



PUTUSAN

Nomor 450 K/Pdt/2017

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

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

Ir. ACHMAD SETIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Setrasari Kulon III Nomor 5, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ato Ardato, S.H., dan kawan, Advokat/Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Ato Ardato & Rekan, berkantor di Jalan Kacapiring Nomor 16, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

ISKANDAR, bertempat tinggal di Kampung Manoko, RT.001 RW.003, Desa Cikahuripan, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Yoky M. Sulaiman, M.Hum, Advokat & Penasehat Hukum pada Kantor Yoky M. Sulaiman & Associates, berkantor di Jalan Sarimanis Blok 16 Nomor 120, Sarijadi, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endang Jayadi, S.H., M.H. dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2014;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding dan Turut Termohon Kasasi

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah milik adat seluas $\pm 715 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Blok Cibakom, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari-Jalan Setrasari Kulon Kavling 10-Kota Bandung, berdasarkan Kohir C Nomor 1787, Persil 130 a. S. II tercatat atas nama Enjon-Euis (orang tua Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah milik adat;
 - Sebelah Timur : Selokan/Riool;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik adat (Dr. Wila);
 - Sebelah Barat : Jalan Selrasari Kulon;
2. Bahwa selain berdasarkan Kohir C Nomor 1787, Persil 130 a S. II tersebut diatas, telah diperkuat lagi dengan surat dari Pemerintah Kota Bandung, Kecamatan Sukasari Nomor 590/116 CAM SKSR tertanggal 28 April 2008 dan Surat Nomor 593/162/SKSR tertanggal 21 Juni 2010 beserta lampiran surat tersebut berupa Buku Desa, yang menerangkan bahwa berdasarkan Buku C Nomor 1787, Persil 130 a. S. II tercatat atas nama Enjon-Euis (orang tua Penggugat) dan tanah tersebut belum pernah beralih atau dialihkan kepada pihak lain;
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474-3/1535/97-BAG-PEM tertanggal 17 Desember 1997 dan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474-3/136/AW/X/2008 tertanggal 8 Oktober 2008, suami istri Hasan dan Ajem mempunyai tujuh orang anak, anak ke-6 (enam) adalah Euis Sejamah, sehingga Penggugat adalah anak dari suami istri Enjon-Euis oleh karenanya merupakan ahli waris dari Enjon-Euis. Dengan demikian tanah seluas $\pm 715 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima belas meter persegi) yang merupakan milik adat berdasarkan Kohir C Nomor 1787, Persil 130 a. S. II yang terletak di Blok Cibakom, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Jalan Setrasari Kulon Kavling 10, Kota Bandung dengan batas-batas sebagaimana tertera di atas, adalah milik sah dari Enjon-Euis, dan Penggugat adalah ahli waris dari Enjon-Euis (orang tua Penggugat), oleh karenanya secara hukum Penggugat berhak pula atas kepemilikan terhadap tanah tersebut;
4. Bahwa ternyata tanah C Nomor 1787, Persil 130 a.S.II atas nama Enjon-Euis tersebut telah diakui oleh Tergugat berdasarkan SHM Nomor 521 atas nama Ir. AA. Setiawan, yang terletak di Blok Lemah Neundeut/Ranca Kapal sebagaimana tertera di dalam SHM Nomor 521 tersebut. Padahal tanah

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



Tergugat SHM Nomor 521 atas nama Ir. AA. Setiawan yang merupakan dasar Tergugat mengakui tanah miliknya tersebut, adalah terletak di Blok Lemah Neundeut/Kanca Kapal sedangkan tanah Penggugat Kohir C Nomor 1787, Persil 130 a. S. II tersebut terletak di Blok Cibakom;

