



PUTUSAN

Nomor 1251 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Dr. HIDAYAT SETIAWAN, bertempat tinggal di Terusan Padasaluyu Utara 18-B RT 02 RW 03, Kelurahan Isola, Kecamatan Sukasari, Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irwan Saleh, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Tebet Timur Dalam I Nomor 17, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding juga Terbanding;

L a w a n

NORMAN MIGUNA, bertempat tinggal di Jalan Pajajaran Nomor 75, Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adrianus Kadharusman, S.T., S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Naripan Nomor 94, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding juga Pembanding;

D a n:

1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DT I JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Bandung;

2. HENDREW SASTRA HUSNANDAR, bertempat tinggal di Jalan Peta Nomor 223, RT 009 RW 007, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Bojongloa Kaler, Bandung, Jawa Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan

Halaman 1 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 188 meter persegi yang terletak di Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, kota Bandung, setempat dikenal dengan nama Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A dengan batas-batas yaitu Besi I s/d III yang berdiri di atas batas dan memenuhi ketentuan dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 Pasal 22 ayat 1 bagian a. Tembok II-a yang berdiri di luar. Tembok III-b dan c-I yang berdiri di dalam, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02704/Kel. Sukagalih, tanggal 30 Juni 1999, Surat ukur Nomor 19/Sukagalih/1999 tanggal 20 April 1999;
2. Bahwa kemudian Penggugat bermaksud hendak menjual tanah miliknya tersebut kepada Turut Tergugat II sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Jelly Nasserri, S.H., M.H., tanggal 3 November 2006;
3. Bahwa atas pengikatan jual beli tersebut di atas selanjutnya Turut Tergugat II membangun kios di bagian/sisi Utara bidang tanah tersebut, yang mana kios tersebut sedang aktif digunakan karena disewa oleh pihak ketiga untuk tempat usaha berupa service printer "April Printer";
4. Bahwa berdasarkan permohonan dari Tergugat kepada Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung agar dilakukan eksekusi sebagai tindak lanjut dari pelaksanaan putusan perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012, maka pada tanggal 19 Februari 2014 juru sita pada Pengadilan Negeri tersebut telah membongkar bangunan kios tersebut dengan alasan melaksanakan penetapan pengadilan dalam menindaklanjuti isi putusan perkara tersebut;
5. Bahwa setelah pembongkaran bangunan kios tersebut, selanjutnya Tergugat menguasai bidang tanah Penggugat sebanyak \pm lebar 4 meter dan panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi) yang diakui Tergugat sebagai miliknya dimana telah berdiri plang pengumuman di atas tanah tersebut yang bertuliskan "Pemilik tanah. Norman Miguna, tanah ini telah dieksekusi berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung tertanggal 5-2-2014 Nomor 25/Pdt/Eks/2011/Put/PN Bandung *juncto* Nomor 1800 K/Pdt/2009 *juncto* Nomor 188/PK/Pdt/2012";
6. Bahwa pembongkaran bangunan kios tersebut dilakukan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Akses Jalan dan Penyerahan Nomor 25/PDT/

Halaman 2 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015

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

EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188PK/PDT/2012 tanggal 19 Februari 2014; Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188PK/PDT/2012 tanggal 27 Januari 2014; Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012, tanggal 10 Januari 2014;

7. Bahwa eksekusi dengan membongkar bangunan kios yang dilakukan terhadap tanah selebar 4 (empat) meter di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih telah tidak tepat dan telah melampaui batas kewenangan karena objek dalam sita eksekusi tersebut telah salah dan sita eksekusi dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana uraian berikut ini:

7.1. Putusan perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tidak dapat dieksekusi (*non executable*);

- Bahwa pembongkaran bangunan kios milik Turut Tergugat II berawal dari adanya gugatan yang dahulunya diajukan oleh Tergugat melalui Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung sebagaimana register perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., yaitu antara Norman Miguna (selaku Penggugat) melawan 1. Ahli waris Tuan Sukanta dan Ny.Oyem (Tergugat I), 2. Hidayat Setiawan (Tergugat II), 3. Hendrew Sastra Husnandar (Tergugat III), 4. Pemerintah RI *cq* Menteri Negara Agraria/Kepala BPN *cq* Kakanwil BPN DT I Jawa Barat *cq* Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat IV), 5. Pemerintah RI *cq* Menteri Dalam Negeri *cq* Gubernur Jawa Barat *cq* Wali Kota Bandung *cq* Kepala Dinas Bangunan Pemerintah Kota Bandung (Turut Tergugat);
- Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa perkara tersebut adalah tertutupnya akses jalan yang berada di atas tanah SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih (milik Penggugat) yaitu akses jalan dari Jalan Prof. Surya Sumantri yang biasanya digunakan secara gratis oleh Tergugat untuk menuju ke tanah miliknya, maka dari itu

Halaman 3 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



dalam perkara tersebut Tergugat menuntut agar dibukakan akses jalan keluar/masuk ke tanahnya;

