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 687/Kel.Cisaranten Kulon ini pada awalnya bersama-sama dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m² tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno (=objek sengketa dalam perkara ini) adalah hasil pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon, S.U Nomor 184/Desa Cisaranten Kulon/1998 tanggal 24-9-1998, luas 4.185 m², atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno (hasil pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon dahulu SHM Nomor 1979), G.S. Nomor 2948/1984 seluas 20.480 m², yang terbit pada tahun 1998 atas nama R.Hesti Sriwati Woeryatno;

- Dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) dalam perkara ini telah terbukti bahwa: di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, seluas 1.500 m², oleh Termohon Kasasi V/Tergugat V/Terbanding III telah diterbitkan 3 (tiga) buah sertipikat melalui Provek Administrasi Pertanahan (Proyek Ajudikasi), yaitu :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m², tertulis atas nama Ir. RIYANA/Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I). Terakhir pada tahun 1999, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin itu telah dipecah menjadi 2 (dua) sertipikat yaitu :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel.Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², yang kemudian dijual kepada ANDJAR EKA MANDIKY dan dijual lagi kepada Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², yang kemudian dijual kepada ANDJAR EKA MANDIKY dan dijual lagi kepada Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III);

Hal. 39 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/ 1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², tertulis atas nama Dr. SUHARDIMAN, MA/Termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Tergugat II);

c. Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin. S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. RIYANA/Tergugat I/Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I);

yang kesemuanya diterbitkan atas dasar Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA/Tergugat IV/Termohon Kasasi IV, Kohir Nomor 2264, Persil 74 S.II.

- Dari jawaban dan bukti-bukti Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV (=Camat Arcamanik) diketahui bahwa Saca Wijaya bukan pemilik Kohir Nomor 2264 ataupun tanah Persil 74, bahkan tidak ada bukti peralihan dari SACA WIJAYA kepada Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Tergugat II) atas tanah Persil 74. Jadi semakin jelas bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1992, Nomor 1993 dan Nomor 1994 Kel.Sukamiskin atas nama Ir. Riyana dan Dr. Suhardiman, M.A. (= Termohon Kasasi I dan II/Pembanding I dan II/Tergugat I dan II) sebagai hasil konversi dari tanah Persil 74 Kohir Nomor 2264 atas nama Saca Wijaya adalah hasil rekayasa dan cacat hukum;
- Sebaliknya dari bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) dalam perkara ini tidak ada satupun bukti jual beli ataupun pengikatan jual beli antara Termohon Kasasi I, II dan III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) dengan Saca Wijaya. Jadi jelas penerbitan ketiga sertipikat tersebut atas nama Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Tergugat II) adalah tanpa alas hak yang sah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah sangat jelas bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kl. 1 A Bandung Nomor 209/Pdt/G/2011/PN.Bdg., tanggal 7 Maret 2012 yang mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) untuk sebagian adalah putusan yang sudah tepat dan berdasarkan hukum sehingga layak untuk dikuatkan seluruhnya;

4. bahwa adapun pertimbangan-pertimbangan dan konstruksi hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 324/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013 yang tidak berimbang dalam mempertimbangkan atas segala fakta-fakta hukum yang

Hal. 40 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

terungkap dari para pihak yang berperkara *aquo* sehingga telah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku tersebut secara lebih terperinci dikemukakan sebagai berikut :

- a. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 324/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013, halaman 9 alinea ke-3 (tiga) dan ke-4 (empat), yang menyebutkan :

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli pada dasarnya merupakan janji dari masing-masing pihak yang membuat akta itu untuk melakukan tindakan hukum lanjutan berupa jual beli hak atas tanah yang disepakati bersama. Dengan kata lain Akta Pengikatan Jual Beli itu masih perlu ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
Menimbang, bahwa pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961) menegaskan, "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangannya yang berlaku";

Dari pertimbangan hukum ini, terlihat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat mulai mengarahkan inti dari putusannya yaitu seolah mengenai pentingnya keberadaan dari akta jual beli sebagai salah satu bukti terjadinya peralihan hak atas tanah;

- b. Selanjutnya dalam pertimbangan hukum halaman 9 alinea kedua, alinea terakhir sampai dengan halaman 10 alinea 1 (satu), 2 (dua), dan 4 (empat) putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan Hakim Tingkat Pertama yang menyimpulkan Penggugat adalah pemilik sah tanah sengketa seluas 1500 m², terletak di Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamani, Kota Bandung, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon/2000, setempat dikenal dengan nama Jalan Permai Nomor 4 Bandung berdasarkan AKta Pengikatan Jual Beli Nomor 89, tanggal 9 Juli 1993 dan Surat Kuasa untuk menjual Nomor 70 tanggal 9 Juli 1993, tidak tepat dan keliru;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal *a quo*, maka jual beli hak atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini antara ahli waris R. Hesti Sriwati Woeryatno (Turut Tergugat II) selaku pihak penjual dengan Para Penggugat selaku pembeli, seharusnya dilanjutkannya dengan pembuatan Akta Jual Beli sebagai syarat sahnya jual beli sekaligus peralihan hak atas tanah. Jadi Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69, tanggal 9 Juli 1993 antara Turut Tergugat II dan Para Penggugat dihadapan Notaris/PPAT Nugraha Hermania belum memberi legitimasi keabsahan jual beli tanah sengketa;

