



**PUTUSAN**  
Nomor 1517 K/Pdt/2016

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

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

**Rd. Ruddy Daradjat bin E. Jaya Atmaja**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Barat IV Nomor 10 RT.007 RW. 003, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. A. Brata Soedirdja, S.H., dan kawan, Para Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum Brata & Brata berkantor Pusat di Wisma Brata, Jalan Sriwijaya Nomor 24/26 BB Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta**, dalam hal ini diwakili oleh **Kementerian Dalam Negeri R.I. di Jakarta**, Cq. **Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat di Bandung**, Cq. **Pemerintah Daerah Kota Sukabumi di Kota Sukabumi**, berkedudukan di Jalan R. Syamsudin, SH. Nomor 25, Kota Sukabumi;
2. **Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta**, Cq. **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, di Jakarta**, Cq. **Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat di Bandung**, Cq. **Kantor Pertanahan Kota Sukabumi di Kota Sukabumi**, berkedudukan di Jalan Siliwangi Nomor 89 Kota Sukabumi;
3. **Pemerintah Republik Indonesia di Jakarta**, dalam hal ini diwakili oleh **Kementerian Dalam Negeri R.I. di Jakarta**, Cq. **Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat di Bandung**, Cq. **Pemerintah Daerah Kota Sukabumi di Kota Sukabumi**, Cq. **Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi di Kota Sukabumi**, berkedudukan di Jalan Arief Rachman Hakim Nomor 52, Kota Sukabumi;

Halaman 1 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016



Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sukabumi pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang Tanah Hak Milik Adat seluas + 11.750 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), dahulu terletak dan berada di Desa Sudajayahilir, sekarang di Kelurahan Sudajayahilir, Kecamatan Baros, dahulu Kabupaten Sukabumi sekarang Kota Sukabumi Provinsi Jawa Barat, setempat dikenal dengan Blok Cipanas;
- Bahwa sebagai bukti kepemilikan Penggugat tersebut, sebagaimana ternyata yang diuraikan dalam Letter C Nomor 292/ 3502, Persil Nomor 15 b, 48 a S.III *Juncto*. Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 125 tercatat atas nama Penggugat/Rudhy Djajaatmadja, Gambar Situasi Nomor 209 tertanggal 04 Juli 1972;  
Yang untuk lebih lengkap dan jelasnya, "bersama ini dilampirkan foto copy bukti kepemilikan Penggugat" dan secara ad-informandum dianggap termuat selengkapnya dalam Gugatan/tuntutan hukum ini;
- Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 125 seluas + 11.750 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi) tersebut oleh Penggugat telah dijual sebagian haknya kepada Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi seluas 4.335 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi), dan atas penjualan hak mana Penggugat telah menerima uang penjualan dari Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi sebesar Rp260.100.000,00 (dua ratus enam puluh juta seratus ribu rupiah) sebagaimana ternyata dalam Kwitansi Tanda Terima Uang Nomor SPP/45 Tanggal Sukabumi, 25 Nopember 2002;
- Bahwa Pelepasan Hak Milik Atas Tanah milik Penggugat seluas 4.335 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) tersebut, oleh Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi akan dipergunakan untuk Pembangunan Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi masih memerlukan tanah untuk perluasan Pembangunan Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi, maka dari sisa luas tanah milik Penggugat seluas + 7.415 m<sup>2</sup> (tujuh ribu empat ratus lima belas meter persegi) tersebut kemudian oleh Penggugat dilepaskan kembali sebagian hak miliknya kepada Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) dengan harga Rp9.600.000,00 (sembilan juta enam ratus ribu rupiah), sebagaimana ternyata dalam Kwitansi Tanda Terima Uang Nomor SPP/45 Tanggal Sukabumi 25 Nopember 2002, sehingga sisa luas tanah milik Penggugat masih tersisa seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi);
- Bahwa akan tetapi atas sisa luas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) tersebut telah dikuasai oleh Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan/atau Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi, dan sampai sekarang belum dilakukan pembayaran jual beli oleh Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi atau Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi kepada Penggugat;
- Bahwa lebih jauh lagi Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi telah memberikan ijin kepada Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota SUKABUMI untuk mempergunakan tanah milik Penggugat seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) yang belum dibayar tersebut dengan membangun Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi;
- Bahwa setelah tanah milik Penggugat seluas 4.335 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) dan seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi) dibeli oleh Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi, maka Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi mengajukan Permohonan Sertifikat Hak Pakai kepada Tergugat II/KANTOR Pertanahan Kota Sukabumi, sehingga dibuat dan diterbitkanlah Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudajayahilir, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 43/Sudajayahilir/2003 tanggal 30 Juli 2003, Sertifikat Hak Pakai mana tercatat atas nama Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi;
- Bahwa Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi yang dibangun di atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudajayahilir, seluas 11.950 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) tersebut terletak dan berada di Jalan Lingkar Selatan, Kecamatan Baros Kota Sukabumi dengan tanda-tanda batas adalah sebagai berikut;