5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan dari Pemerintah Kota Bandung Kecamatan Sukasari Nomor 590/271. CAM. SKSR tertanggal 22 September 2008 telah menerangkan bahwa Persil 130 a. S. II terletak di Blok Cibakom yang masuk wilayah Kecamatan Sukasari, oleh karenanya SHM Nomor 521 tersebut terletak di Blok Lemah Neundeut termasuk ke dalam wilayah Kecamatan Sukajadi. Demikian juga berdasarkan Surat Keterangan Nomor 590/116. CAM SKSR tertanggal 28 April 2008 dan Surat Nomor 593/162/SKR tertanggal 21 Juni 2010 yang dikeluarkan dan ditanda tangani oleh Camat Sukasari sebagaimana telah disebut diatas (point 2), nyatalah bahwa tanah Kohir C Nomor 1787, Persil 130 a. S. II tercatat atas nama Enjon-Euis (orang tua Penggugat) di Buku C Kecamatan Sukasari;
6. Bahwa apabila Tergugat mengaku tanah miliknya SHM Nomor 521 tersebut sebagai bukti hak untuk Persil 130 a. S. II, Kohir C Nomor 1787 yang terletak di Blok Cibakom, Jalan Setrasari Kulon-Kavling 10, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, maka secara hukum SHM Nomor 521 telah terbit secara tumpang tindih (*over lapping*) pada bidang tanah milik Penggugat Persil 130 a. S. II, Kohir C Nomor 1787 yang terletak di Blok Cibakom. Dengan demikian jelaslah bahwa dikarenakan tanah milik Tergugat berdasarkan SHM Nomor 521 ditempatkan secara tumpang tindih pada bidang tanah milik Penggugat, maka tindakan Tergugat yang mengaku tanah miliknya di atas tanah milik Penggugat adalah jelas bertentangan dengan hukum, sehingga tidak dapat dibenarkan dan tidak berhak dan tidak sah menurut hukum untuk menguasai dan memiliki tanah milik Penggugat tersebut dan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas letak lokasi tanah milik Tergugat SHM Nomor 521 bukan terletak di tanah miliknya Penggugat Persil 130 a. S. II, Kohir C: 1787, Blok Cibakom, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, melainkan tanah milik Tergugat SHM Nomor 521 tersebut terletak di Blok Lemah Neundeut/Ranca Kapal, Kecamatan Sukajadi;
8. Bahwa agar gugalan Penggugat ini tidak sia-sia (*illusoir*) dan untuk mencegah agar objek sengketa tidak dipindah tangankan, maka untuk



menjamin/mencegah hal tersebut, maka mohon kiranya Majelis Hakim berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah Persil 130 a. S. II, Kohir C Nomor 1787 yang terletak di Blok Cibakom, Jalan Setrasari Kulon-Kavling 10, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;

9. Bahwa bukti-bukti dalam perkara ini adalah merupakan bukti otentik, sehingga putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada permohonan *verzet*, banding, kasasi dan peninjauan kembali sebagaimana diatur dalam Pasal 180 HIR;

10. Bahwa dikarenakan Turut Tergugat terkait dalam perkara ini, maka sangat beralasan juga Turut Tergugat dinyatakan untuk tunduk dan patuh atas putusan ini hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat unluK seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah milik adat Kohir C Nomor 1787, Persil 130. a. S. II, seluas $\pm 715 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Blok Cibakom, Jalan Setrasari Kulon Kavling 10, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan SHM Nomor 521, yang ditempatkan secara tumpang tindih (*overlapping*) di tanah Kohir C Nomor 1787 Persil 130 a. S. II milik Penggugat adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan SHM Nomor 521 milik Tergugat adalah tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan sita jaminan "sah dan berharga" yang telah ditetapkan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana batas-batas tanah dalam *posita* gugatan;
7. Menghukum kepada Tergugat dan atau siapapun juga, yang telah mendapat hak dari padanya harus menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan seketika dalam keadaan kosong tanpa menanggung biaya apapun;
8. Menghukum Turut Tergugat harus tunduk dan taat terhadap putusan ini jika putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*);

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Eksepsi tentang *Diskualifikasi In Person*

1. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat pada halaman dua angka tiga yang menyatakan "bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 474-3/1525/97-BAG-PEM tanggal 17 Desember 1997 dan Keterangan Ahli Waris Nomor 474-3/136/AW/X/2008 tertanggal 8 Oktober 2008 suami istri Hasan dan Ajem mempunyai tujuh orang anak, anak ke enam adalah Euis Sejamah, sehingga Penggugat adalah anak dari suami istri Enjon dan Euis Sejamah", bahwa gugatan Penggugat dengan konstruksi hukum seperti sekarang ini kiranya haruslah ditolak dan atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan-Salva Reverentia—berdasarkan alasan-alasan hukum bahwa Penggugat bukan *persona standi in judicio*, karena bukan orang yang berhak dan mempunyai kedudukan hukum, sehingga tidak mempunyai kewenangan (*hoedadigheid*) dan kapasitas untuk mengajukan gugatan;
2. Bahwa Penggugat bukan ahli waris dari Enjon-Euis Sejamah (anak ke enam dari pasangan suami istri (Hasan dan Ajem) karena dasar pengakuan Penggugat hanyalah keterangan sepihak yang tidak cukup membuktikan keahliwarisan Penggugat sebagai ahli waris Enjon-Euis/(Euis Sejamah), karena kedudukan Penggugat yang mengaku sebagai ahliwaris Enjon-Euis harus dibuktikan dengan penetapan Pengadilan yang diterbitkan dengan terlebih dahulu memeriksa bukti-bukti dan saksi-saksi yang membuktikan bahwa Penggugat adalah ahli waris Enjon-Euis/(Euis Sejamah) tersebut;
3. Bahwa selain itu Penggugat ataupun Enjon-Euis bukan pemilik Persil Nomor 130 a S.II Kohir Nomor 1787 demikian juga Penggugat bukan pemilik atas tanah obyek sengketa *a quo*, karena Surat Kohir bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah tetapi hanya bukti pembayaran pajak, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 34 K/Sip/1960 tanggal 10-2-1960 disamping Kohir bukan merupakan bukti kepemilikan/hak atas tanah "Kohir" tidak dapat menunjukkan dengan pasti ukuran luas tanah, batas-batas serta letak sebenarnya dari suatu Persil/bidang tanah, apalagi Surat Kohir tersebut bukan atas nama Penggugat, tapi atas nama orang lain, dan hal lain fakta hukum bahwa Penggugat dari dahulu sampai dengan sekarang tidak pernah secara fisik menguasai dan menempati tanah obyek terperkara dengan demikian