Hal. 41 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi juga tidak menemukan adanya Akta Jual Beli dimaksud yang menjadi bukti dasar sahnya jual beli atau peralihan hak atas tanah sengketa dari Turut Tergugat II kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena belum pernah dibuat Akta Jual Beli atas tanah sengketa maka secara hukum antara Para Penggugat dan Turut Tergugat belum terjadi perbuatan hukum jual beli tanah dimaksud. Konsekuensi hukumnya, hak atas tanah sengketa belum beralih dan belum menjadi milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah sengketa belum terjadi dan belum menjadi hak Para Penggugat maka secara hukum Para Penggugat tidak berhak mengklaim sebagai pemilik sah tanah objek sengketa. Dengan demikian tuntutan Para Penggugat agar para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, patut dinyatakan tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat ini jelas-jelas salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 4 ayat 1 dan Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dimana Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat serta memperlihatkan keberpihakan Majelis Hakim kepada Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) secara nyata dan tidak terbantahkan karena:

- o Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat jelas tidak membaca dan tidak mempertimbangkan bahkan mengabaikan bahwa sengketa kepemilikan dalam perkara ini tidak hanya sekedar tentang adanya atau tidak adanya akta jual beli yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat), melainkan adanya sengketa kepemilikan atas tanah seluas 1500 m² di Kecamatan Arcamanik (dh. Kecamatan Buah Batu), Kotamadya Bandung (dh. Kab. Bandung), Wilayah Ujung Berung, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai 4, yang dalam gugatan diakui sebagai miliknya Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) dan telah bersertipikat sejak tahun 1984, yang kemudian dikuasai oleh Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) dengan mendasarkan pada sertipikat yang baru terbit pada tahun 1994;

Jika Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat mempertimbangkan ada atau tidak adanya Akta Jual Beli dari Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) dengan Turut Termohon Kasasi II (semula Turut Terbanding II/Para Tergugat V) maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat secara berimbang dan adil juga mempertanyakan apakah antara Termohon Kasasi IV (semula Turut Terbanding I/Para Tergugat IV) dengan Termohon Kasasi I, II, III (semula

Hal. 42 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pembanding/Tergugat I, II, III) ada Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah sampai diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Nyatanya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat secara berat sebelah hanya mempertimbangkan bahwa Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) tidak memiliki akta jual beli dengan demikian gugatan Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) haruslah ditolak, akan tetapi di lain pihak Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat menutup mata bahwa antara Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Tergugat II) dengan Termohon Kasasi IV tidak ada Akta Jual Beli atas tanah yang diakui sebagai miliknya Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) tersebut;

- tanah objek sengketa seluas 1500 m² di Kecamatan Arcamanik (dh. Kecamatan Buah Batu), Kotamadya Bandung (dh. Kab. Bandung), Wilayah Ujung Berung, Propinsi Jawa Barat, setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai 4, adalah bagian dari tanah Persil 74 b, S.III Kohir Nomor 1485 seb. Yang pada tahun 1984 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno, yang kemudian dipecah-pecah sehingga sisanya menjadi tanah objek sengketa dalam perkara ini yaitu: SHGB Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon. S.U. tanggal 9 Maret 2000, Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m², setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai 4, Kecamatan Arcamanik, Kelurahan Cisaranten Kulon, yang mana fakta dengan hukum riwayat pemecahannya dapat diterangkan sebagai berikut:

Riwayat Tanah Persil 74 b, S.III Kohir Nomor 1485 Blok Bangkonol seluas 22.370 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno (bukti P-1)

tahun 1984 atas tanah Persil tersebut diterbitkan:

SHM Nomor 1979/Cisaranten, GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno, Blok Bangkonol, Kecamatan Buah Batu, Desa Cisaranten Kulon (bukti P-2)

tahun 1993, dijual kepada :

- Drs. E. H. Prawira
- Sundrawan B.C.
- Adhi Romzy

dengan : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993, Notaris Wiratni Ahmadi, S.H. (bukti P-6)

Hal. 43 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 tanggal 9-7-1993,
Notaris Wiratni Ahmadi, S.H. (bukti P-7)

tahun 1998, SHM Nomor
1979/Cisaranten diturunkan haknya
menjadi:

SHGB Nomor 557/Desa Cisaranten Kulon, GS. Nomor 2948/1984
tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati
Woeryatno, Blok Bangkonol, Kecamatan Buah Batu, Desa
Cisaranten Kulon (bukti P-2)

tahun 1998, SHGB Nomor 557/Desa Cisaranten
Kulon dipecah-pecah, sisanya menjadi:

