



P U T U S A N
Nomor 387 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT BATUNUNGGAL PERKASA berkedudukan di Jalan Batununggal Indah Raya Nomor 149 Bandung, diwakili Dipl. Ing. Ramto Setiawan, selaku Direktur Utama. Dalam hal ini memberi kuasa kepada Bob P. Nainggolan S.H., M.H., M.M., dan kawan-kawan., Para Advokat pada Kantor Advokat Bob P. Nainggolan S.H., M.H., M.M., beralamat di Jalan Sumatera 33 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding II/Terbanding;

L a w a n

NENENG AJANG SUKARSA alias AMINAH, bertempat tinggal di Jalan Batununggal Gang Batu Berekah Nomor 58 RT 04 RW 10 Kelurahan Batununggal, Kecamatan Bandung Kidul, Kota Bandung;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding I/Terbanding;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung;

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 sebagai Penggugat/Pembanding I/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding II/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat beserta yang diwakilinya (selanjutnya disebut Penggugat saja) adalah merupakan ahli waris dari Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 1959 seluruh anak dari isteri Almarhum Rd. Artayuda alias Rd. H. Muchamad Nur yaitu ayah dari Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah (pewaris Penggugat) telah melaksanakan pembagian waris untuk menjaga supaya di kemudian hari tidak terjadi saling gugat menggugat dengan membuat surat (segel) pembagian hak milik sawah yang secara bersama-sama ditandatangani oleh anak-anak yang telah dewasa, sedangkan penandatanganan untuk kepentingan Penggugat diwakili Nyimas Djudju (ibu kandung) karena saat itu Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah (pewaris dari para ahli waris), masih kecil berumur 7 (tujuh) tahun;
3. Bahwa dalam surat (segel) pembagian hak milik sawah tanggal 10 Agustus 1959 yang merupakan pembagian waris atas peninggalan Almarhum Rd. Artayuda alias Rd. H. Muchamad Nur tersebut disaksikan dan ditandatangani pula oleh Kepala Desa Sukapura yang bernama A. Sastraadmadja dan jurutulis Desa Sukapura yang bernama A. Rusmana dengan telah diregister Nomor 60/VIII/59 yang isinya dalam pembagian tersebut menyatakan bahwa Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah mendapat bagian berupa 2 (dua) bidang tanah terletak di:
 - a. Blok Waas, eks Desa Sukapura (sekarang berada di wilayah perumahan yang dibangun oleh Tergugat), Persil Nomor 8 S.I Ha, Kohir Nomor 715 seluas $\pm 11.300 \text{ M}^2$ (sebelas ribu tiga ratus meter persegi), sebagaimana menurut bukti fotokopi Letter C yang kami lampirkan tercatat atas nama Rd. Sukarsa dengan batas-batas (sesuai keadaan pada saat segel itu dibuat) sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Wates Desa Sukapura dan Desa Batununggal dan sawah Rd. Sukardja;
 - Sebelah Timur : Solokan Tjidjeungjing;
 - Sebelah Selatan : Sawah Nji Rd. Sukarsih, Nji Rd. Djua dan Rd. Suprijatna;
 - Sebelah Barat : Sawah Nji Rd. Sukarsih dan sawah Rd. Subandi;
 - b. Blok Tjoklat eks Desa Sukapura (sekarang berada di wilayah perumahan yang dibangun oleh Tergugat), Persil Nomor 20 S.III seluas $\pm 6.330 \text{ M}^2$ (enam ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), Kohir Nomor 715 sebagaimana menurut bukti fotokopi Letter C yang kami lampirkan tercatat atas nama Rd. Sukarsa dengan batas-batas (sesuai keadaan pada saat segel itu dibuat) sebagai berikut:

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 387 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Sawah Rd. Sukardja;
- Sebelah Timur : Sawah Nji. Epon Erab;
- Sebelah Selatan : Susukan;
- Sebelah Barat : Sawah M. Wangsa;

4. Bahwa selain menurut dari segel tersebut, ternyata tanah-tanah milik Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah tersebut berdasarkan pencatatan buku Letter C di Desa Sukapura dengan Kohir Nomor 715 ternyata terdiri dari:

1) Persil 8 S I, Kohir Nomor 715, luasnya 15.080 M² (lima belas ribu delapan puluh meter persegi), dengan batas-batas (dahulu pada saat pencatatan terakhir buku C):

- Sebelah Utara : Watas Desa Sukapura dan Desa Batununggal dan sawah RD. Sukardja;
- Sebelah Timur : Sekolah Tjidjeungjing;
- Sebelah Selatan : Sawah Nji Rd. Sukarsih, Nji Rd. Djua dan Rd. Suprijatna;
- Sebelah Barat : Sawah Nji Rd. Sukarsih dan Sawah Rd. Subandi;

Dimana batas alam dan batas-batas tersebut sekarang sudah berubah;

2) Persil Nomor 20 B S II, Kohir Nomor 715, Luasnya 6.790 M² (enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi), dengan batas-batas (dahulu):

- Sebelah Utara : Sawah Rd. Sukardja;
- Sebelah Timur : Sawah Nji. Epon Erab;
- Sebelah Selatan : Susukan;
- Sebelah Barat : Sawah M. Wangsa;

3) Persil 10 A S I, Kohir Nomor 715, Luasnya 10.130 M² (sepuluh ribu seratus tiga puluh meter persegi);

Dengan batas alam yang sudah berubah/tidak ada lagi namun batas tersebut bisa ditunjukkan dengan patokan pada kepemilikan tanah milik pihak lain sebagaimana terurai buku C Desa Sukapura dan tanda-tanda yang masih ada;

Jumlah luas tanah milik Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah (Kohir 715) adalah 32.000 M² (tiga puluh dua ribu meter persegi);

Menurut buku pencatatan di Desa Sukapura pada tanggal 13-9-1959 peralihannya dari Letter C Kohir Nomor 12 atas nama Rd. Artayuda yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

notabene ayah anda dari Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R Sukarsah (pewaris);

5. Bahwa perlu kami sampaikan bahwa berkaitan dengan pencatatan di Desa Sukapura, maka bilamana ada perbedaan antara surat (segel) pembagian hak milik sawah dengan buku Letter C baik luasnya maupun penambahan/perubahan persil menurut bukti-bukti yang ada tetap mengandung unsur kebenaran tanpa ada unsur rekayasa, hal ini diperkuat oleh Keterangan Kepala Desa Sukapura, Kecamatan Dayeuh Kolot, Bandung Nomor 595/Ds-Skpt/VIII/2008 tanggal 19 Agustus 2008 dimana dalam surat tersebut dikatakan bahwa perbedaan bisa saja terjadi saat pembagian waris dalam surat segel yang dibuat oleh pihak-pihak terkait, akan tetapi pada saat pencatatan peralihannya atau dalam *minggon* di desa bisa saja terjadi perubahan luasnya karena ternyata setelah dilakukan pengukuran, tanah tersebut baik batas maupun luas serta lokasinya tidak bisa sama dengan segel, sama seperti proses sekarang yang bisa saja terjadi antara klaim dari alas hak (akta) berbeda dengan keadaan pada saat pengukuran. Dan buku C merupakan pencatatan/data terakhir yang diakui oleh pemerintah;
6. Bahwa karena segel dan catatan kepemilikan Kohir 715 dalam Buku C Desa Sukapura tanggal 13 September 1959 tersebut adalah pencatatan dan bukti yang sah menurut hukum, maka sangat beralasan jika kedua dokumen tersebut dianggap sah dan berharga;
7. Bahwa oleh karena dokumen kepemilikan yaitu segel dan catatan dalam Buku C Desa Sukapura tersebut adalah sah dan berharga, maka Penggugat sebagai ahli waris Almarhum R. Sukarsa alias R. Sukarsah alias Ajang Sukarsa haruslah dinyatakan/ditetapkan sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dahulu dikenal terletak pada:
 - Persil 8 S I, Kohir Nomor 715, luasnya : 15.080 m²;
 - Persil Nomor 20 B S II, Kohir Nomor 715, luasnya : 6.790 m²;
 - Persil 10 A S I, Kohir Nomor 715, luasnya : 10.130 m²;tersebut dan yang kini berada pada lokasi Kompleks Perumahan Batununggal Indah;
8. Bahwa tanah-tanah milik Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah yang tercatat dalam buku Letter C di Desa Sukapura dan telah dicatitkan dan didaftarkan pula di Kantor Dinas Luar TK. I IPEDA yang dinyatakan dengan Surat Keterangan Nomor 1121/WRJ 02/KL.3313/1979 yang ditandatangani oleh U.b Kepala Sub. Bag. Tata Usaha yang bernama