Halaman 3 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : Berbatasan dengan Jalan Sudajaya Hilir;
- Timur : Berbatasan dengan Kantor Imigrasi Kelas II Sukabumi
- Selatan : Berbatasan dengan Solokan/Jalan Lingkar Selatan
- Barat : Berbatasan dengan Solokan;
- Bahwa sekarang sisa tanah milik Penggugat seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) yang berada di atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudajayahilir dan/atau bangunan Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi milik Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi yang terletak dan berada di Jalan Lingkar Selatan, Kecamatan Baros Kota Sukabumi tersebut di atas telah dikuasai dengan tanpa hak oleh Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan/atau Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi, yang untuk selanjutnya sekarang disebut sebagai barang perkara;
- Bahwa Penggugat sangat keberatan atas diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudajayahilir atas nama Tergugat I/Pemerintah Kota Sukabumi, oleh karena penerbitan Sertifikat Hak pakai tersebut seharusnya dilakukan oleh Tergugat II/Kantor Pertanahan Kota Sukabumi setelah ada pelunasan terlebih dahulu terhadap sisa tanah milik Penggugat seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi);
- Bahwa dengan demikian dasar penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan/atau Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi atas barang perkara tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum;
- Bahwa Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi, Tergugat II/Kantor Pertanahan Kota Sukabumi dan Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi, melakukan perbuatan melawan hukum atas diterbitkannya Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudajayahilir atas nama Tergugat I/Pemerintah Kota Sukabumi, sehingga kepemilikan Penggugat atas barang perkara tersebut telah dioperkan/diberikan/ dialihkan dengan tanpa hak kepada Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan/atau Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi oleh Tergugat II/Kantor Pertanahan Kota Sukabumi tanpa sepengetahuan/seijin Penggugat selaku pemilik yang sah;
- Bahwa untuk tegasnya Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan/atau Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi tidak mempunyai hubungan hukum berbentuk apapun dengan barang perkara

Halaman 4 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016



seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) tersebut;

- Bahwa dengan demikian maka jelas dan nyata perbuatan hukum penguasaan dan pengoperan/pengalihan atas lokasi bidang Tanah milik Penggugat yang telah dilakukan oleh Para Tergugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan tanpa alas hak yang sah sehingga telah merugikan hak Penggugat, yang oleh karena demikian halnya maka adalah sebagai tidak sah dan/atau batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa oleh karena telah ternyata Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi baik secara sendiri dan/atau bersama-sama dengan Tergugat II/Kantor Pertanahan Kota Sukabumi dan/atau dengan Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi telah tanpa hak menguasai, mengalihkan serta membangun di atas tanah milik Penggugat, maka perbuatan hukum yang dilakukan tersebut patut dihukum untuk membayar atas harga barang terperkara tersebut kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus tanpa kecuali;
- Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta kepada Para Tergugat untuk secara baik-baik agar barang terperkara milik Penggugat yang dikuasainya itu diserahkan atau dibayarkan kepada Penggugat, akan tetapi hingga sekarang Para Tergugat tetap mempertahankannya dan sama sekali tidak mempedulikan keinginan Penggugat tersebut;
- Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak mempedulikan kehendak Penggugat untuk menyelesaikan secara kekeluargaan, maka untuk menyelesaikan barang terperkara tersebut tidak ada jalan lain kecuali dengan melalui jalur hukum, untuk itu Penggugat mengajukan gugatan/Tuntutan Hukum ini melalui Pengadilan Negeri Sukabumi;
- Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang cukup beralasan terhadap iktikad buruk Para Tergugat, maka untuk menjamin agar gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak illusioner serta mencegah upaya-upaya dari Para Tergugat yang secara langsung ataupun tidak langsung untuk memindahkan, mengalihkan, menyewakan, mengasingkan dan/atau memperjual belikan barang terperkara sebagaimana tersebut di atas, satu dan lain hal untuk menghindari beban hukuman yang diletakkan berdasarkan putusan perkara *a quo* dan agar dapat dilaksanakannya dengan secara baik Putusan Pengadilan ini dikemudian hari, maka adalah beralasan menurut hukum jika Penggugat memohon atas barang terperkara yaitu berupa barang tetap/tidak





bergerak berupa tanah milik Penggugat seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi milik Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi yang berada di atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/ Kelurahan Sudajayahilir ditaruh dibawah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), dan tidak berlebihan jika Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi berkenan untuk memerintahkan meletakkan penyitaan terlebih dahulu sebagai jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah berikut bangunan sebagaimana tersebut di atas, yang selanjutnya penyitaan jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga dalam perkara ini;