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017

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)



jelas bahwa dalam perkara ini Penggugat bukan sebagai pemilik atas tanah terperkara atau setidaknya belum berstatus pemilik atas tanah dimaksud;

4. Bahwa oleh karena status Penggugat adalah bukan sebagai pemilik atas tanah objek terperkara, dan bukan sebagai pemegang Kahir atas Persil Nomor 130 a S.II tersebut maka jelas Penggugat dalam perkara ini adalah tidak mempunyai kualifikasi yang memenuhi persyaratan menurut hukum, undang-undang dan Putusan Mahkamah Agung secara teori hukum;

B. Eksepsi tentang *Nebis In Idem*

1. Bahwa terhadap tanah yang menjadi objek perkara *a quo* sebelumnya telah ada gugatan-gugatan dan bantahan melalui Pengadilan Negeri Bandung yang di ajukan oleh Pembantah dalam perkara *a quo* (Penggugat), hal ini sesuai Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 262/PDT/G/2002/PN BDG., *juncto* Nomor 491/PDT/G/2003/PT BDG., *juncto* 1137K/PDT/2005, dan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 34/PDT/EKS/2007/PUT/PN BDG., *juncto* NOMOR 262/PDT /G/2002/PN BDG., *juncto* Nomor 491/PDT/G/2003/PT BDG., *juncto* 1137K/PDT/2005, dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 34/PDT/KKS/2007/PUT/PN BDG *juncto* Nomor 262/PDT/G/2002/PN BDG., *juncto* Nomor 491/PDT/G/2003/PT BDG., *juncto* 1137 K/PDT/2005, selain itu terdapat pula Putusan Bantahan Nomor 170/PDT/BANT/2008/PN BDG., tertanggal 19 Januari 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang amarnya menyatakan bantahan Pembantah tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
2. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka jelaslah gugatan Penggugat dalam perkara Nomor 404/PDT/G/2014/PN BDG., ini adalah mengandung adanya unsur *nebis in idem* terhadap putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap termaksud di atas;

C. Tentang Kadaluarsa Penuntutan

Bahwa seiaian itu Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat karena sudah kadaluarsa penuntutan sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan



itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

6. Bahwa perlu Penggugat ketahui penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 521 atas nama Ir. AA Setiawan yang setempat dikenal dengan Blok Lemahneundeut/Rancakapal diterbitkan sudah lebih dari lima tahun yaitu tanggal 23-6-1981 berarti sudah 33 tahun, dengan demikian maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk melakukan suatu penuntutan terhadap penerbitan sertifikat dimaksud, sehingga mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut di atas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*, berkenan memutuskan dan menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung telah memberikan Putusan Nomor 404/PDT.G/2014/PN BDG., tanggal 25 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah milik adat Kohir C Nomor 1787, persil 130 a. S. II seluas + 715 m² (tujuh ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Blok Cibakom, Jalan Setrasari Kulon Kavling 10, Kelurahan Sukarasa Kecamatan Sukasari Kota Bandung;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 521 yang ditempatkan secara tumpang tindih (*overlapping*) di tanah Kohir C Nomor 1787 Persil 130 a.S.II milik Penggugat adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 521 milik Tergugat adalah tidak sah menurut hukum;
6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga yang telah diletakkan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana batas-batas tanah dalam *posita* gugatan;