- Bahwa gugatan yang dahulunya diajukan oleh Tergugat tersebut ternyata dalam pemeriksaan tingkat pertama perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., Tergugat telah dikalahkan dan begitu juga pada tingkat banding perkara Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, namun dalam pemeriksaan tingkat kasasi perkara Nomor 1800 K/PDT/2009 telah membatalkan putusan tingkat banding tersebut yang kemudian di tingkat peninjauan kembali perkara Nomor 188 PK/PDT/2012 telah menguatkan putusan di tingkat kasasi tersebut;
- Bahwa adapun amar putusan tingkat kasasi perkara Nomor 1800 K/PDT/2009 yang dikuatkan oleh putusan tingkat peninjauan kembali perkara Nomor 188 PK/PDT/2012 sebagai berikut:

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Dr. NORMAN MIGUNA tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., tanggal 18 September 2008 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 187/Pdt/G/2007/PN Bdg., tanggal 7 April 2008;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat IV seluruhnya;

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan Provisi dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat III dan semua orang yang mendapat hak daripadanya untuk memberi akses jalan keluar dan/masuk dari Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri ke tanah dan persil milik Penggugat selebar 4 meter;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:



- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya
Mengkhususkan Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa berdasarkan isi amar putusan tersebut, maka sita eksekusi dan atau eksekusi pengosongan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung adalah menindaklanjuti isi amar putusan konvensi dalam pokok perkara tersebut yang berbunyi "Mengkhususkan Tergugat III dan semua orang yang mendapat hak daripadanya untuk memberi akses jalan keluar dan/masuk dari Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri ke persil tanah Penggugat selebar 4 (empat) meter";
- Bahwa dalam putusan perkara Nomor 1800 K/PDT/2009 baik dalam pertimbangan hukum maupun dalam amarnya tidak terdapat petunjuk yang jelas mengenai letak dan batas objek bidang tanah selebar 4 (empat) meter sehingga tidak terdapat acuan/petunjuk tentang objek bidang tanah yang akan dieksekusi sehingga objek eksekusi dalam putusan tersebut telah kabur (*obscur libel*), oleh karena putusan tersebut tidak dapat dilakukan sita eksekusi (*non executabile*) sehingga yang sepatutnya dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung adalah membuat penetapan yang menyatakan putusan tidak dapat dieksekusi (*non executabile*);
- Bahwa selain dari pada bunyi amar putusan tersebut tidak jelas letak objek/akses jalan keluar dan/masuk yang dimaksud dan tidak jelas batas-batasnya, senyatanya berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi, telah diketahui terdapat pihak ketiga yang tidak terlibat sebagai pihak dalam perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., yaitu pihak penyewa kios di atas tanah yang dijadikan objek sita eksekusi tersebut yaitu usaha service printer "April Printer", maka dengan demikian terbukti pula bahwa objek yang dimaksud dalam Berita Acara Sita Eksekusi tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi (*non executabile*);
- Bahwa oleh karena amar putusan perkara Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188PK/PDT/2012 tidak dapat dilakukan sita eksekusi atau tidak memenuhi syarat untuk dilakukan eksekusi maka sepatutnya sita eksekusi dan atau eksekusi pengosongan tersebut batal demi hukum;



- Bahwa mengingat kewenangan yang dimiliki oleh Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung maka sepatutnya pengadilan tersebut mengeluarkan penetapan sebagai tindak lanjut dari putusan perkara Nomor 1800K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 yaitu berupa penetapan yang menyatakan bahwa putusan perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188PK/PDT/2012 tidak dapat dieksekusi (*non executable*) dengan demikian seharusnya tanah selebar 4 (empat) meter sebagaimana yang dimaksud dalam amar putusan tersebut tidak diletakkan sita eksekusi dan tidak dilakukan eksekusi pengosongan;
- 7.2. Putusan perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tidak dilaksanakan dengan teliti dan cermat.
- Bahwa apabila dilihat isi amar putusan perkara Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 yang mana dalam putusan Nomor 1800 K/PDT/2009 amarnya dalam pokok perkara dalam konvensi angka 4 (empat) menyatakan "Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya". kemudian amar tersebut dikaitkan dengan petitum gugatan dalam perkara tersebut yang menyatakan "Menghukum Tergugat III dan semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar penutup/ penghalang jalan keluar masuk tanah dan persil milik Penggugat serta membongkar bangunan ruko yang sedang diselesaikan dan yang berdiri di atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 02704/ Kel.Sukagalih tertanggal 30 Juni 1999, Surat ukur tanggal 20 April 1999, Nomor 19/Sukagalih/1999, luas 188 m², setempat dikenal sebagai Jalan Surya Sumantri Nomor 112 Bandung, dalam waktu 1 (satu) minggu setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap". berdasarkan fakta di atas maka petitum gugatan tersebut telah ditolak oleh *Judex Juris* maka dengan tidak dikabulkannya petitum gugatan tersebut berarti telah memberikan kepastian hukum bahwa maksud dan kehendak dari *Judex Juris* dalam perkara tersebut adalah melarang dilakukan tindakan sita eksekusi dan atau eksekusi pengosongan/pembongkaran kios di atas perkara tersebut;
 - Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, maka sudah sangat jelas sita eksekusi tidak dapat dilakukan atas bidang tanah selebar 4 (empat) meter yang berada di atas SHM Nomor 02704/Kel.