- Bahwa pula selain hal tersebut di atas, sudah sepatutnya Penggugat beralasan dan berdasarkan hukum untuk menuntut ganti-rugi kerugian materiil secara tanggung renteng sebagai akibat perbuatan Para Tergugat tersebut yang telah merugikan Penggugat untuk bertanggung jawab mengganti kerugian Penggugat atas harga tanah milik Penggugat, yang mana apabila barang perkara/tanah tersebut dijual sesuai dengan harga tanah pada saat sekarang yaitu seharga Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah)/Meter Persegi x 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) = Rp10.882.500.000,00 (sepuluh miliar delapan ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), dan harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus;
- Bahwa dengan telah dikuasai dan dioperkan/dialihkan dengan cara melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut, selain secara materiil sangatlah merugikan bagi Penggugat yang secara hukum mempunyai kepentingan dan hak terhadap barang perkara tersebut, juga perbuatan hukum penguasaan dan pengoperan/pengalihan atas barang perkara tersebut sama sekali tidak mempunyai dasar/landasan hukum yang kuat dan benar, sebab sangatlah bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, dan oleh karenanya secara hukum harus dinyatakan sebagai Perbuatan yang Melawan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
- Bahwa untuk menjamin pelaksanaan atas putusan ini, maka terhadap Para Tergugat menurut hukum patut dihukum pula untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) secara tanggung renteng (*hofdelijk*) kepada Penggugat apabila ternyata lalai dan/atau tidak memenuhi isi putusan dalam perkara ini, yaitu setiap harinya sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri dan telah mempunyai



kekuatan hukum tetap sampai dipenuhinya seluruh isi putusan tersebut kepada Penggugat;

- Bahwa oleh karena gugatan/tuntutan hukum Penggugat dalam perkara ini adalah mengenai hak kepemilikan dan berdasarkan alasan-alasan yang berdasarkan hukum serta dikuatkan dengan alat-alat bukti yang sah dan outentik, maka adalah sangat beralasan dan berdasarkan hukum serta telah sesuai dengan Pasal 180 HIR, jika Penggugat memohon agar Putusan dalam perkara ini dinyatakan dan ditetapkan sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Para Tergugat mengajukan upaya hukum Kasasi dan/atau upaya hukum lain;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Penggugat dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Sukabumi memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan terhadap barang terperkara yaitu berupa barang tetap/tidak bergerak berupa tanah milik Penggugat seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) berikut bangunan Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi milik Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi yang berada di atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudajayahilir dengan tanda-tanda batas adalah sebagai berikut:
  - Utara : Berbatasan dengan Jalan Sudajaya Hilir;
  - Timur : Berbatasan dengan Kantor Imigrasi Kelas II Sukabumi;
  - Selatan : Berbatasan dengan Solokan/Jalan Lingkar Selatan;
  - Barat : Berbatasan dengan Solokan;
3. Menyatakan dan menetapkan hukumnya bahwa Barang Sengketa/Barang Terperkara seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi) adalah merupakan barang hak milik sah Penggugat yang berhak dikuasainya;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan penguasaan dan pengoperan/ pengalihan serta pembangunan Gedung Terminal Type A Kota Sukabumi di atas tanah milik Penggugat/ barang terperkara seluas + 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi), yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut baik secara langsung ataupun tidak langsung adalah



tanpa alas hak yang sah dan sebagai telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang berakibat merugikan hak Penggugat;

5. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya:
  - Letter C Nomor 292/3502, Persil Nomor 15 b, 48 a S.III;
  - Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Nomor 125 tercatat atas nama Penggugat/Rudhy Djajaatmadja, Gambar Situasi Nomor 209 tertanggal 04 Juli 1972;
  - Kwitansi Tanda Terima Uang Nomor SPP/45 Tanggal Sukabumi, 25 Nopember 2002 senilai Rp260.100.000,00 (dua ratus enam puluh juta seratus ribu rupiah);
  - Kwitansi Tanda Terima Uang Nomor SPP/45 Tanggal Sukabumi 25 Nopember 2002 senilai Rp9.600.000,- (sembilan juta enam ratus ribu rupiah);
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
  - Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudajayahilir atas nama Tergugat I/Pemerintah Kota Sukabumi karena Cacat Hukum;
7. Menghukum Tergugat I/Pemerintah Daerah Kota Sukabumi dan Tergugat III/Kantor Dinas Perhubungan Kota Sukabumi atau Para Tergugat tersebut secara tanggung renteng (*hofdelijk*) untuk segera membayar/menyerahkan kepada Penggugat ganti rugi kerugian materiil yang diderita atas harga Tanah atau barang perkara milik Penggugat tersebut yang telah dikuasai dan dioperkan/dialihkan dengan tanpa hak, adalah sebesar Rp10.882.500.000,00 (sepuluh miliar delapan ratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan seketika dan sekaligus;
8. Menghukum Para Tergugat tersebut secara tanggung renteng (*hofdelijk*) untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas kelalaian atau keterlambatan dan/atau tidak memenuhi terhadap isi Putusan dalam perkara perdata ini, terhitung sejak perkara ini diputus oleh Pengadilan Negeri dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dipenuhinya seluruh isi putusan tersebut kepada Penggugat;
9. Menyatakan dan menetapkan bahwa Putusan dalam perkara perdata ini sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu/ serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada pengajuan upaya hukum Banding dan Verzet;