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



7. Menghukum kepada Tergugat dan atau siapapun juga yang telah mendapat hak dari padanya harus menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat secara sukarela dan seketika dalam keadaan kosong tanpa menanggung biaya apapun;
8. Menghukum Turut Tergugat harus tunduk dan taat terhadap putusan ini jika putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.681.000,00 (tiga juta enam ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 272/PDT/2016/PT BDG., tanggal 10 Oktober 2016 yang amarnya sebagai berikut;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 404/Pdt.G/2014 /PN Bdg, tanggal 25 Juni 2015, yang dimohonkan banding tersebut dengan memperbaiki amar/diktum putusan sehingga selengkapnyanya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Terbanding semula Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah milik adat Kohir C Nomor 1787, Persil 130 a. S. II seluas + 715 m² (tujuh ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Blok Cibakom, Jalan Setrasari Kulon Kavling 10, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
3. Menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 521 yang ditempatkan secara tumpang tindih (*overlapping*) di tanah Kohir C Nomor 1787 Persil 130 a.S.II milik Terbanding semula Penggugat adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 521 milik Pembanding semula Tergugat adalah tidak sah menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga yang telah diletakkan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana batas-batas tanah dalam posita gugatan;
7. Menghukum kepada Pembanding semula Tergugat dan atau siapapun juga yang telah mendapat hak dari padanya harus menyerahkan tanah sengketa kepada Terbanding semula Penggugat secara sukarela dan seketika dalam keadaan kosong;
8. Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini jika putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*);
9. Menghukum Pembanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 22 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 119/Pdt/KS/2016/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 13 Desember 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung pada tanggal 20 Desember 2016;

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/Tergugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017

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)



A. Keberatan Terhadap *Judex Facti* Yang Keliru Dalam Mempertimbangkan Aspek Substansial Materiil Tanah *A quo*.

- Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan sebagaimana pertimbangan Hakim *Judex Facti* yang menyatakan:

“Menimbang bahwa mengenai adanya salah penulisan dari Kantor Agraria sebagaimana dinyatakan oleh Pembanding semula Tergugat tidak dapat menunjukkan adanya kesalahan penulisan tersebut“;

- Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dan perlu dikaji kembali oleh karena itu Pemohon kasasi menyampaikan kekeliruan Hakim *Judex Facti* dalam menelaah barang bukti secara materiil yakni:

1. Bahwa berdasarkan bukti P-5, berupa Sertifikat Hak milik Nomor 521 terbit tanggal 23-6-1981, tertulis atas nama Ir. AA Setiawan, dan tertulis blok Leumah Neundeut/Rancakapal Gambar Situasi Nomor 2019/1981 tanggal 23-6-1984 terletak di Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, yang merupakan hasil penggabungan dari SHM 412, SHM 413, SHM 414, dan SHM 417 masih di lokasi yang sama yaitu Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari dengan luas seluruhnya 8400 m² (delapan ribu empat ratus meter persegi);
2. Bahwa Pembuatan Sertifikat Hak milik Nomor 521 terbit tanggal 23-6-1981, tertulis atas nama Ir. AA Setiawan, dan tertulis Blok Leumah Neundeut/Rancakapal Gambar Situasi Nomor 2019/1981 tanggal 23-6-1984, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, secara rinci merupakan hasil dari penggabungan SHM 412, SHM 413, SHM 414, dan SHM 417, dimana sertifikat tersebut diterbitkan berdasarkan Akta Jual beli Nomor 093/X1X/1978 tertanggal 7 Desember 1978, Akta Jual beli 087/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978, 076/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978, dan 083/X1I/1978 tertanggal 7 Desember 1978;

Bahwa Pemohon Kasasi menunjukkan fakta kekeliruan aspek substansial materiil tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan TT-1, bukti berupa Sertifikat Hak milik Nomor 412, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, luas tanah 3.610 m² (tiga ribu enam ratus sepuluh meter persegi) atas nama Ir. AA Setiawan yang digabungkan kedalam Sertifikat Hak Milik Nomor 521, dimana asal muasal sertifikat Nomor 412 terbit berdasarkan peralihan haknya yaitu Akta Jual Beli Nomor 093/X1X/1978 tertanggal 7 Desember 1978;

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



2. Bahwa berdasarkan bukti TT-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 093/X1X/1978 tertanggal 7 Desember 1978, yang terletak di Blok Ranca Kapal, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari dengan Nomor Persil 130.a.S.II, Kohir 1956, seluas 3.635 m² (tiga ribu enam ratus tiga puluh lima meter persegi), pihak penjual Lili Ruslaeni dan Pembeli Ir. AA. Setiawan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Sawah Iyah Darma;
Timur : Selokan;
Selatan : Sawah Madhari dan Tardi;
Barat : Sawah Emen Dasman;

3. Bahwa dalam Akta Jual beli 093/X1X/1978 tertanggal 7 Desember 1978, sebagai pemilik tanah didalam AJB tersebut adalah Diat sebagaimana disebutkan dalam AJB tersebut sebagai pihak penjual adalah:

Pihak penjual bernama Lili Ruslaeni hanya merupakan kuasa dari Diat sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli, yaitu "Lili Ruslaeni umur 38 tahun, Bangsa Indonesia, pekerjaan partikelir, bertempat tinggal dikampung Citepus, Kecamatan Sukasari, selaku kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Diat berdasarkan surat kuasa khusus yang dibuat di Bandung, bermaterai cukup yang diletakan pada minit akta ini";