SHGB Nomor 620/Desa Cisaranten Kulon, S.U. Nomor 184/Desa Cisaranten
Kulon/1998, luas 4.185 m², setempat dikenal sebagai Jalan Senam Permai 4
(Blok Bangkonol), Kecamatan Arcamanik, Desa Cisaranten Kulon (bukti P.-3)

tahun 2000, SHGB Nomor 620/Desa
Cisaranten Kulon dipecah menjadi 2, yaitu:

1. SHGB Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9 Maret 2000,
Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m², setempat dikenal
sebagai Jalan Senam Permai 4, Kecamatan Arcamanik, Kelurahan
Cisaranten Kulon (bukti P-4);
2. SHGB Nomor 687/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9 Maret 2000,
Nomor 215/Cisaranten Kulon/2000, luas 2.396 m², setempat dikenal
sebagai Jalan Senam Permai 4, Kecamatan Arcamanik, Kelurahan
Cisaranten Kulon (bukti P-5);

Maka dari bagan tersebut di atas jelas sudah bahwa pada tahun 1993,
tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor
2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati
Woeryatno, Blok Bangkonol, Kecamatan Buah Batu, Desa Cisaranten
Kulon telah dijual oleh ahliwaris R. Hesti Sriwati Woeryatno waktu itu
yaitu Ir. Woeryatno dan Suharjono Dwi Eko Damar Wulan/Turut
Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II (berdasarkan
Penetapan Pengadilan Negeri KI I A Bandung Nomor 437/Pdt/P/1990/
PN.Bdg., tanggal 4 September 1990) kepada Pemohon Kasasi I, II, III
(semula Terbanding I/Para Penggugat) berdasarkan Akta Pengikatan Jual
Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 dan Akta Surat Kuasa untuk Menjual
Nomor 70 tanggal 9-7-1993, kedua-duanya yang dibuat dihadapan
Wiratni Ahmadi, S.H., Notaris di Bandung dan atas pembelian tersebut
telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/
Para Penggugat) yang dibuktikan dengan kwitansi pelunasan pembelian
sebidang tanah hak milik seluas 20.480 m² terletak di Kelurahan
Sukamiskin Kodya DT.II Bandung sebesar Rp435.200.000,00 (empat
ratus tiga puluh lima juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 10 Oktober
1993 yang ditandatangani oleh Ir. Woeryatno (bukti P-19);

Hal. 44 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

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

Selain itu, dalam perkara perdata Nomor 297/Pdt/G/2000/PN.Bd., yang diputus pada 17 Mei 2001 (bukti P-II) yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam jawaban Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II (=Ir. Woeryatno dan Dwi Eko Damarwulan) telah memberikan jawaban bahwa: "tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1979 tersebut adalah milik dari isteri Tergugat I yang bernama Hesti Sriwati Woeryatno yang telah meninggal dunia di Bandung pada tanggal 23 Maret 1990, selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II selaku ahliwaris dari alm Hesti Sriwati Woeryatno, sesuai dengan keterangan ahliwaris Nomor 474.3/315-PEM.UM dan atas persetujuan Pengadilan Negeri KI I Bandung berdasarkan Penetapannya tanggal 4 September 1990 Nomor 437/Pdt/P/1990/PN.Bdg., telah menjual tanah tersebut kepada Drs. H.E. Hudaya Prawira, Sundrawan Surya Chandni dan Adhi Romzi" (Putusan 297/Pdt/G/2000/PN.Bdg., halaman 12 huruf b, bukti P-11);

Dengan demikian jelas bahwa Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terhanding I/Para Penggugat) sudah melunasi semua kewajibannya kepada ahliwarisnya R. Hesti Sriwati Woeryatno yaitu Ir. Woeryatno dan Suharjono Dwi Eko Damar Wulan tersebut (Turut Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II), karena itu jelas Terbanding I (dahulu Para Penggugat I, II, III) adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut dan sebagai pemilik tentunya Terbanding I (dahulu Para Penggugat I, II, III) berhak mengajukan gugatan dalam perkara ini;

- o Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno dan sertipikat-sertipikat pecahannya sudah dinyatakan diterbitkan secara sah dan berdasarkan hukum dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 54/G/2005/PTUN.Bdg., tanggal 27 Februari 2006 (bukti P-12) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 110/B/2006/PTUN.Jkt., tanggal 26 Juli 2006 (bukti P-14) jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 477 K/TUN/2006 tanggal 22 Mei 2007 (bukti P-15) yang telah berkekuatan hukum tetap, dan oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara saja sebagai lembaga yang berwenang memeriksa keabsahan penerbitan sertipikat sudah menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno beserta sertipikat pecahannya sudah sah dan berdasarkan hukum maka jelas adanya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara ini harusnya juga ikut

Hal. 45 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat bukan hanya dilewat begitu saja;