10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng (*hofdelijk*) untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Atau apabila Pengadilan Negeri Sukabumi berpendapat lain, maka mohon memutuskan perkara ini menurut kebijaksanaan Pengadilan Negeri Sukabumi yang sesuai dengan Peradilan yang baik dan benar serta keadilan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Eksepsi Tergugat I dan III:

1. Bahwa Para Tergugat menyatakan dengan tegas menolak dan membantah seluruh pendapat, dalil-dalil, tuntutan dan segala sesuatu yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan kecuali apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas oleh Para Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat adalah kadaluarsa, hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7 atas nama Pemerintah Kota Sukabumi dengan luas 11.950 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) Surat Ukur Tanggal 30 Juli 2003 Nomor 43/Sudajayahilir/2003, telah diterbitkan sejak tahun 2003 dan selama periode 5 tahun sebagaimana ketentuan tersebut di atas, tidak pernah ada keberatan ataupun gugatan atas Sertifikat Hak Pakai tersebut, oleh karena itulah maka gugatan Penggugat adalah kadaluarsa, sehingga Penggugat sudah tidak mempunyai kepentingan hukum terhadap objek perkara;

Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;



3. Bahwa gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*) karena Penggugat keliru menarik Tergugat III (Dinas Perhubungan Kota Sukabumi) sebagai pihak dalam perkara ini. Hal ini dikarenakan tanah yang digunakan untuk membangun Terminal Type A yang berasal dari Sertifikat Hak Pakai Nomor 7 bukan berasal dari tanah atas nama Penggugat, akan tetapi berasal dari tanah atas nama Rd. Winny Dradjat (Penggugat dalam Perkara Nomor 20/Pdt.G/2014/PN.Skb.;

Bahwa tanah yang dibeli dari Penggugat yang merupakan salah satu bagian dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 7 tersebut digunakan untuk Bangunan Kantor Imigrasi Kota Sukabumi. Berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat adalah *error in persona*, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim untuk mengeluarkan Tergugat III (Dinas Perhubungan Kota Sukabumi) sebagai pihak dalam perkara ini;

4. Bahwa berdasarkan penjelasan pada angka 3 di atas, maka gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak memasukan Kantor Imigrasi Kota Sukabumi sebagai pihak dalam perkara ini, berdasarkan hal tersebut kami mohon Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libelle*), karena Penggugat tidak bisa menjelaskan barang terperkara dengan jelas dan tegas. Hal ini dikarenakan Penggugat tidak bisa menyebutkan dimana lokasi dan batas-batas tanah yang menurut Penggugat sebagai barang terperkara, yang menyebabkan gugatan ini menjadi kabur dan tidak jelas. Hal ini juga membuktikan bahwa Penggugat sendiri tidak tahu dengan jelas dan pasti kebenaran objek gugatannya, atau mungkin Penggugat Prinsipal tidak menginformasikan secara utuh atau bahkan mungkin Penggugat Prinsipal tidak pernah bertemu dengan Kuasanya;

Oleh karena itulah patut diduga gugatan ini didasarkan pada iktikad buruk untuk mendapatkan keuntungan lebih yang merugikan Keuangan Daerah/Negara;

Untuk itu sudah selayaknya apabila Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat;

Berdasarkan hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim menolak gugatan ini atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard/NO*);

Eksepsi Tergugat II:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat *obscuur libel*, hal ini disebabkan karena setelah membaca seluruh gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat II dalam posita gugatan kaitannya penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Sudajayahilir atas nama Pemerintah Kota Sukabumi sudah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu gugatan Penggugat kepada Tergugat II *sangat obscuur libel*. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukabumi telah memberikan Putusan Nomor 19/Pdt.G/2014/PN.Skb., tanggal 13 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.354.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 413/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 28 Desember 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.G/2014/PN Skb. *Juncto* Nomor 413/PDT/2015/PT.BDG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 9 Februari 2016;