Bahwa nama Diat tercatat dalam buku letter C pemilik Kohir Nomor 1956, tinggal di Citepus tercatat sebagai hak pemilik berupa:

1. Sawah yang terletak di Persil 130.a.S.II, seluas 100. da, yang berasal dari Kohir 410;
2. Sawah yang terletak di Persil 130.b.S.III, seluas 250. da, yang berasal dari Kohir 410;

Pemilik Kohir 410 adalah Hasan Ajem adalah orang tua dari Endjon Euis adalah orang tua dari Iskandar (Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi);

Bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Penggugat yang bernama Ocid Sunarya mengatakan bahwa:

Persil 130. a. S. II. ada sebanyak 15 (lima belas) orang pemilik;

Persil 130. b. S. III. ada sebanyak 17 (tujuh belas) orang pemilik;

Luas tanah milik Hasan Ajem adalah 7.300 m² (tujuh ribu tiga ratus meter persegi);

Oleh karena itu, berdasarkan fakta yang sebenarnya bahwa asal muasal penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 521 terbit tanggal 23-6-1981, tertulis atas nama Ir. AA Setiawan, ditulis dengan Blok Leumah Neundeut /Rancakapal Gambar Situasi Nomor 2019/1981 tanggal 23-6-1984,

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, adalah berasal dari Persil 130.a.S.II dan Persil 130.b.S.III yang berlokasi di Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari;

Bahwa demikian pula dalam pembuatan Akta Jual Beli maupun dalam penerbitan Sertifikat Nomor 421 terdapat kekeliruan dimana warkah yang dibuat tidak sesuai dengan buku Letter C Kohir Nomor 1956 atas nama Diat yang memiliki Persil 130 seharusnya bukan terletak di Rancakapal maupun Leumah Neundeut, tetapi Persil 130 berada di Blok Cibakom. Yang berasal dari Kohir Nomor 410 atas nama Hasan Ajem. Jadi sudah menjadi terang dan terbukti bahwa penulisan blok dalam sertifikat terdapat kekeliruan seharusnya tertulis Blok Cibakom untuk persil 130 atas nama Diat bukan Blok Rancakapal;

4. Bahwa bukti TT-3 terdapat kekeliruan dalam pembuatan Sertifikat Nomor 413 yang berasal dari Akta Jual beli 087/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978, sebagai pemilik tanah didalam AJB tersebut adalah Emen Dasman sebagaimana disebutkan dalam AJB tersebut sebagai pihak penjual adalah Amin Umur 43 tahun, Bangsa Indonesia, pekerjaan partikelir, bertempat tinggal dikampung Citepus, Kecamatan Sukasari, selaku kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Emen Dasman umur 72 tahun, berdasarkan surat kuasa khusus yang dibuat di Bandung, bermaterai cukup yang diletakan pada minit akta ini;

Di dalam bukti TT-4 Akta Jual Beli 087/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978 tersebut tertulis Persil Nomor 130.a.S.II dengan Kohir Nomor 2114 ditulis Blok Rancakapal/Leumah Neundeut. Dan batas-batasnya adalah:

Utara : Sawah Ikun;
Timur : Sawah Diat;
Selatan : Sawah Karmita/A.Aming;
Barat : Selokan;

Bahwa alat bukti TT-3 dan TT-4 sebenarnya menunjukkan bahwa Persil 130.a. S. II adalah objek tanah yang ditransaksikan, dimana Persil 130 merupakan identifikasi letak dalam perpajakan terdahulu yang terurai dalam peta rincian desa/kelurahan;

Bahwa demikian pula batas-batas tanah dapat dilihat dengan terang berdampingan dengan tanah Diat yang dibeli dengan Akta Jual beli Nomor 093/X1X/1978 tertanggal 7 Desember 1978, sehingga menunjukan bahwa SHM 412 dan SHM 413 adalah satu hamparan;

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



5. Bahwa demikian pula dalam bukti TT-5 terdapat kekeliruan dalam pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor 414 yang berasal dari bukti TT-6, Akta Jual Beli Nomor 076/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978, sebagai pemilik tanah di dalam AJB tersebut adalah A. Aming sebagai pihak penjual:

Batas -batasnya adalah:

Utara : Sawah Emen Dasman;

Timur : Sawah Diat, Juanda, Sukarma;

Selatan : Sawah Garli;

Barat : Sawah Karmita;

Bahwa di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 414 yang berasal dari Akta Jual Beli Nomor 076/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978 tertulis Persil Nomor 130.a.S.II terletak di Blok Lemah Neundeut seharusnya terletak di Blok Cibakom;