Sukagalih sebagaimana terurai dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tanggal 27 Januari 2014, oleh karena itu maka sepatutnya penetapan sita eksekusi dan atau eksekusi pengosongan terhadap bidang tanah tersebut dibatalkan;

Objek dalam Berita Acara Sita Eksekusi telah salah (*error in objecto*);

- Bahwa berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Akses Jalan dan Penyerahan Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tanggal 19 Februari 2014, Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tanggal 27 Januari 2014; Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012, tanggal 10 Januari 2014, maka pada tanggal 19 Februari 2014 telah dilakukan pembongkaran terhadap bangunan kios di atas bidang tanah SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih;
- Bahwa dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tanggal 27 Januari 2014, tertulis dengan jelas bahwa objek yang dijadikan sita eksekusi adalah "Sebidang tanah akses jalan keluar dan/masuk dari Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri ke tanah persil milik Penggugat selebar 4 (empat) meter". Dengan batas-batas yang ditentukan sendiri oleh juru sita dan tidak terdapat dalam putusan perkara tersebut baik dalam pertimbangan hukum maupun amarnya yaitu:

Batas-batas:

Utara : Bengkel variasi mobil (Nomor 112 B);

Timur : Tanah milik Pemohon eksekusi;

Selatan: Toko makanan hewan "Pet Corner";



Barat : Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri;

- Bahwa berdasarkan Berita Acara Sita Eksekusi tersebut maka yang dijadikan objek dalam sita eksekusi adalah bagian/sisi sebelah Utara tanah SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih sedangkan objek sengketa akses jalan yang dahulunya dituntut dalam perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., berada di sebelah/sisi Selatan SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih;
- Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa yang menjadi objek sengketa perkara dalam perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., adalah tertutupnya akses jalan yang berada di atas tanah milik Penggugat (SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih) yaitu akses jalan dari Jalan Prof. Surya Sumantri yang biasanya digunakan Tergugat untuk menuju tanah miliknya;
- Bahwa akses jalan yang dimaksud dan dahulu dituntut Tergugat dalam perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., adalah jalan yang terletak dan melintasi di bagian Selatan di atas tanah SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih, yang membentang mulai dari Jalan Prof. Surya Sumantri hingga sampai ke tanah milik Tergugat saja dan bukan untuk jalan umum karena biasanya hanya digunakan secara gratis untuk menuju ke tanah milik Tergugat saja, oleh karena itu maka sudah jelas objek dalam sita eksekusi tersebut telah salah;
- Bahwa bidang tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat tidak pernah digunakan/dipakai sebagai akses jalan untuk menuju ke tanah Tergugat, dan hingga saat ini Penggugat selaku pemilik tanah yang sah tidak pernah menyerahkan/memberikan bidang tanah tersebut untuk digunakan Tergugat sebagai akses jalan apalagi untuk dimiliki oleh Tergugat;
- Bahwa apabila dalam suatu amar putusan tidak jelas letak dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa maka terhadap putusan tersebut tidak dapat dilakukan eksekusi, maka seharusnya Juru Sita pada pengadilan yang berwenang untuk itu tidak diperbolehkan/dilarang menentukan lokasi/letak dan batas-batas tanah yang dijadikan untuk objek eksekusi di luar ketentuan dalam amar putusan perkara yang dimaksud;
- Bahwa oleh karena Berita Acara Eksekusi Pengosongan Akses Jalan dan Penyerahan Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tanggal 19 Februari 2014, Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tanggal 27 Januari 2014; Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung Nomor 25/PDT/EKS/2011/PUT/PN Bdg., *juncto* Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012, tanggal 10 Januari 2014, telah tidak tepat, tidak berdasarkan hukum dan telah salah menentukan objek sita eksekusi (*error in objecto*) maka sepatutnya terhadap sita eksekusi dan atau eksekusi pengosongan tersebut dibatalkan;

8. Bahwa akibat dari adanya penguasaan Tergugat terhadap bidang tanah milik Penggugat yang disebabkan tindakan eksekusi yang tidak tepat tersebut maka Penggugat telah menderita kerugian atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih sedangkan SHM tersebut masih sah dan memiliki kekuatan hukum, namun tidak mungkin bagi Penggugat menuntut agar Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung mengganti kerugian tersebut;
9. Bahwa walaupun demikian Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung tidak dapat dituntut untuk mengganti kerugian Penggugat namun cukup beralasan demi tegaknya hukum dan keadilan bagi Penggugat apabila dalam perkara ini Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung *cq* Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan eksekusi terhadap sebidang tanah 4 (empat) meter sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi dinyatakan tidak sah, untuk itu kiranya pengadilan tersebut membatalkan sita eksekusi dan atau eksekusi pengosongan terhadap bidang tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat;
10. Bahwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat sebagaimana uraian berikut ini:
 - 10.1. Bahwa terbukti hingga saat ini Penggugat adalah selaku pemegang hak yang sah dan dilindungi oleh undang undang atas bidang tanah seluas 188 meter persegi sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih yang diterbitkan dan terdaftar dalam sistem standar baku pada kantor Pemerintahan Turut Tergugat I, setempat dikenal dengan nama Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A;