Halaman 11 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016



Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi dari Pemohon kasasi tersebut;

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 dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukunya pada halaman 8 pada bagian "Menimbang," yang pertama putusan *a quo* pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut sebagai berikut:

"Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I tersebut, tidak terdapat hal-hal baru yang dapat mempengaruhi putusan ini di tingkat banding, yang hanya merupakan pengulangan saja yang telah dikemukakan di Pengadilan Tingkat Pertama sehingga harus dikesampingkan;

- Bahwa secara keliru dan salah *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung di dalam memberikan pertimbangan hukunya tentang tidak terdapat hal-hal baru yang dapat mempengaruhi putusan di tingkat banding, yang hanya merupakan pengulangan saja yang telah dikemukakan di Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana ternyata pada halaman 8 pada bagian "Menimbang" yang pertama putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, Sebab memori banding dari Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat tersebut tentunya terdapat materi/substansi baru yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi, dan telah ternyata pula tidak diperiksa dan dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung, jadi analisa pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* tingkat pertama dan *Judex Facti* tingkat banding tersebut sudah terbukti salah;

2. Bahwa kekeliruan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung selanjutnya adalah sebagaimana ternyata dalam pertimbangan tentang hukunya pada halaman 8 pada bagian "Menimbang" yang kedua dan bagian "Menimbang"



yang Ketiga, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Bandung menyatakan:

“Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca, mempelajari, meneliti dengan seksama berkas perkara dari salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 13 Mei 2015, Nomor 19/Pdt.G/2014/PN.SKB., maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan alasan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam putusannya sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan dan alasan-alasan tersebut diambil alih dijadikan sebagai pertimbangan dan alasannya sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding”;

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 19/Pdt.G/2014/PN.SKB., tanggal 13 Mei 2015 dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan”;

- Bahwa adalah keliru sekali pendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang telah memberikan pertimbangan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tersebut sependapat dengan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi dengan segala alasan-alasan yang dijadikan dasar pertimbangan hukum di dalamnya dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung mengambil alih serta dijadikan sebagai pendapat hukumnya sendiri dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, oleh karena seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara ini tidak cukup mempertimbangkan dengan semata-mata hanya mengambil alih dan menguatkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi, oleh karena “pertimbangan hukum” yang hanya menyetujui dan mengambil alih pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi yang kemudian dijadikan sebagai pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus dan mengadili perkara ini tanpa memuat alasan-alasan sendiri sebagai dasar putusannya, adalah merupakan “pertimbangan hukum” yang bersifat *onvoldoende gemotiveerd*;

3. Bahwa sedangkan kekeliruan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi adalah sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara pada halaman 37 pada bagian “Menimbang” yang kedua, pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi terhadap pokok perkara menyatakan sebagai berikut:

Halaman 13 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016





"Menimbang, bahwa dalil-dalil Penggugat yang diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh para Tergugat dan menjadi fakta yang tidak perlu dibuktikan adalah sebagai berikut:

3. Bahwa benar Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir dibuat berdasarkan Letter C Desa Sudadjajahilir Nomor 293/3503 atas nama Penggugat;
  - Bahwa secara keliru dan salah putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi di dalam memberikan analisa pertimbangan-pertimbangan hukum dalam perkara *a quo* sebagaimana ternyata pada halaman 37 di atas, oleh karena perihal Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir atas nama Penggugat dibuat berdasarkan Letter C Desa Sudadjajahilir Nomor 293/3503 atas nama Penggugat (vide bukti P-1 dan P-6), jadi bukan dibuat berdasarkan Letter C Desa Sudadjajahilir Nomor 293/3503 atas nama Rd. Wiwin Trinawati;
4. Bahwa selanjutnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi dalam pertimbangan hukumnya dalam pokok perkara pada halaman 39 pada bagian "Menimbang" yang Ketiga, pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa terhadap bukti P-1 berupa foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir, Kecamatan Baros, Kabupaten Sukabumi dan bukti P-6 berupa foto copy Letter C Desa Nomor 292/3502 atas nama Rd. Rudhy Djajaatmadja Bin E. Jaya Atmaja tempat tinggal Begeg yang bersesuaian dengan T1-26, kedua bukti tersebut merupakan surat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan telah disesuaikan dengan aslinya maka dapat digunakan untuk membuktikan dalil-dalil Penggugat, sedangkan bukti P-7 berupa ploting Gambar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir yang dihadirkan Penggugat ke persidangan, bukti P-7 tersebut tidak ditandatangani oleh yang memuat dan tidak pula memuat tanggal pembuatan sehingga tidak dapat dipandang sebagai suatu bukti tertulis yang sah dan harus dikesampingkan;