Bahwa demikian pula dalam batas-batas tanah terdapat batas dengan tanah Diat Yang dibeli dengan Akta Jual beli Nomor 093/X1X/1978 tertanggal 7 Desember 1978, dan dan Akta Jual beli 087/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978 dari Emen Dasman ini menunjukkan satu hamparan antara SHM 412, SHM 413 dan SHM 414.saling berdampingan;

6. Bahwa bukti TT-7 Sertifikat Hak Milik Nomor 417 yang tertulis jelas terletak di Cibakom Persil 130.a. S. II kahir Nomor 2271 seluas 1.310 m² (seribu tiga ratus sepuluh meter persegi) yang berasal dari bukti TT-8 Akta Jual Beli Nomor 083/X1I/1978 tertanggal 7 Desember 1978, sebagai penjual Oman kuasa dari Juanda sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual beli Nomor 083/X1I/1978 tertanggal 7 Desember 1978 yaitu:

Oman umur 32 tahun, Bangsa Indonesia, pekerjaan partikelir, bertempat tinggal dikampung Citepus, Kecamatan Sukasari, selaku kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Juanda umur 46 tahun berdasarkan surat kuasa khusus yang dibuat di Bandung, bermaterai cukup yang diletakan pada minit akta ini:

Dengan batas-batas:

Utara : Sawah Emen Dasman;

Timur : Sawah Diat, Tardi;

Selatan : Sawah Sukarma, Ukun;

Barat : Sawah A. Aming;

Bahwa terlihat dengan terang dalam bukti TT-7 dan TT-8 bahwa Persil 130 a SII adalah berlokasi/terletak di Blok Cibakom, dimana apabila diteliti dengan seksama juga tanah ini berdampingan dengan tanah Diat, Emen



Dasman dan A. Aming, sehingga makin terang adanya bahwa tanah *a quo* adalah tanah satu hamparan yang telah dibeli oleh Pemohon Kasasi melalui AJB berupa bukti TT-2 dibeli dari Diat, bukti TT-4 dibeli dari Emen Dasman, bukti TT-6 dibeli dari A. Aming dan bukti TT- 8 dibeli dari Juanda;

7. Bahwa pertimbangan Hakim *Judex Facti* yang menyatakan:

“Menimbang bahwa dalam Akta Jual Beli (bukti TT-8) tidak ada bukti tanah milik penjual Oman Persil 130.a. S. II Kohir 2271 Blok Cibakom oleh karena itu tanah yang dijual oleh Oman kepada pembeli Ir. AA. Setiawan tidak jelas tanahnya dimana penjual tidak ada haknya atas tanah Nomor 130.a.S.II Kohir 2271 Blok Cibakom oleh karena itu buku tanah atas nama Ir. AA. Setiawan bukti TT-7 tidak sah dan cacat hukum, oleh karena itu bukti TT-7 dan TT-8 haruslah ditolak” (404/PTG.G/2014/PN Bdg);

Bahwa Hakim *Judex Facti* telah melakukan kekeliruan yang nyata dimana Hakim tidak memperhatikan siapa yang menjual tanah tersebut, kalau Hakim *Judex Facti* mencari fakta tanah milik Oman sudah tentu tidak akan ditemukan, karena Oman bukan pemilik tanah tetapi sebagai kuasa menjual dari Juanda, maka seharusnya hakim mencari fakta hak milik yang bernama Juanda, oleh karena itu bukti TT-7 dan TT-8 tidak beralasan hukum Hakim *Judex Facti* menolak alat bukti tersebut, karena tidak terdapat kesalahan dan dapat dibuktikan secara kasat mata pada batas-batas tanah masih satu kesatuan hamparan dengan SHM 412, SHM 413 dan SHM 414;

8. Bahwa Sertifikat Hak milik Nomor 521 terbit tanggal 23 6-1981, tertulis atas nama Ir. AA Setiawan tertulis dengan blok Leumah Neundeut/Rancakapal Gambar Situasi Nomor 2019/1981 tanggal 23-6-1984 merupakan hasil penggabungan dari SHM 412, SHM 413, SHM 414, dan SHM 417, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari dengan luas seluruhnya 8.400 m² (delapan ribu empat ratus meter persegi) telah keliru dalam pembuatannya dan penulisan blok, namun batas-batas tanah telah benar dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, oleh karena itu Hakim *Judex Facti* telah keliru dalam memberi pertimbangan yang menimbulkan kekeliruan dalam memberikan keputusan, yang seharusnya kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 521 terbit tanggal 23-6-1981, tertulis atas nama Ir. AA Setiawan dikenal dengan blok Leumah Neundeut/Rancakapal Gambar Situasi Nomor 2019/1981 tanggal 23-6-1984, dari hasil penggabungan SHM 412, SHM 413, SHM 414, dan SHM 417, yang berasal dari kekeliruan pembuatan warkah dalam AKta Jual Beli Nomor 093/X1X/1978 tertanggal 7 Desember 1978, Akta Jual beli 087/XXX/1978 tertanggal 7 Desember 1978, 076/XXX/1978