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 387 K/Pdt/2016



Kukung D. Surjadi yang menerangkan bahwa Kohir Nomor 715 atas nama Rd. Sukarsa dan Kohir Nomor 746 atas nama Rd. Sukardja sesuai dengan fotokopi terlampir dengan nomor sebagai berikut:

- Persil 8 S I, Kohir Nomor 715, luasnya : 15.080 m²;
- Persil Nomor 20 B S II, Kohir Nomor 715, luasnya : 6.790 m²;
- Persil 10 A S I, Kohir Nomor 715, luasnya : 10.130 m²;

Jumlah luas tanah milik Penggugat I (Kohir 715) : 32.000 m²;

Dengan demikian bahwa Para Penggugat adalah benar-benar mempunyai tanah yang letaknya di dalam lokasi yang kini dikenal sebagai Komplek Perumahan Batununggal Indah yaitu dibangun oleh atau milik Tergugat;

9. Bahwa atas objek tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam poin 7 tersebut di atas yang notabene adalah masih milik Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah yang sah menurut bukti-bukti autentik tersebut, Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah maupun Para Penggugat sampai saat ini tidak pernah menjual kepada siapapun tanah tersebut dalam bentuk apapun baik lisan maupun tertulis;
10. Bahwa, Tergugat adalah badan hukum Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang usaha perumahan atau *real estate*, yaitu usaha yang dilakukan mengadakan lahan berupa tanah, membeli lahan berupa tanah, kemudian membangun bangunan dengan ukuran tertentu, atau membagi-bagi lahan berupa tanah tersebut dan kemudian menjual tanah dan atau bangunan tersebut kepada pihak pembeli yang sekarang menjadi penghuni pada tanah-tanah milik Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah yang mana Penggugat dan yang diwakili oleh Penggugat merupakan ahli waris dari Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alias R. Sukarsah tersebut;
11. Bahwa kemudian ketika Penggugat mendapati bahwa atas tanah milik Almarhum Ajang Sukarsa alias R. Sukarsa alaias R. Sukarsah (pewaris Para Penggugat) telah dibangun bangunan-bangunan yang dikenal sebagai rumah-rumah yang dibangun oleh Tergugat sebagai perusahaan yang bergerak dalam bidang usaha perumahan atau setidaknya sebagiannya bergerak di bidang pembangunan perumahan yang dijual kembali kepada pihak lain;
12. Bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah milik Penggugat, melakukan pembangunan di atas tanah milik Para Penggugat dan mengalihkan hak kepemilikan atas tanah tersebut baik secara sebagian-sebagian atau secara keseluruhan kepada pihak lain adalah perbuatan yang melawan hukum dan



merugikan Penggugat, karena Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut dan bukanlah Tergugat;