  - Bahwa secara keliru dan salah putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi di dalam memberikan analisa pertimbangan-pertimbangan hukum dalam pokok perkara *a quo* sebagaimana ternyata pada halaman 39 di atas, oleh karena khusus mengenai asli bukti P-7 berupa ploting Gambar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir tersebut ada dan telah diperlihatkan di muka persidangan Pengadilan Negeri Sukabumi oleh Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat,



maka dengan dinyatakan bukti P-7 plotting Gambar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir dinyatakan sesuai aslinya, tidak ada alasan bagi Hakim Tingkat Pertama menyatakan bukti Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat perihal plotting Gambar tanah tersebut tidak dapat dipandang sebagai suatu bukti tertulis yang sah;

- Bahwa lebih jauh lagi menurut keterangan saksi Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat yaitu saksi MA Suryadireja dalam halaman 22 sampai dengan halaman 23 putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 19/PDT.G/2014/PN SKB., tanggal 13 Mei 2015 yang memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut:

“Bahwa tanah Penggugat terletak Blok Cipanas di Jalan Santa, Desa Sudadjajahilir, Kecamatan Baros, Kabupaten Sukabumi”;

“Bahwa tanah tersebut saat ini masuk ke wilayah Kota Sukabumi karena pemekaran wilayah Kota Sukabumi”;

“Bahwa saksi melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi dan kemudian mendapatkan plotting Gambar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir dari seorang teman yang bekerja di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi”;

- Bahwa berdasarkan bukti P-1 (sama dengan bukti T.II-XII) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir atas nama Rd. Rudhy Djajaatmadja dan bukti P-6 (sama dengan bukti T.I-26) berupa Letter C Desa Nomor 292/3502 atas nama R. Rudhy Jayaatmaja, serta dikuatkan pula dengan bukti P-7 berupa plotting Gambar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir, yang kesemua asli bukti-bukti surat tersebut telah diperlihatkan di persidangan, maka secara yuridis formal bukti-bukti tersebut di atas menurut hukum pembuktian adalah merupakan alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan, dan harus dipandang sebagai suatu bukti tertulis yang sah dan sempurna serta dapat digunakan untuk membuktikan dalil-dalil Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat, dan dengan demikian jika dihubungkan dengan pengakuan/keterangan saksi MA Suryadireja di atas, maka diperoleh fakta dan terbukti bahwa tanah yang terletak di Blok Cipanas yang menjadi objek sengketa milik Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/ Penggugat tersebut adalah seluas  $\pm 11.750 \text{ m}^2$  (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), sehingga terbukti pula adanya penguasaan tanpa hak Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi III, dahulu Terbanding III/Tergugat III terhadap



tanah Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding seluas 7.255 m<sup>2</sup> (tujuh ribu dua ratus lima puluh lima meter persegi);

- Bahwa bukti P-1 dan T.III-XII berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir atas nama Rd. Rudhy Djajaatmadja tersebut di atas merupakan bukti autentik Pasal 1868 KUHPerdara, dan menurut Pasal 1870 KUHPerdara atau Pasal 165 HIR, suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya, maka bukti autentik tersebut mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap benar selama ketidak benarannya tidak dibuktikan (vide Prof. Subekti, S.H., dalam bukunya Hukum Pembuktian, terbitan CV. Prakarsa Jakarta, tahun 1964, halaman 25);
- Bahwa keterangan saksi Termohon kasasi I, dahulu Terbanding I/Tergugat I dan saksi Termohon Kasasi III, dahulu Terbanding III/Tergugat III yaitu saksi Oman Abdurrohman dalam halaman 29 *juncto* pertimbangan hukum halaman 42 pada bagian “Menimbang” yang ke enam putusan perdata gugatan Nomor 19/Pdt.G/2014/PN SKB., pada pokoknya menerangkan bahwa “tanah Penggugat yang berasal dari Edi Drajat seluas 11.750 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), tetapi berada di 2 (dua) persil yang berbeda yaitu persil 15b atau dikenal dengan Blok Cipanas dan di persil 48a dimana kenal jarak antara hamparan persil 15b dengan persil 48a sekitar 300 meter”, justru telah menguatkan dalil gugatan Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat tentang luasan tanah yang terletak di Blok Cipanas yang menjadi objek sengketa milik Pemohon Kasasi adalah seluas 11.750 m<sup>2</sup> (sebelas ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), oleh karena jarak sekitar 300 (tiga ratus) meter antara hamparan persil 15b dengan persil 48a tersebut tentunya tercaver oleh luasnya lahan yang dipergunakan untuk pembangunan terminal Type A dan Kantor Imigrasi Kota Sukabumi yang luasnya sekitar 4 Ha (empat hektar) dan berdiri tidak hanya di atas tanah Tergugat tetapi juga di atas tanah Ruddy, Odo, Usep, Abu Bakar, Wewe, Safei dan Ulmi (vide keterangan saksi Rahmat Buana, putusan perdata gugatan Nomor 19/PDT.G/2014/PN.SKB., halaman 25);
- Berdasarkan hal tersebut di atas *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi telah tidak melaksanakan hukum atau salah melaksanakan hukum (terdapat kekeliruan dalam penerapan hukum) dan tidak