Halaman 9 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



- 10.2. Bahwa terbukti secara *de facto* Tergugat telah menguasai bidang tanah milik Penggugat lebar \pm 4 meter panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi) yang berada di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih, setempat dikenal dengan nama Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A sehingga karena penguasaan tersebut luas tanah milik Penggugat seluas 188 meter persegi berkurang menjadi \pm 150 meter persegi sedangkan SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih tersebut masih sah dan terdaftar pada Turut Tergugat I atas nama Penggugat;
- 10.3. Bahwa amar putusan perkara Nomor 1800K/PDT/2009 yang menyatakan "Menghukum Tergugat III dan semua orang yang mendapat hak daripadanya untuk memberi akses jalan keluar dan/ masuk dari Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri ke tanah dan persil milik Penggugat selebar 4 meter" tersebut adalah ditujukan kepada Turut Tergugat II agar memberikan akses jalan di atas SHM Nomor 02704/ Kel. Sukagalih dimana telah berdiri bangunan milik Turut Tergugat II sedangkan pemilik atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih tersebut adalah Penggugat;
- 10.4. Bahwa yang dimaksud dengan Tergugat III dalam perkara Nomor 187/ PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 tersebut adalah Turut Tergugat II dalam perkara ini sedangkan Penggugat dalam perkara ini adalah Tergugat II dalam perkara Nomor 187/PDT/ G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012. Jadi dengan demikian jelas bahwa yang dihukum dalam amar putusan tersebut adalah Turut Tergugat II dalam perkara ini yaitu dihukum agar memberikan akses jalan, sedangkan Penggugat selaku pemilik SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih bukanlah pihak yang diberikan hukuman dalam amar putusan tersebut;
- 10.5. Bahwa amar putusan perkara Nomor 1800 K/PDT/2009 tersebut adalah menghukum Turut Tergugat II untuk memberi akses jalan dan bukan menghukum Turut Tergugat II untuk memberikan tanah selebar 4 meter untuk dimiliki Tergugat, akan tetapi Tergugat telah merasa memiliki dan menguasai tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana telah berdiri plang pengumuman yaitu "Pemilik tanah: Norman Miguna, tanah ini telah dieksekusi berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung tertanggal 5-2-2014 Nomor 25/Pdt/



Eks/2011/Put/PN Bandung *juncto* Nomor 1800KPdt/2009 *juncto* Nomor 188/PK/Pdt/2012". Oleh karena itu penguasaan Tergugat atas bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian baik materill maupun immaterial bagi Penggugat sebagai pemilik SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih;

10.6. Bahwa Tergugat juga telah mengetahui bidang tanah yang sekarang ia kuasai tersebut bukanlah objek dalam perkara Nomor 187/PDT/G/ 2007/ PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 dan bukanlah bidang tanah yang ia tuntut dalam perkara tersebut sehingga fakta perbuatan Tergugat tersebut telah membuktikan pula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

11. Bahwa adapun kerugian materill yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat yaitu senilai dengan kerugian bidang tanah lebar \pm 4 meter panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi) dengan harga jual pasaran setempat dan karena letaknya yang strategis berada di pinggir jalan raya maka tanah tersebut memiliki nilai jual sebesar Rp25.000.000,00/meter persegi (dua puluh lima juta rupiah permeter persegi) dan akan terus meningkat dari waktu ke waktu, sehingga total kerugian materill Penggugat sebesar Rp25.000.000,00 x 38 meter persegi, sama dengan Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
12. Bahwa selain kerugian materill tersebut di atas maka Penggugat juga telah menderita kerugian immaterial yaitu sebab adanya kehendak dari Tergugat yang menguasai bidang tanah di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih telah mengakibatkan bidang tanah tersebut tidak menjadi akses jalan umum melainkan menjadi akses jalan milik Tergugat sendiri dan/diakui sebagai tanah miliknya sendiri sehingga Penggugat tidak dapat menikmati bidang tanah tersebut padahal Penggugat adalah selaku pemilik yang sah, kemudian berakibat pula kepada buruknya citra Penggugat, kehilangan kepercayaan relasi bisnis, terhambatnya pelaksanaan jual-beli dengan Turut Tergugat II (Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 3 November 2006) selama proses perkara yang diajukan oleh Tergugat tersebut, kehilangan waktu dan biaya karena perbuatan Tergugat yang mana kerugian tersebut sulit diukur, namun walaupun diukur dan dinyatakan dengan uang maka kerugian immaterial Penggugat tidak kurang dari Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);