- o Sebaliknya, yang luput atau diabaikan dari pemeriksaan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat adalah bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1992, Nomor 1993 dan Nomor 1994 Kel.Sukamiskin atas nama Ir. Riyana dan Dr. Suhardiman, M.A. =Termohon Kasasi I dan II (semula Pembanding I-II/Tergugat II) sebagai hasil konversi dari tanah Persil 74 Kohir Nomor 2264 atas nama Saca Wijaya adalah hasil rekayasa dan cacat hukum, karena dari bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dan II (semula Pembanding I-II/Tergugat II) dalam perkara ini tidak ada satupun bukti jual beli ataupun pengikatan jual beli antara Termohon Kasasi I dan II (semula Pembanding I-II/Tergugat II) dengan Saca Wijaya/Termohon Kasasi IV. Dan dari jawaban dan bukti-bukti Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV/Turut Terbanding IV (=Camal Arcamanik) juga menyebutkan bahwa Saca Wijaya bukan pemilik Kohir Nomor 2264 ataupun tanah Persil 74, bahkan tidak ada bukti peralihan dari SACA WIJAYA kepada Termohon Kasasi I dan II (semula Pembanding I-II/Tergugat II) atas tanah tersebut;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas sudah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam halaman 9 alinea ke-2 (dua), alinea terakhir sampai dengan halaman 10 alinea 1 (satu), 2 (dua), dan 4 (empat) itu adalah pertimbangan hukum yang salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 4 ayat 1 dan Pasal 5 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dimana Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jawa Barat karena tidak mendengarkan kedua belah pihak secara berimbang dan telah memperlihatkan keberpihakan Majelis Hakim kepada Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) secara nyata dan tidak terbantahkan sehingga jelas putusan demikian haruslah dibatalkan seluruhnya;

- c. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 324/Pdt/2013/PT.Bdg., tanggal 26 Agustus 2013, halaman 10 alinea ke-3 (tiga) dan ke-5 (lima) yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa fakta hukum dalam perkara ini menunjukkan status hukum tanah sengketa masih tercatat atas nama pemegang hak: (I). TRI LISTYORINI AMD (Tergugat III), sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, Surat Ukur Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999, tanggal 19 Mei 1999, luas 210 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, Surat Ukur Nomor 58/Kel.

Hal. 46 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukamiskin/1999 tanggal 19 Mei 1999 luas 254 m² yang merupakan pecahan dari sesuai sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, Surat Ukur Nomor 10.1521.01.00999/1997, tanggal 22 Desember 2012 seluas 420 m², a.n. Ir. Riyana (Tergugat I), (2). Dr. SUHARDIMAN. MA (Tergugat II), sesuai sertipikat Hak Milik 1993/Kel. Sukamiskin, Surat Ukur Nomor 10.1521 tanggal 22 Desember 1997, seluas 547 m², dan (3). Ir. RIYANA (Tergugat 1) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, Surat Ukur Nomor 10.15.21.01.01060/1997, tanggal 22 Desember 1997 seluas 254 m²;

Menimbang, bahwa substansi gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak beralasan dan ditolak maka terhadap tuntutan provisi, eksepsi Para Tergugat maupun pokok perkara harus ditolak seluruhnya;

Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat ini jelas-jelas salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku sehingga haruslah dibatalkan seluruhnya karena melanggar ketentuan Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengharuskan bahwa setiap "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" serta ketentuan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengharuskan setiap putusan harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar", dimana kesalahan penerapan hukum Majelis Hakim Tinggi dapat dikemukakan sebagai berikut :

- Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat telah mempertimbangkan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya yang terungkap dalam persidangan dengan menyatakan status hukum tanah sengketa masih tercatat atas nama pemegang hak: Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III), hal mana itu jelas salah dikarenakan Majelis Hakim tidak memeriksa bukti-bukti dalam perkara ini secara seksama, dimana sebelum munculnya sertipikat atas nama Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) pada tahun 1994 hingga 1999, yaitu:
- Sertipikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m², tertulis atas nama Ir. RIYANA/Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/ Tergugat I) yang berasal dari Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA/Tergugat III/Terbanding/ Termohon Kasasi IV,

Hal. 47 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kohir Nomor 2264, Persil 74 S.1I. Terakhir pada tahun 1999, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin itu telah dipecah menjadi 2 (dua) sertipikat yaitu:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m²;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m²;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², tertulis atas nama Dr. SUHARDIMAN, M.A./Termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Tergugat II) yang berasal dari Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA/Terbanding/ Termohon Kasasi IV, Kohir Nomor 2264, Persil 74 S.II;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. RIYANA/Tergugat I yang berasal dari Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WUAYA/Terbanding/ Termohon Kasasi IV, Kohir Nomor 2264, Persil74 S.II;