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 7 Desember 1978, dan 083/X11/1978 tertanggal 7 Desember 1978, yang semuanya berasal dari Persil 130 yang terletak di Blok Cibakom terbukti dan dapat diterima;

9. Bandingkan dengan bukti P-4 dengan kepemilikan Endjon–Euis tercatat dalam buku Letter C pemilik kohir Nomor 1787 tinggal di Citepus. Sebagai pemilik berupa:

1. Sawah 130. b. S III luas 265 da, berasal dari kohir :410;
2. Sawah 130. a. S. II, luas 165 da, berasal dari kohir 410;
3. Sawah 121. S. II luas 242 da, berasal dari kohir 3383;
4. Sawah 167 S. II luas 155 da. Berasal dari kohir 410;
5. Sawah 121. S. II luas 105 da keterangan sisa;
6. Darat 129. d.III luas 050 da bersal dari 410;

Bahwa batas-batas tanah Persil 130.a.S.II Kohir C 1787 seluas 165 da. adalah:

Dahulu batasnya dalam Putusan Nomor 170/PFT.G/2008/PN Bdg., adalah:

Utara : Tanah Diat;
Timur : Tanah Hasan;
Barat : Tanah Madhapi;
Selatan : Tanah Enik.

Bahwa tanah sengketa yang sekarang keadaan kondisi telah berubah menjadi perkotaan dan batas batas terdahulu telah berubah total;

Sekarang batas yang di tunjukan oleh termohon Kasasi dalam Putusan Nomor 404/PDT.G/2014/PN Bdg., adalah :

Utara : Tanah milik adat;
Timur : selokan;
Barat : Jalan Setrasari Kulon;
Selatan : Tanah Dr. Wila;

10. Bahwa Termohon Kasasi mendapatkan batas-batas tanah tidak memiliki dasar karena berdasarkan surat keterangan dari Camat Sukasari 590/271/Cam Sksr yang diterbitkan tanggal 27 September 2008 (bukti P.2) dan surat keterangan dari Camat Sukasari 593/162/Cam Sksr yang diterbitkan tanggal 21 Juni 2010, (bukti P.3) serta surat keterangan dari Camat Sukasari 590/27/PAT/Kecamatan Sksr yang diterbitkan tanggal 22 Januari 2015, (bukti P. 7), dalam hal mana pejabat yang menerbitkan surat-surat keterangan tersebut tidak mengetahui persis peristiwa peralihan hak yang terjadi pada tahun 1978, bahkan dalam surat keterangan tersebut tidak secara jelas menyebutkan batas-batas lokasi tanah dimaksud, selanjutnya

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



dengan mudahnya Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding, menunjukkan tanah *a quo* tanpa disertai keterangan formal apapun berkaitan dengan penentuan batasnya, sehingga *Judex Facti* menyatakan amar sebagaimana tersebut telah keliru dalam mempertimbangkannya, karena telah memutuskan hanya berdasarkan suatu bukti yang tidak jelas;

11. Bahwa saksi Ocid Sunarya menyatakan pemilik lokasi Persil 130 Blok Cibakom sebanyak 32 (tiga puluh dua) orang sedangkan posisi tanah Letter C 1787 Persil 130.a .S. II tidak diketahui baik oleh saksi maupun oleh aparat pemerintah, berada di lokasi bagian yang mana yang dimaksud oleh Termohon Kasasi karena selama 33 tahun Pemohon Kasasi tidak mendapat klaim dari pihak lain;
12. Bahwa berdasarkan bukti P-4 yang diajukan oleh pihak Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding dengan yang terdapat di kantor Kecamatan dalam buku Letter C 1787 atas nama Endjon-Euis terdapat perbedaan dimana bukti asli terdapat coretan tinta merah pada semua persil yang menandakan telah beralih hak kepemilikannya kepada pihak lain;
13. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding tidak memiliki cukup bukti dalam kepemilikan tanah persil 130.a.S.II kohir C : 1787 seluas 165 da. Atas nama Endjon Euis yang batas-batasnya tidak jelas berdasarkan bukti formal dan saksi, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus di tolak;
14. Bahwa sungguh merupakan suatu keputusan yang tidak adil apabila tanah yang sudah dibeli oleh pihak Pemohon Kasasi yang asal muasal yang sebenarnya adalah Persil 130.a.SII dan Persil 130.b.SIII yang terletak di Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, diambil alih kembali oleh Termohon Kasasi hanya berdasarkan selebar surat keterangan dari Kelurahan dan Kecamatan yang sama sekali tidak menerangkan batas batas dan bukti kepemilikan yang terang bahwa tanah tersebut milik Termohon Kasasi;
15. Bahwa bahkan apabila diteliti secara seksama bukti P-4 dari Termohon Kasasi terdapat coretan tinta merah yang menandakan bahwa dari sejak dahulu sebenarnya tanah Persil 130.a.SII dan Persil 130.b.SIII telah beralih kepemilikan dan terdistribusi ke beberapa pihak pembeli sebagaimana diungkap oleh Saksi Ocid Sunarya;
16. Bahwa sebagaimana diketahui dalam aspek praktis hukum pertanahan, bahwa letak tanah girik/adat teridentifikasi melalui nomor persil, nomor persil menunjukkan suatu letak tanah, dimana nomor persil tidak akan pernah