13. Bahwa cukup beralasan apabila atas semua kerugian yang diderita oleh Penggugat di atas ditanggung dan diganti oleh Tergugat karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai bidang tanah milik Penggugat lebar \pm 4 meter panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi) di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih, setempat dikenal dengan nama Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A;
14. Bahwa oleh karena tanah seluas 188 meter persegi yang terletak di Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, kota Bandung, setempat dikenal dengan nama Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A dengan batas-batas yaitu Besi I s/d III yang berdiri di atas batas dan memenuhi ketentuan dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 Pasal 22 ayat 1 bagian a. Tembok II-a yang berdiri di luar. Tembok III-b dan c-I yang berdiri di dalam sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02704/Kel. Sukagalih, tanggal 30 Juni 1999, Surat ukur Nomor 19/Sukagalih/1999 tanggal 20 April 1999, hingga saat ini masih sah terdaftar atas nama Hidajat Setiawan (Penggugat) maka sudah sepatutnya atas SHM tersebut dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum;
15. Bahwa oleh karena alasan-alasan dalam posita dan petitum perkara ini tidak sama/tidak identik dengan perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 dan begitu juga kedudukan hukum Penggugat dalam perkara ini tidak sama/tidak identik dengan perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800 K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012 sehingga menurut hukumnya gugatan ini bukanlah pengulangan perkara yang sama dan tidak melanggar azas *nebis in idem*, oleh karena itu sepatutnya Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
16. Bahwa agar gugatan ini tidak menjadi sia-sia (*ilusioner*) maka untuk menjamin agar Tergugat mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat, sepatutnya diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat yaitu bidang tanah milik Tergugat yang terletak di Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kotamadya TK.II Bandung Wilayah Bojonagara, Jawa Barat, yang setempat dikenal dengan nama Jalan Prof Dr. Surya Sumantri Nomor 112, sebagaimana terurai dalam:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1923/Kec. Sukajadi, GS tanggal 19 Februari 1979 Nomor 3871/1978, luas 375 m², tercatat atas nama Norman Miguna;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 938/Kec. Sukajadi, GS tanggal 9 Agustus 1978 Nomor 2260/JB/1978, luas 885 m², tercatat atas nama Norman Miguna;

17. Bahwa agar Tergugat mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini, maka wajar apabila Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Pengugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan perkara ini;

18. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih jauh lagi bagi Penggugat selama proses perkara ini berjalan maka patut kiranya Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini terlebih dahulu menjatuhkan putusan provisional yaitu melarang Tergugat dan setiap orang yang mendapatkan hak maupun kuasa darinya untuk menggunakan atau mengalihkan hak atas bidang tanah yang berada di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih, setempat dikenal dengan nama Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A yaitu tanah lebar \pm 4 meter panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi) dengan batas-batas:

Utara : Bengkel variasi mobil (Nomor 112 B);

Timur : Tanah Tergugat;

Selatan : Toko makanan hewan "Pet Corner";

Barat : Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri;

19. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan dengan alasan dan dasar hukum yang kuat dan didukung oleh bukti-bukti autentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat, maka Penggugat I dan Penggugat II mohon kehadiran Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Bandung *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menyatakan melarang Tergugat atau siapapun yang dikuasakan dan mendapatkan hak darinya untuk memasuki atau menggunakan, mengalihkan hak bidang tanah yang berada di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih yaitu tanah lebar \pm 4 meter panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi), setempat dikenal dengan nama Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A dengan batas-batas:

Halaman 13 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Bengkel variasi mobil (Nomor 112 B);
Timur : Tanah Tergugat;
Selatan : Toko makanan hewan "Pet Corner";
Barat : Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak sah eksekusi terhadap bidang tanah yang berada di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih yaitu tanah lebar \pm 4 meter panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi), setempat dikenal dengan nama jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A dengan batas-batas:

Utara : Bengkel variasi mobil (Nomor 112 B);
Timur : Tanah Tergugat;
Selatan : Toko makanan hewan "Pet Corner";
Barat : Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri;
3. Memerintahkan jurusita untuk mencabut plang pengumuman atau segala sesuatu apapun yang dipasang di atas bidang tanah yang berada di atas SHM Nomor 02704/Kel. Sukagalih yaitu tanah lebar \pm 4 meter panjang \pm 9,5 meter (luas \pm 38 meter persegi), setempat dikenal dengan nama jalan Prof. Dr. Surya Sumantri Nomor 110 A dengan batas-batas:

Utara : Bengkel variasi mobil (Nomor 112 B);
Timur : Tanah Tergugat;
Selatan : Toko makanan hewan "Pet Corner";
Barat : Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02704/Kel. Sukagalih, tanggal 30 Juni 1999, Surat Ukur Nomor 19/Sukagalih/1999 tanggal 20 April 1999 yang tercatat dan terdaftar atas nama Hidajat Setiawan sah dan memiliki kekuatan hukum;
5. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan perkara ini;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas benda tidak bergerak milik Tergugat yaitu tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan

Halaman 14 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kotamadya TK. II Bandung Wilayah Bojonagara, Jawa Barat, yang setempat dikenal dengan nama Jalan Prof Surya Sumantri Nomor 112, sebagaimana terurai dalam:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1923/Kec. Sukajadi, GS tanggal 19 Februari 1979 Nomor 3871/1978, luas 375 m², tercatat atas nama Norman Miguna;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 938/Kec. Sukajadi, GS tanggal 9 Agustus 1978 Nomor 2260/JB/1978, luas 885 m², tercatat atas nama Norman Miguna;

10. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk terhadap putusan ini;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 136/Pdt.G/2014/PN Bdg., tanggal 19 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 02704/Kel. Sukagalih, tanggal 30 Juni 1999, Surat Ukur Nomor 19/Sukagalih/1999 tanggal 20 April 1999 yang tercatat dan terdaftar an. Hidayat Setiawan sah dan memiliki kekuatan hukum;
- Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp760.000.000,00 (tujuh ratus enam puluh juta rupiah);
- Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tunduk terhadap putusan ini;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.541.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 505/PDT/2014/PT BDG., tanggal 23 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Pembanding/Terbanding/Tergugat;

Halaman 15 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 136/PDT.G/2014/PN Bdg., tanggal 18 September 2014, yang dimohonkan banding tersebut dan;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi Pembanding/Terbanding semula Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding/Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditaksir sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 18 Februari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding juga Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt/KS/2015/PN Bdg., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Penggugat juga Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat/Terbanding juga Pembanding pada tanggal 13 Maret 2015;
2. Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 13 Maret 2015;
3. Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 16 Maret 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding juga Pembanding mengajukan Kontra Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 25 Maret 2015;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding juga Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 16 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



1. Pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding pada halaman 7 alinea ke-3 yang menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa keberatan/alasan Pembanding/Terbanding/Penggugat pada angka 2, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa amar Putusan Nomor 3 di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1800/K/Pdt/2009 tanggal 20 Juli 2010 (Bukti P-9, T1C) dengan tegas menyatakan menghukum Tergugat III (Turut Terbanding/Turut Tergugat I dalam perkara *a quo*) dan semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk memberi akses jalan keluar dan/masuk dari Jalan Prof. Dr. Surya Sumantri ke tanah dan persil milik Penggugat (Pembanding/Terbanding/Tergugat di dalam perkara *a quo*) selebar 4 (empat) meter, keberatan tersebut telah dikemukakan dalam permohonan peninjauan kembali yang telah diputus pada tanggal 12 September 2012 Nomor 188 PK/Pdt/2012 (bukti P-10, T-5) pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali yang telah berkekuatan hukum tetap, sedangkan pelaksanaan eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bandung telah memenuhi syarat form/I maupun materil (bukti P-6, P-5 dan P-4, T6A sampai dengan T-6C, T7A sampai dengan T7-D dan T8A, T-8B), oleh karena itu keberatan ini harus ditolak";

Bahwa atas pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat keberatan dan tidak menerima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut tidak mencerminkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan melainkan mempertimbangkan fakta-fakta yang berada di luar perkara *a quo* yakni pertimbangan fakta-fakta dalam perkara Nomor 187/PDT/G/2007/PN Bdg., *juncto* Nomor 274/PDT/2008/PT BDG., *juncto* Nomor 1800K/PDT/2009 *juncto* Nomor 188 PK/PDT/2012, sedangkan perkara tersebut tidak sama (tidak identik) dengan perkara *a quo*;
2. Bahwa amar putusan perkara Nomor 188 PK/PDT/2012 sebagaimana dimaksud dalam pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut adalah suatu amar putusan yang tidak jelas (*obscuur libel*) sehingga secara materil amar putusan tersebut tidak dapat dilaksanakan eksekusi sebagaimana telah disampaikan dalam persidangan perkara *a quo*, dan amar tersebut bukanlah mengenai formalitas pelaksanaan eksekusi, lagi pula pihak yang dihukum untuk memberi akses jalan bukanlah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat melainkan Turut



Termohon Kasasi II dahulu Turut Terbanding II/Turut Tergugat II agar membongkar bangunan kios;

Bahwa pemberian akses jalan sebagaimana dimaksud dalam putusan Nomor 188 PK/PDT/2012 tersebut bukanlah hak untuk menguasai dan memiliki tanah yang masih sah milik Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terbanding/Penggugat karena dalam putusan tersebut tidak ada perintah/hak yang diberikan kepada Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pemanding/Tergugat untuk memiliki dan memasang pagar serta menguasai sepihak tanah *a quo*;

3. Bahwa Majelis Hakim Banding tidak mencermati inti dari gugatan *a quo* yang mana Majelis Hakim Banding tidak menilai fakta-fakta yang terkait dengan penguasaan tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terbanding/Penggugat yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pemanding/Tergugat sehingga dalam hal ini jelas mengakibatkan Majelis Hakim Banding telah salah dan keliru dalam membuat pertimbangan hukumnya;
 4. Bahwa tentang dalil-dalil yang terkait dengan amar putusan Nomor 188 PK/PDT/2012 telah diuraikan dan disampaikan secara lengkap dalam persidangan pengadilan tingkat pertama, dan faktanya dalil-dalil tersebut tidak dapat dibantah oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pemanding/Tergugat sehingga dalam hal ini menunjukkan Majelis Hakim Banding tidak mencermati materi perkara sebagaimana terlihat dalam pertimbangannya yang terlihat tidak objektif;
2. Pertimbangan Majelis Hakim Banding pada halaman 8 alinea 2 sebagai berikut:

"Bahwa keberatan-keberatan/alasan-alasan yang termuat di dalam memori banding pada angka 3 a, b, c, d maupun Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding/Terbanding/Penggugat, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa materinya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama di dalam putusannya, Memori maupun Kontra Memori Banding tersebut hanya bersifat pengulangan saja oleh karena itu Memori dan Kontra Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi";