Dan di atas tanah sengketa pada tahun 1984 telah terlebih dahulu diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, GS. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno dan terakhir menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, tertulis atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno, setempat dikenal sebagai jalan Senam Permai Nomor 4, Bandung, yang telah dijual oleh ahliwaris R. Hesti Sriwati Woeryatno yaitu Ir. Woeryatno dan Suharjo Dwi Eko Damar Wulan/Turut Tergugat I (berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri KI I A Bandung Nomor 437/Pdt/P/1990/PN.Bdg., tanggal 4 September 1990) kepada Para Pcnnggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 9-7-1993 dan Akta Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 70 tanggal 9-7-1993, kedua-duanya yang dibuat dihadapan Wiratni Ahmadi, S.H., Notaris di Bandung. Jadi secara fakta hukum yang benar adalah bahwa diatas lokasi tanah sengketa telah diterbitkan sertipikat secara tumpang tindih oleh Termohon Kasasi V (semula Terbanding/ Tergugat V) sebagaimana yang telah diakui oleh Termohon Kasasi V (semula Terbanding/Tergugat V) dalam suratnya Nomor 630.1-462-2000 (tanggal 19 April 2000) dan Nomor 630.1-491-2000 (tanggal 26

Hal. 48 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014

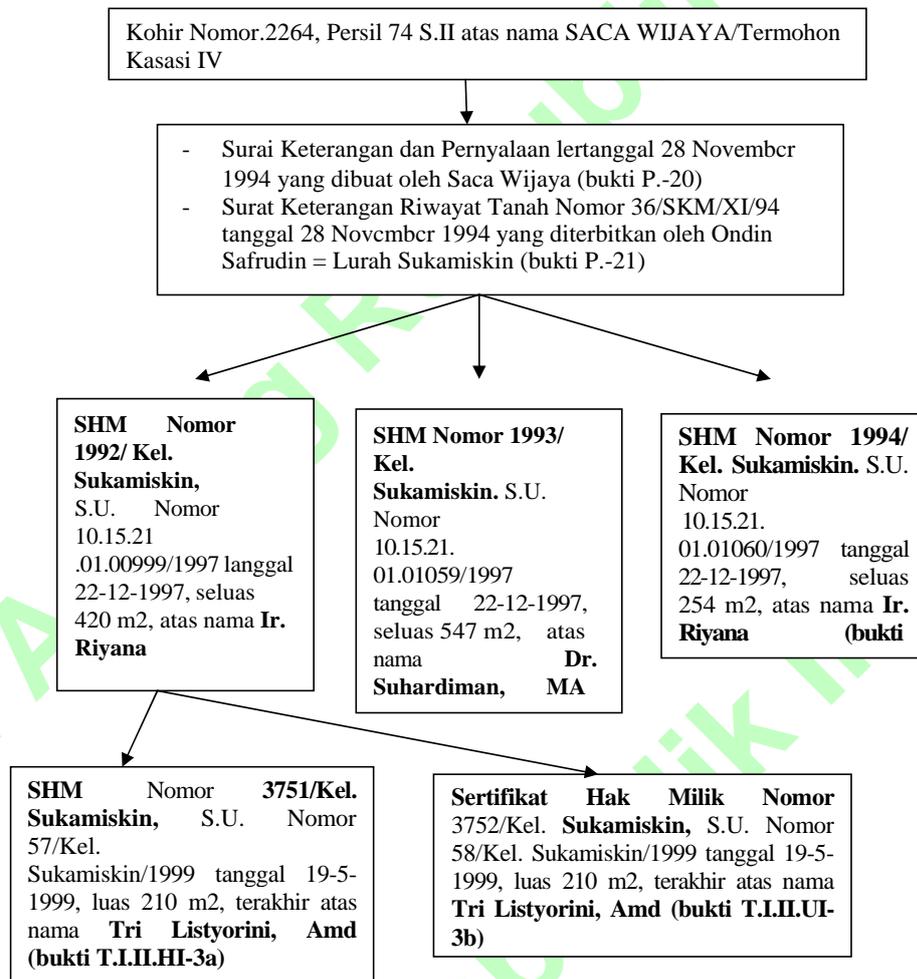


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2000) yang isinya Termohon Kasasi V (semula Terbanding/Tergugat V) meminta penjelasan dari Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) atas pematokan di atas tanah Sertifikal Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9-3-2000 Nomor 214/Desa Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m² sehubungan dengan telah terjadi tumpang tindih/overlap sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 557/Cisaranten Kulon dengan Hak Milik Nomor 1992, 1993 dan 1994/Kel. Sukamiskin;

- Riwayat penerbitan sertipikat-sertipikat atas nama Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pemanding/Tergugat I, II, III) adalah sebagai berikut :



Dari bagan tersebut di atas terungkap fakta bahwa di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², yang telah diakui juga oleh Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) di dalam jawabannya;

- berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. ;

2. ;

Maka jelas bahwa kepemilikan (hak) seseorang atas scbidang tanah dibuktikan dengan Sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda telah didaftarkannya hak atas tanah yang bersangkutan, karenanya terhadap satu bidang tanah yang sudah terlebih dahulu diterbitkan sertipikat atas nama seseorang sebagai bukti haknya, jelas tidak dapat lagi diterbitkan sertipikat lain dengan nama pemilik lain/berbeda sebagaimana halnya yang terjadi dalam perkara ini. Fakta hukum ini yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tinggi dalam putusannya padahal fakta hukum ini adalah sumber masalah dalam perkara ini;