berubah Karena merupakan bagian dari riwayat tanah yang berkaitan dengan tata letak tanah girik/adat;

17. Bahwa Termohon Kasasi mempergunakan kelemahan bukti kepemilikan dari Pemohon Kasasi berkaitan dengan kekeliruan penamaan atau penulisan Blok yang seharusnya Blok Cibakom, tempat dimana Persil 130.a.SII dan Persil 130.b.SIII berada adalah suatu tindakan yang nyata nyata melawan hukum, dalam hal mana mengajukan gugatan hanya untuk kepentingan memperlambat hukum untuk melegalisasi tindakan pengambilalihan tanah *a quo* dengan berbekal surat keterangan dari lurah dan Camat;

18. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas, telah terang benderang bahwa Pemohon Kasasi secara substansial materiil hakikatnya telah membeli tanah hamparan yang riwayatnya berasal dari Persil 130.a.SII dan Persil 130.b.SIII, dimana Persil tersebut letaknya mutlak berada di Blok Cibakom, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, sehingga seharusnya Pemohon Kasasi tidak dapat dipersalahkan apabila terdapat kekeliruan dalam penulisan atau penamaan blok sebagaimana diuraikan di atas'

B. Keberatan Terhadap *Judex Facti* Yang Keliru Dengan Mengabaikan Aspek Yuridis Formal Tanah *A Quo*.

1. Bahwa *Judex Facti* telah nyata nyata mengabaikan aspek yuridis formal tanah *a quo* dengan mengabaikan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, oleh karena itu sudah selayaknya apabila Majelis *Judex Jurist* berkenan mempertimbangkan berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ayat 2 yaitu " Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Bahwa Sertifikat Hak milik Nomor 521 atas nama Pemohon telah terbit sejak tanggal 23 Juni 1981, dimana tuntutan pelaksanaan hak dari pihak lain telah lewat dari lima tahun, sehingga seharusnya gugatan Termohon Kasasi tidak diterima atau ditolak.

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi pada tanggal 30 November 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 20 Desember 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan objek tanah sengketa yaitu Tanah Milik Adat Kohir C Nomor 1787 Persil 130 a. S. II seluas \pm 715 m² (tujuh ratus lima belas meter persegi) terletak di Blok Cibakom, Jalan Setrasari Kulon Kavling 10, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung adalah milik Penggugat;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 521 an Ir. AA. Setiawan adalah terletak di Blok Lemah Neundeut, Kecamatan Sukajadi bukan di tanah sengketa, dengan demikian penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung harus diperbaiki sepanjang mengenai amar pada nomor 4 dan 5 dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa karena letak Sertifikat Hak Milik Nomor 521 bukan di tempat objek sengketa tetapi di Jalan Raya Sumantri atau 3 km dari lokasi tanah milik Penggugat di Blok Cibakom maka amar mengenai tumpang tindih Sertifikat Hak Milik Nomor 521 dan objek sengketa harus ditolak. Demikian pula mengenai tidak sahnya Sertifikat Hak Milik Nomor 521 milik Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. ACHMAD SETIAWAN tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar sebagaimana disebut di bawah ini;

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

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **Ir. ACHMAD SETIAWAN** tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 272/PDT/2016/PT BDG tanggal 10 Oktober 2016 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung Nomor 404/PDT.G/2014/PN BDG tanggal 25 Juni 2015, sehingga amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding semula Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah milik adat Kohir C Nomor 1787, Persil 130 a. S. II seluas + 715 m² (tujuh ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Blok Cibakom, Jalan Setrasari Kulon Kavling 10, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
- Menyatakan Pembanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sita jaminan sah dan berharga yang telah diletakkan terhadap tanah objek sengketa sebagaimana batas-batas tanah dalam posita gugatan;
- Menghukum kepada Pembanding semula Tergugat dan atau siapapun juga yang telah mendapat hak dari padanya harus menyerahkan tanah sengketa kepada Terbanding semula Penggugat secara sukarela dan seketika dalam keadaan kosong;
- Menghukum Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini jika putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017

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

3. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitia Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp 6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 450 K/Pdt/2017

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)