Atas pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terbanding/Penggugat keberatan dan tidak menerima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa tidak terdapat pengulangan dalam alasan-alasan Memori Banding Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terbanding/Penggugat karena dalil-



dalil dalam Memori Banding tersebut adalah dalil-dalil yang terungkap dalam persidangan yang dalam pemeriksaan tingkat banding disampaikan sebagai alasan keberatan atas putusan pengadilan tingkat pertama;

2. Bahwa oleh karena apa yang menjadi alasan dalam Memori Banding tersebut merupakan alasan yang memiliki dasar hukum dan sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan pengadilan tingkat pertama sehingga sudah sepatutnya diberikan pertimbangan hukum baik dalam pemeriksaan pengadilan tingkat pertama maupun pengadilan tingkat banding dan tidak dapat dikesampingkan sehingga dalam hal ini Majelis Hakim Banding telah salah memberikan pertimbangan hukum atas Memori Banding yang diajukan dalam pemeriksaan banding;

3. Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam pemeriksaan tingkat pertama maupun dalam pemeriksaan tingkat banding, adanya alasan hukum yang kuat agar petitum gugatan *a quo* dikabulkan karena amar putusan perkara Nomor 188 PK/PDT/2012 tidak dapat dieksekusi, pelaksanaan eksekusi tidak dilaksanakan dengan teliti dan cermat, serta objek dalam eksekusi telah salah;

3. Pertimbangan Majelis Hakim Banding pada halaman 9 dalam provisi sebagai berikut:

"Menimbang bahwa Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan putusan provisi sudah benar, oleh karena itu khusus mengenai pertimbangan provisi Majelis Hakim tingkat banding mengambil alih sebagai pertimbangannya sendiri di tingkat banding";

Atas pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat keberatan dan tidak menerima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Banding dalam pertimbangan tersebut tidak cukup pertimbangan dan tidak menilai dalil-dalil dan fakta hukum yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat karena dalam pertimbangannya hanya menyatakan benar akan tetapi tidak menilai alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat dalam Memori Banding;

2. Bahwa pokok perkara adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pembanding/Tergugat yang menguasai/memiliki secara sepihak bidang tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat dan adanya pelaksanaan



eksekusi yang salah sedangkan permohonan provisi adalah terkait dengan adanya kegiatan yang sedang berlangsung di atas objek sengketa;

4. Pertimbangan Majelis Hakim Banding pada halaman 10 alinea 2 dan 3 menyatakan sebagai berikut:

"Secara hukum pihak Termohon Eksekusi yaitu Pembanding/Terbanding/Penggugat tidak menaruh keberatan atas permohonan eksekusi oleh Pembanding/Terbanding/Tergugat tersebut dan juga tidak menaruh keberatan atas pelaksanaan eksekusi itu sendiri dan oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa proses maupun tahapan-tahapan pelaksanaan eksekusi tersebut sudah melalui prinsip *due process of law*";

"Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas terbukti bahwa Pembanding/Terbanding/Tergugat dalam upaya menegakkan haknya telah menempuh proses sesuai dengan prosedur maupun aturan menurut hukum yang benar, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalam menegakkan haknya tersebut perbuatan Pembanding/Terbanding/Tergugat tidak dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan melawan hukum";

Atas pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat keberatan dan tidak menerima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Banding tidak cermat dalam memberikan pertimbangan tersebut karena telah mempertimbangkan hal-hal yang di luar pokok perkara serta menghubungkan-hubungkan fakta yang tidak relevan sebagai alasan untuk membenarkan perbuatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pembanding/Tergugat untuk menguasai dan memiliki tanah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat;
 2. Bahwa pertimbangan tersebut telah salah dan keliru karena yang dimaksud sebagai terhukum dalam putusan perkara Nomor 188 PK/PDT/2012 adalah Turut Termohon II dahulu Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan bukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat sehingga dalam pertimbangan Majelis Hakim Banding tersebut seharusnya ditujukan kepada Turut Termohon II dahulu Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;
5. Pertimbangan Majelis Hakim Banding pada halaman 10 alinea 4 menyatakan sebagai berikut:



"Bahwa mengenai status kepemilikan SHM Nomor 0274/Kel.Sukagalih (Bukti P-1), Majelis Tingkat Banding berpendapat bahwa dalam perkara *a quo* bukan merupakan perkara pemeriksaan mengenai kepemilikan atas tanah tetapi adalah pemeriksaan mengenai suatu gugatan perbuatan melawan hukum, namun demikian apabila dicermati di dalam pemeriksaan perkara Nomor 187/Pdt.G/2007/PN Bdg., Tergugat III (dalam perkara *a quo* sebagai Turut Terbanding/Turut Tergugat II) menyatakan bahwa SHM Nomor 02704/Kel Sukagalih adalah milik Turut Terbanding/Turut Tergugat II), kemudian Pembanding/Terbanding/Penggugat di dalam dalil posita gugatannya pada Nomor 2 dan 3, antara Pembanding/Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding/Turut Tergugat II telah melakukan akta perjanjian pengikatan jual beli (bukti P-2) dan kemudian ditindaklanjuti oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat II dengan membangun kios-kios, hal ini merupakan penegasan bahwa secara fisik/*de facto* kepemilikan atas tanah SHM Nomor 02704/Kel Sukagalih tanggal 30 Juni 1999 Surat Ukur Nomor 19, Sukagalih tanggal 20 April 1999 sudah ada levering/penyerahan dari Pembanding/Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat II, dengan demikian maka petitum mengenai kepemilikan tanah dengan SHM Nomor 02704/Kel.Sukagalih tanggal 30 Juni 1999 atas nama Pembanding/Terbanding/Penggugat haruslah ditolak walaupun formalitasnya di dalam SHM Nomor 02704 masih tercatat atas nama Pembanding/ Terbanding/Penggugat";