- Dari jawaban Termohon Kasasi IV (=Para ahli waris alm. Saca Wijaya) dalam perkara ini yang ada menyebutkan bahwa dengan terbakarnya rumah Para Tergugat IV pada tahun 1972 tidak tersisa sesuatu apapun termasuk surat-surat dan bahwa Termohon Kasasi IV tidak pernah mendengar dan/atau mengetahui bahwa tanah sawah milik kakek Termohon Kasasi IV tersebut telah dijual oleh almarhum Saca Wijaya kepada Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) dan Termohon Kasasi 11 (semula Pembanding II/Tergugat II), serta dikuatkan dengan bukti dari Termohon Kasasi IV (=Para ahliwaris Saca Wijaya) yaitu bukti T.IV. - 2 yaitu: Surat Keterangan Nomor 514/L/239/73 tertanggal ... -11-73 yang isinya adalah keterangannya yang dibuat oleh Saca Wijaya (Atja) yang menerangkan bahwa pada tanggal 20-12-1972 telah terjadi kebakaran yang menghancurkan bangunan rumah dan seluruh isinya milik Saca Wijaya yang terletak di Kp.Cikaso. RT.04. RK.VI, Desa Cikadut, Kecamatan Cicadas. Kabupaten Bandung;
- Tidak pernah ada peralihan dari SACA WIJAYA/Termohon Kasasi IV kepada Termohon Kasasi I-II (semula Pembanding I-II/Tergugat I-II) atas lanah tersebut sebagaimana yang dinyatakan juga dalam surat jawaban

Hal. 50 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung selaku Tergugat dalam perkara Tata Usaha Negara Nomor 38/G/2000/PTUN.Bdg., (*vide* bukti P-16), sehingga menjadi pertanyaan bagaimana mungkin bisa diterbitkan sertipikat atas nama Termohon Kasasi I-II (semula Pembanding I-II/ Tergugat I-II) jika tidak ada alas hak/jual belinya?;

- Dari jawaban Camat Arcamanik (Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV) dalam perkara ini sudah disebutkan dengan jelas bahwa Kohir Nomor 2264 tercatat atas nama M. KAMID selaku pemilik dari Persil 54 S.IV dengan luas $\pm 392 \text{ m}^2$ dan bukan tercatat atas nama SACA WUAYA dikuatkan dengan bukti TT.IV.2 = Buku Letter C Desa (Induk) dan atau Buku Letter C Desa sebelum pemekaran desa pada sekitar tahun 1984/1985 yang ada pada (Turut Termohon Kasasi IV/Turut Tergugat IV) Kohir Nomor 2264 Persil 54 S. IV dengan luas $\pm 392 \text{ m}^2$ (lebih kurang tiga ratus sembilan puluh dua meter persegi) tercatat atas nama M. KAMID tempat tinggal Suka Rapih Bandung atau/bukan tercatat atas nama SACA WIJAYA dan atau/bukan Persil 74 S.II;
- Dikarenakan Kohir Nomor 2264 bukan atas nama alm. Saca Wijaya dan bukan pemilik Persil 74, serta tidak pernah ada peralihan dari Saca Wijaya atas tanah Persil 74 kepada Termohon Kasasi I-II (semula Pembanding I-II/Tergugat I-II), maka jelas terbitnya:
 - o Surat Keterangan dan Pernyataan tertanggal 28 November 1994 yang dibuat oleh Saca Wijaya/Tergugat IV/Termohon Kasasi IV yang menyatakan bahwa SURAT ZEGEL tanah C.2264, Persil Nomor 74. S.II yang diperoleh Saca Wijaya asal hibah dari orang tuanya telah hilang pada tahun 1981;
 - o Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 36/SKM/XI/94 tanggal 28 November 1994 diterbitkan oleh Lurah Sukamiskin: ONDIN SAFRUDIN (diketahui dan ditandatangani juga oleh Camat Arcamanik Drs. Awan Gumelar yang menerangkan tentang riwayat tanah Persil 74 S.II, Kohir Nomor 2264 atas nama SACA WIJAYA tidak dalam keadaan sengketa dan saat ini belum mempunyai sertipikatj sertipikat sementara;

Itu jelas tidak benar karena berdasarkan keterangan dari Para Tergugat IV/ Termohon Kasasi IV yang didukung dengan bukti TT.IV-2, diketahui bahwa akibat dari kebakaran pada tahun 1972, semua surat-surat sudah terbakar pada tahun 1972 dan bukan pada tahun 1981, serta selain itu ternyata surat keterangan tersebut tidak didukung oleh bukti kepemilikan