Halaman 16 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016



melaksanakan cara untuk melaksanakan peradilan yang harus diturut menurut undang-undang dan rasa keadilan, dan amar putusannya mengandung hal-hal yang bersifat memihak (tidak adil), maka patut apabila Majelis Hakim Kasasi membatalkan pertimbangan dan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi tersebut di atas;

5. Bahwa kekeliruan selanjutnya adalah dalam bagian tentang pertimbangan hukumnya pada halaman 49 sampai dengan halaman 50 pada bagian "Menimbang" yang terakhir putusan tentang pokok perkara tersebut, hal ini ternyata di dalam pertimbangan putusannya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Asep Lela Sukmana, Penggugat ketika melakukan pelepasan hak milik tanah tersebut hanya menggunakan bukti kepemilikan berupa pelepasan Letter C dan 2 (dua) buah SPPT yaitu Nomor 32.72.050.006.004-0006.0 untuk tanah seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) dan Nomor 32.72.050.006.004-0430.0 untuk tanah seluas 2.350 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi), namun setelah dilakukan pengukuran oleh Panitia Pengadaan Tanah yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional dengan dihadiri oleh pemilik tanah perbatasan, ternyata tanah Penggugat hanya seluas 4.335 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi), kemudian karena Tergugat I masih membutuhkan tanah Penggugat untuk membuat selokan, Tergugat I kembali Membebaskan tanah Penggugat seluas 160 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh meter persegi)";

- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat merasa keberatan atas pertimbangan ini, oleh karena keterangan saksi Asep Lela Sukmana yang menerangkan "tanah seluas 2.300 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus meter persegi) dan tanah seluas 2.350 m<sup>2</sup> telah dilakukan pengukuran oleh Panitia pengadaan tanah yang melibatkan Badan Pertanahan Nasional dengan dihadiri oleh pemilik tanah perbatasan, ternyata tanah Penggugat hanya seluas 4.335 m<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi), keterangan saksi Asep Lela Sukmana tersebut telah berbohong dan bertentangan dengan keterangan saksi Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I dan saksi Termohon kasasi III/ Terbanding III/Tergugat III yaitu saksi Oman Abdurrohman yang menerangkan "pengukuran oleh Panitia pengadaan tanah tidak melibatkan petugas dari Badan Pertanahan Nasional" yang mana hal keterangan saksi Oman Abdurrohman tersebut ternyata telah sengaja



disembunyikan dan tidak dicatat oleh hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya;

- Bahwa perihal keterangan saksi Oman Abdurrohman yang menerangkan “pengukuran oleh Panitia pengadaan tanah tidak melibatkan petugas dari Badan Pertanahan Nasional” tidak dibantah oleh Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Tergugat I, Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II/Tergugat II, Termohon Kasasi III, dahulu Terbanding III/Tergugat III, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam pembuktian dalil Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat;
- Bahwa lagi pula Pemohon kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat dalam persidangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi telah menyatakan keberatan dan penolakannya terhadap saksi Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Tergugat I dan saksi Termohon Kasasi III, dahulu Terbanding III/Tergugat III yaitu Asep Lela Sukmana dan telah pula menyatakan keberatan dan penolakannya terhadap saksi Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II/Tergugat II yaitu saksi Agus Supriatna untuk dihadirkan dan diperiksa di persidangan (vide Berita Acara Sidang), oleh karena saksi Asep Lela Sukmana tersebut mempunyai/memiliki hubungan pekerjaan sebagai Karyawan/Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Menerima gaji/tunjangan dari Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Tergugat I, sedangkan saksi Agus Supriatna mempunyai/memiliki hubungan Pekerjaan sebagai Karyawan/Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Menerima gaji/tunjangan dari Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II/Tergugat II, sehingga keterangannya tentu tidak akan obyektif dan akan subyektif berpihak kepada Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II/Tergugat II, maka dengan diijinkannya saksi Assep Lela Sukmana dan saksi Agus Supriatna untuk memberikan keterangan di bawah sumpah oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi jelas telah melanggar hukum Acara Perdata, dan keterangan saksi-saksi tersebut sama sekali tidak mempunyai nilai pembuktian dan haruslah dikesampingkan;
- Bahwa berkenaan dengan adanya Perselisihan tentang perbedaan luasan tanah objek sengketa, dan untuk mendapat kejelasan mengenai luas tanah milik Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat tersebut, maka Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat pada persidangan tanggal 4 Maret 2015 telah pula secara resmi mengajukan surat Nomor 19/p/B&B/III/2015, tanggal Sukabumi 4 Maret 2015, perihal Permohonan (terlampir dalam berkas perkara dan/atau vide Berita Acara