13. Bahwa dalam Tergugat melakukan pembangunan perumahan dan kemudian menjual unit tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain, tentu saja sebagaimana lazimnya tidak mungkin dapat berdiri bangunan sebagai perumahan jika pihak Turut Tergugat setelah melewati prosedur tertentu tidak menerbitkan alas hak untuk Tergugat bisa melakukan hal tersebut;
14. Bahwa dengan demikian maka bisa dipastikan secara rasional bahwa Turut Tergugat telah menerbitkan hak sehingga Tergugat bisa melakukan pembangunan pada tanah milik Penggugat;
15. Bahwa dengan demikian maka segala dokumen baik itu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat ataupun juga dokumen lain yang mendasari Turut Tergugat menerbitkan alas hak bagi Tergugat untuk melakukan pembangunan rumah di atas tanah Penggugat haruslah dibatalkan;
16. Bahwa Penggugat memohon agar Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat dan pihak lain yang membuat akta yang mengakibatkan Turut Tergugat menerbitkan hak atas tanah milik Penggugat tersebut agar tunduk dan patuh atas putusan ini;
17. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai, membangun dan mengalihkan tanah milik Para Penggugat kepada pihak lain, maka pihak Tergugat haruslah dihukum untuk segera mengosongkan tanah milik Para Penggugat tersebut;
18. Bahwa selain itu, karena di atas milik Para Penggugat tersebut telah berdiri bangunan-bangunan milik pihak lain yang diperoleh dari Tergugat, maka dengan ini juga kami mohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada siapa saja yang menguasai tanah milik Para Penggugat/mendirikan bangunan di atas tanah milik Para Penggugat tersebut untuk mengosongkan tanah milik Para Penggugat tersebut;
19. Bahwa selain Tergugat harus mengosongkan/mengembalikan tanah milik Para Penggugat tersebut, bahwa atas penguasaan dan pengalihan tanah milik Para Penggugat oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian materil karena Para Penggugat tidak bisa memanfaatkan tanah tersebut, yang diperhitungkan dengan kerugian materil yang sebesar Rp128.000.000.000,00 (seratus dua puluh delapan miliar rupiah) yaitu sewa tanah per meter Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per tahun sejak tahun 1960 (perhitungan harga sewa dihitung dengan perhitungan sekarang);



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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
Menyatakan sah dan berharga Surat Segel tanggal 10 Agustus 1959 dan daftar C atas tanah milik Penggugat sebagai ahli waris Almarhum R. Sukarsa alias R. Sukarsah alias Ajang Sukarsa yang terletak di:
 - Persil 8 S I, Kohir Nomor 715, luasnya : 15.080 m²;
 - Persil Nomor 20 B S II, Kohir Nomor 715, luasnya : 6.790 m²;
 - Persil 10 A S I, Kohir Nomor 715, luasnya : 10.130 m²;tersebut;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang dahulu dikenal terletak di:
 - Persil 8 S I, Kohir Nomor 715 : 15.080 m²;
 - Persil Nomor 20 B S II, Kohir Nomor 715, luasnya : 6.790 m²;
 - Persil 10 A S I, Kohir Nomor 715, luasnya : 10.130 m²;Desa Sukapura sebagaimana tertera dalam catatan Segel dan Buku C Desa Sukapura, yang sekarang terletak di Kompleks Perumahan Batununggal Indah;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan hukum yaitu menguasai, mengalihkan hak atas tanah milik Para Penggugat dan mendirikan bangunan di atas tanah milik Penggugat secara tidak sah;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp128.000.000.000,00 (seratus dua puluh delapan miliar rupiah) secara sekaligus dan seketika sejak keputusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang menghuni/mendirikan bangunan atau menguasai tanah milik Penggugat untuk mengosongkan tanah milik Penggugat tersebut secara langsung dan seketika;
6. Menyatakan batal demi hukum bahwa segala dokumen yang muncul sebagai alas hak bagi Tergugat untuk menguasai tanah milik Penggugat, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
8. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Tergugat;

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

Dalam Eksepsi:



Obscure Libel Exceptie (ketidak jelasan gugatan)

Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat substansial dalam suatu gugatan, karena dalam gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan antara posita dan petitum yang dijadikan dasar gugatan Penggugat;

Bahwa, ketidakjelasan gugatan Penggugat juga dibuktikan dengan adanya:

1. Bahwa Penggugat (Neneng Ajang Sukarsa alias Aminah) menggugat untuk dan atas nama diri sendiri sebagai ahli waris dari Almarhum R. Sukarsa alias R Sukarsah alias Ajang Sukarsa serta mewakili ahli waris lain, ketidakjelasan status Penggugat dalam hal ini apakah Penggugat benar-benar sebagai ahli waris dari Almarhum R. Sukarsa, dan Penggugat menyatakan “mewakili ahli waris lain” dalam hal ini timbullah pertanyaan “ahli waris yang mana dan dari siapa? dan dasar ahli warisnya apa?