Hal. 51 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari orang tua Saca Wijaya atas tanah Persil 74 S. II, bahkan nama orang tuanya siapa tidak disebutkan oleh Saca Wijaya dan juga tidak ada bukti/akta hibah dari orang tuanya kepada Saca Wijaya, oleh karenanya kedua Surat Keterangan tersebut jelas adalah hasil rekayasa, karena Saca Wijaya bukan pemilik Kohir Nomor 2264 dan bukan pemilik Persil 74, sehingga dengan demikian jelas penerbitan:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01060/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. Riyana/Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) adalah cacat hukum karena diterbitkan atas dasar Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA/Tergugat IV/Terbanding II/Termohon Kasasi IV), Kohir Nomor 2264, Persil 74 S.II yang telah terbukti merupakan hasil rekayasa karena Saca Wijaya bukan pemilik Kohir Nomor 2264 ataupun Persil 74, bahkan tidak ada bukti peralihan dari SACA WIJAYA kepada Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) atas tanah tersebut;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/ 1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², tertulis atas nama Dr. Suhardiman, M.A./Termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Tergugat II) adalah cacat hukum karena diterbitkan atas dasar Pengakuan Hak/Penegasan Hak atas nama SACA WIJAYA/Tergugat IV/Terbanding II/Turut Termohon Kasasi IV) Kohir Nomor 2264, Persil 74 S.II yang telah terbukti merupakan hasil rekayasa karena Saca Wijaya bukan pemilik Kohir Nomor 2264 ataupun Persil 74, bahkan tidak ada bukti peralihan dari SACA WIJAYA kepada Termohon Kasasi II (semula Pembanding II/Tergugat II) atas tanah tersebut;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m² keduanya atas nama Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III) adalah hasil pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m², tertulis atas nama Ir. Riyana/Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) adalah cacat hukum, karena diterbitkan atas dasar Pengakuan Hak/Penegasan Hak (Proyek Ajudikasi) atas nama SACA WIJAYA/Tergugat IV/Terbanding II/Termohon Kasasi IV), Kohir Nomor

Hal. 52 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2264, Persil 74 S.II yang telah terbukti merupakan hasil rekayasa karena Saca Wijaya bukan pemilik Kohir Nomor 2264 ataupun Persil 74, bahkan tidak ada bukti peralihan dari SACA WIJAYA kepada Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) atas tanah tersebut. Oleh sebab penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m², tertulis atas nama Ir. Riyana/Termohon Kasasi I (semula Pembanding I/Tergugat I) adalah cacat hukum, maka jelas sertipikat pecahannya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, keduanya atas nama Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III) itu cacat hukum juga;

Sehingga jelas sertipikat-sertipikat atas nama Termohon Kasasi I, II, III (semula Para Pembanding/Tergugat I, II, III) tersebut di atas haruslah dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

- Putusan Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung yang mengabulkan tuntutan provisi tersebut tentunya sudah benar dan berdasarkan hukum sebab pada saat berjalannya pemeriksaan perkara ini jelas bahwa Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III) masih melaksanakan pembangunan atas tanah objek sengketa, hal mana dapat diketahui dari Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 503.648.1/106/BPPT tanggal 12 Januari 2011 yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi VI/Turut Tergugat VI/Turut Terbanding VI atas nama Tri Listyorini, Amd./Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III) yang ternyata baru diterbitkan bulan Januari 2011 sedangkan gugatan ini diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) pada bulan April 2011. Jadi jelas gugatan ini diajukan pada saat Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III) masih melakukan pembangunan atas tanah objek sengketa tersebut. Karena itu putusan Provisi Majelis Hakim dalam perkara ini sudah tepat dan berdasarkan hukum. Mengacu kepada ketentuan Pasal 332 R.V. (*Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering*). Suatu putusan provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil yaitu permintaan pihak yang bersangkutan dalam hal ini Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) agar dilakukan tindakan pendahuluan guna menjaga agar kepentingan Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) tidak sampai dirugikan sebelum putusan akhir dijatuhkan. Tujuan tuntutan provisi dari Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding

Hal. 53 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Para Penggugat) adalah memerintahkan Termohon Kasasi III (semula Pembanding III/Tergugat III) atau siapapun yang mendapat hak ataupun yang tidak mendapat hak dari padanya ataupun atas kehendak sendiri untuk menghentikan semua proses pembangunan diatas tanah-tanah objek sengketa selama pemeriksaan perkara ini berlangsung;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas sudah bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam halaman 10 alinea 3 (tiga) dan 5 (lima) itu adalah pertimbangan hukum yang salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku karena melanggar ketentuan Pasal 50 ayat 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengharuskan bahwa setiap "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" serta ketentuan Pasal 53 ayat 2 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang mengharuskan setiap putusan harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar;

Jelas adalah kesalahan penerapan hukum jika Majelis Hakim Tinggi menggunakan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961) untuk menolak gugalan Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) karena jelas-jelas penerbitan sertipikat atas nama Termohon Kasasi I-II (semula Pembanding I-II/Tergugat I-II) yang tidak ada alas hak/jual belinya dengan Saca Wijaya. Sebaliknya berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa kepemilikan (hak) seseorang atas sebidang tanah dibuktikan dengan sertipikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai tanda telah didaftarkannya hak atas tanah yang bersangkutan, maka seharusnya di atas tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1979/Desa Cisaranten Kulon, G.S. Nomor 2948/1984 tanggal 28-4-1984, luas 20.480 m² atas nama R. Hesti Sriwati Woeryatno (terakhir menjadi SHGB Nomor 686/Kel. Cisaranten Kulon, S.U. tanggal 9 Maret 2000, Nomor 214/Cisaranten Kulon/2000, luas 1.500 m²) yang telah dialihkan kepemilikannya kepada Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) itu, tidak dapat lagi diterbitkan sertipikat-sertipikat atas