Sidang) yang intinya memohon kepada *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi (Hakim Tingkat Pertama), berkenaan untuk Memerintahkan Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II/Tergugat II Kantor Pertanahan Kota Sukabumi guna membawa dan memperlihatkan warkah atas tanah obyek sengketa dan melakukan pengukuran ulang atas tanah obyek sengketa, akan tetapi ternyata permohonan Pemohon Kasasi, akan tetapi ternyata permohonan Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat tersebut diabaikan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi;

6. Dan pertimbangan hukum *Judex facti* Pengadilan Negeri Sukabumi pada halaman 51 pada bagian "Menimbang" yang kelima putusan tentang pokok perkara tersebut, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa ternyata Penggugat tidak menyerahkan bukti P-2 ketika melakukan pelepasan hak milik atas tanah, padahal Penggugat mengetahui tanah miliknya tersebut telah bersertifikat, maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat merupakan penjual yang beriktikad tidak baik";

- Bahwa Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat merasa keberatan atas pertimbangan ini, oleh karena perihal tidak diserahkannya bukti P-1 (bukan bukti P-2) oleh Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat kepada Termohon Kasasi I, dahulu Terbanding I/Tergugat I disebabkan karena Termohon kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I belum membayar lunas terhadap sisa tanah milik Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat seluas 7.255 m<sup>2</sup> (vide keterangan saksi Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat yaitu saksi MA Suryadireja), namun keterangan saksi MA Suryadireja inipun telah sengaja disembunyikan dan tidak dicatat oleh Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya, jadi bukan karena beriktikad tidak baik sebagaimana dalam pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut;
- Bahwa terhadap penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudadjajahilir tercatat atas nama Termohon kasasi I, dahulu Terbanding I/ Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena Sertifikat hak Pakai Nomor 7/Kelurahan Sudadjajahilir yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi II, dahulu Terbanding II/Tergugat II tersebut diterbitkan di atas tanah yang terlebih dahulu telah bersertifikat Hak Milik Nomor 125/ Desa Sudadjajahilir atas nama Pemohon Kasasi dahulu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/ Penggugat berdasarkan Letter C Desa Nomor 292/3502 atas nama Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;

- Bahwa lebih jauh lagi Sertifikat hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir atas nama Pemohon Kasasi, dahulu Pembanding/Penggugat tersebut hingga saat ini masih berlaku, karena tidak pernah dinyatakan gugur atau dibatalkan oleh Termohon kasasi II, dahulu Terbanding II/Tergugat II maupun oleh lembaga peradilan;
- Bahwa bukti T. I-1, T.I-5, T.I-7, T.I-8, T.I-9, T.I-10, T.I-11, T.I-12, T.I-22, T.I-24, T.I-25 dan T.II-11 tentang Peta Bidang Kelurahan Sudadjajahilir, Kota Sukabumi, tidak relevan dibandingkan antara yang satu dengan yang lainnya untuk menentukan kebenaran surat akta autentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Desa Sudadjajahilir;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi telah mengabaikan hukum pembuktian dalam memutuskan perkara ini, maka sepatutnya apabila Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung berkenaan untuk menolak seluruh pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* tersebut;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sukabumi tidak salah menerapkan hukum karena telah tepat dalam pertimbangannya bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya mengenai sisa luas tanah objek sengketa yang telah dibeli oleh Tergugat I karena luas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 125 dan Gambar Situasi Nomor 2009 tidak jelas, sedangkan Tergugat dapat membuktikan sangkalannya mengenai kepemilikan objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 7;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Sukabumi dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Rd. Ruddy Daradjat Bin E. Jaya Atmaja 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;

Halaman 20 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016



# 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: **Rd. RUDDY DARADJAT Bin E. JAYA ATMAJA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding 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 Selasa, tanggal 9 Agustus 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,  
Ttd.  
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,  
Ttd.  
Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,  
Ttd.  
Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,  
Ttd.

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..... Rp489.000,00  
Jumlah ..... Rp500.000,00

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP.19610313 198803 1 003

Halaman 21 dari 21 hal.Put. Nomor 1517 K/Pdt/2016