Atas pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat keberatan dan tidak menerima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Banding telah salah dalam membuat pertimbangan dengan membatasi penilaiannya tentang perkara *a quo* bukan merupakan gugatan sengketa kepemilikan atas tanah sehingga dalam hal ini Majelis Hakim Banding memiliki pandangan yang sempit terhadap materi gugatan *a quo*. Bahwa sebagaimana yang tertuang dalam gugatan *a quo* penguasaan tanah milik Pemohon dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat yang mana penggunaan akses jalan dan atau penguasaan tanah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat tersebut dilakukan secara melawan hukum sehingga dalam hal ini adalah beralasan dan berdasar apabila tanah tersebut dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum;
2. Bahwa Majelis Hakim Banding salah dalam mempertimbangkan status kepemilikan tanah berdasarkan adanya penyerahan dan mengesampingkan



keabsahan sertifikat yang sudah jelas tertulis atas nama Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terbanding/Penggugat sebagaimana telah dibuktikan dalam persidangan dan tidak pernah dibantah oleh Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pemanding/Tergugat;

Bahwa di samping itu berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka sudah terbukti belum beralih hak kepemilikan tanah tersebut, dan sudah terbukti pula bahwa kedudukan hukum Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Terbanding II/Turut Tergugat II adalah sebagai pihak yang memiliki bangunan kios dan bukan sebagai pemilik tanah, dan karena itulah amar putusan perkara Nomor 188 PK/PDT/2012 ditujukan kepada Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan bukan ditujukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terbanding/Penggugat;

6. Pertimbangan Majelis Hakim Banding pada halaman 11 alinea 2 menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa mengenai ganti rugi yang diwajibkan kepada Pemanding/Terbanding/Tergugat karena terbukti Pemanding/Terbanding/Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa petitum ini harus ditolak, karena di dalam perkara *a quo* Majelis Hakim Tingkat Banding sudah mempertimbangkan bahwa perbuatan Pemanding/Terbanding/Tergugat dengan mohon eksekusi atas suatu perkara yang sudah berkekuatan tetap bukanlah suatu perbuatan yang dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum disamping itu ganti rugi yang dimohonkan oleh Pemanding/Terbanding/Penggugat tidak dirinci dengan jelas dan berdasar, hanya berupa asumsi sebagaimana disebutkan/dinyatakan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 117 K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971, Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970)";

Atas pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terbanding/Penggugat keberatan dan tidak menerima dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Banding telah salah dan tidak cermat dalam membuat pertimbangan hukumnya karena yang menjadi pokok persoalan dalam gugatan adalah adanya perbuatan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pemanding/Tergugat yang menguasai tanah dan menghalangi pemiliknya untuk menggunakan tanah tersebut serta bertindak seakan-akan sebagai pemilik tanah. Jadi dalam hal ini bukan tentang mengajukan permohonan



eksekusi yang menjadi perbuatan melawan hukumnya tapi perbuatan menguasai dan menghalangi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat atas tanah miliknya yang menjadi perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun immaterial;

2. Bahwa Majelis Hakim Banding telah salah dan keliru menilai ganti rugi yang diajukan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat tidak terinci karena secara materiil sudah jelas terinci adanya kerugian berupa tanah yang dikuasai Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Pembanding/Tergugat dan mengenai nilainya juga sudah dibuktikan dalam persidangan, sehingga dalam hal ini jelas kerugian yang timbul telah terukur dan terinci;

Berdasarkan seluruh uraian-uraian di atas, maka jelas terdapat pertimbangan Majelis Hakim Banding yang salah dan keliru serta tidak cermat tidak cukup pertimbangan hukumnya dan tidak menerapkan peraturan hukum sebagaimana mestinya dan nyata-nyata Majelis Hakim Banding telah melampaui batas kewenangannya. Untuk itu Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Terbanding/Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan kasasi berkenan menerima permohonan kasasi ini dan membatalkan putusan-putusan *Judex Facti* serta dapat berkenan mengabulkan gugatan *a quo* untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 13 Maret 2015 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 25 Maret 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) tidak salah dan telah benar menerapkan hukum;

Bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena pengajuan permohonan eksekusi didasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Dr. HIDAYAT SETIAWAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Dr. HIDAYAT SETIAWAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding juga Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 23 Oktober 2015, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Halaman 24 dari 25 hal. Put. Nomor 1251 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

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)