Hal. 54 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Termohon Kasasi I dan II (semula Para Pembanding/Tergugat I, II)

yaitu:

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m² tertulis atas nama Ir. Riyana;
- b) Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², tertulis atas nama Dr. Suhardiman, M.A.;
- c) Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.010 60/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. Riyana;

Oleh Termohon Kasasi V (semula Terbanding III/Tergugat V) secara melanggar hukum. Karena itu jelas putusan Majelis Hakim Tinggi yang salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku ini haruslah dibatalkan seluruhnya;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung dalam Putusan Nomor 209/Pdt/G/2011/PN.Bdg., tanggal 7 Maret 2012, halaman 59 alinea ke-2, telah disebutkan bahwa:

"Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada rangkaian uraian pertimbangan diatas, maka permintaan Para Penggugat seperti disebut dalam petitum sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 10 dan sub 11 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan";

Ternyata dalam diktum/amar putusan angka 4 tidak tertulis dengan lengkap yang harusnya terdiri dari angka 4a, 4b, 4c, 4d, dan 4e, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung hanya menulis huruf 4a, 4b, 4c, dan 4d, tidak menuliskan huruf 4e, dimana hanya tertulis sebagai berikut :

4. Menyatakan:

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor 1992/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.00999/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 420 m² tertulis atas nama Ir. Riyana;
- b) Sertifikat Hak Milik Nomor 1993/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.01059/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 547 m², tertulis atas nama Dr. Suhardiman, MA;
- c) Sertifikat Hak Milik Nomor 1994/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 10.15.21.01.010 60/1997 tanggal 22-12-1997, seluas 254 m², tertulis atas nama Ir. Riyana;

Hal. 55 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Sertifikat Hak Milik Nomor 3751/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 57/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;

Sedangkan dalam gugatan Para Penggugat (Pemohon Kasasi I, II, III) tertulis sampai dengan huruf 4e yang berupa:

e). Sertifikat Hak Milik Nomor 3752/Kel. Sukamiskin, S.U. Nomor 58/Kel. Sukamiskin/1999 tanggal 19-5-1999, luas 210 m², tertulis atas nama Tri Listyorini, Amd.;

Karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung telah mengabulkan petitum gugatan Para Penggugat (Pemohon Kasasi I, II, III) pada angka 4 tersebut, buktinya pada bagian akhir/penutup dari diktum/amar putusan angka 4 tersebut Majelis Hakim telah mencantumkan:

"Dan berikut seluruh sertikat-sertipikat turunannya dari sertipikat dalam huruf 4a, 4b, 4c, 4d dan 4e adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum sejak semula";

Maka jelas tidak tertulisnya poin 4e dalam diktum Putusan Majelis Hakim hanyalah karena kekurangan ketik, dan karena putusan Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung Nomor 209/Pdt/G/2011/PN.Bdg., tanggal 7 Maret 2012 itu sudah benar dan tepat berdasarkan hukum, maka jelas terhadap petitum yang kekurangan ketik tersebut adalah sangat berdasarkan hukum untuk dilengkapi, dengan ini Pemohon Kasasi I, II, III (semula Terbanding I/Para Penggugat) mohon agar Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung yang memeriksa perkara banding ini dapat menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kl. I A Bandung Nomor 209/Pdt/G/2011/PN.Bdg., tanggal 7 Maret 2012 dengan sekedar perbaikan pada bagian amar dengan menambahkan poin 4e tersebut dalam diktum putusannya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 24 Desember 2014 dan Kontra Memori Kasasi dari Termohon Kasasi sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung dan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup, karena Penggugat dengan bukti P1 sampai dengan P21 tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sedangkan Para Tergugat telah berhasil membuktikan dalil bantahan Tergugat I, Tergugat

Hal. 56 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, Tergugat III dan Tergugat V, bahwa mereka menguasai tanah objek perkara adalah berdasarkan alasan hukum yang sah sebagaimana tertera dalam bukti Para Tergugat yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: I. Drs. ENDANG HUDAYA PRAWIRA, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. Drs. ENDANG HUDAYA PRAWIRA, II. SUNDRAWAN SURYA CHANDRA dan III. ADHY ROMZY, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 13 Agustus 2015 oleh H. DJAFNI DJAMAL, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn., dan Dr.NURUL ELMİYAH, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn.

Ttd./

Dr.NURUL ELMİYAH, S.H.,M.H.

K e t u a,

Ttd./

H.DJAFNI DJAMAL,S.H., M.H.

Hal. 57 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

- | | |
|------------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | Rp489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00. |

Panitera Pengganti,

Ttd./

FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 58 dari 58 hal. Putusan Nomor 1687 K/Pdt/2014