Bahwa selain itu kedudukan Penggugat (Neneng Ajang Sukarsa alias Aminah) yang menyatakan “mewakili ahli waris lain” dan kemudian Penggugat memberikan kuasa kembali kepada Kuasa Hukum untuk mengajukan gugatan, menimbulkan pertanyaan? apakah surat kuasa tersebut telah memenuhi syarat formil sahnyanya surat kuasa sesuai dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku;

2. Bahwa, ketidak jelasan posita gugatan Penggugat pada poin 3 dan 4 pada pokoknya menyatakan bahwa R. Sukarsa mendapatkan bagian berupa 2 (dua) bidang tanah berdasarkan surat (segel) pembagian hak milik sawah tanggal 10 Agustus 1956, luasnya $11.300 \text{ M}^2 + 6.330 \text{ M}^2 = 17.630 \text{ M}^2$ yang terletak di:

- a. Blok Waas, eks Desa Sukapura Persil Nomor S.I Ha, Kohir Nomor 715 seluas 11.300 M^2 (sebelas ribu tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Wates Desa Sukapura dan Desa Batununggal dan sawah Rd Sukardja.
- Sebelah Timur : Solokan Tjidjeungjing.
- Sebelah Selatan : Sawah Nji Rd Sukarsih, Nyi Rd Djua dan Rd Suprijatna.
- Sebelah Barat : Sawah Nji Rd Sukarsih dan Sawah Rd Subandi.

- b. Blok Tjoklat, eks Desa Sukapura, Persil Nomor 20 S III seluas 6.330 M^2 (enam ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), Kohir Nomor 715 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah Rd Sukardja.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Sawah Nji Epon Erap
- Sebelah Selatan : Susukan.
- Sebelah Barat : sawah M Wangsa.

Dan posita pada poin 4 menerangkan “berdasarkan Buku Leter C di Desa Sukapura dengan Kohir 715 terdiri dari:

- a. Persil 8 SI Kohir Nomor 715, luasnya 15.080 m²;
- b. Persil 20 B S II, Kohir Nomor 715, luasnya 6.790 m²;
- c. Persil 10 A S I, Kohir Nomor 715, luasnya 10.130 m²;

Dengan jumlah luas tanah milik Almarhum Ajang Sukarsa alias R Sukarsa alias R Sukarsah untuk Kohir 715 berdasarkan Buku Letter C adalah 32.000 M² (tiga puluh dua ribu meter persegi);

Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas menunjukkan adanya pertentangan dan perbedaan dalam gugatan Penggugat yaitu:

- a. Posita dengan posita yaitu:

Posita nomor 3 hal 2 “R. Sukarsa mendapatkan bagian berupa 2 (dua) bidang tanah berdasarkan surat (segel) pembagian hak milik sawah tanggal 10 Agustus 1956, Kohir 715 yaitu seluas 11.300 M²+ 6.330 M² = 17.000 M²;

Sedangkan posita nomor 4 hal 2 dan 3” berdasarkan Buku Leter C di Desa Sukapura dengan Kohir 715 dengan luas 32.000 M² (tiga puluh dua ribu meter persegi);

- b. Posita dengan petitum:

Posita nomor 3 hal 2 “ R. Sukarsa mendapatkan bagian berupa 2 (dua) bidang tanah berdasarkan surat (segel) pembagian hak milik sawah tanggal 10 Agustus 1956, Kohir 715 yaitu seluas 11.300 M² + 633 M² = 17.000 M²;

Sedangkan petitum nomor 2 menyatakan “Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berdasarkan kohir 715 dengan luas 15.080 M² + 6.790 M² + 10.130 M² = 32.000 M²;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas menunjukkan adanya ketidakjelasan gugatan Penggugat (*obscure libel*), dengan demikian gugatan Penggugat sangatlah beralasan hukum untuk ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim;

3. Bahwa, berkenaan dengan objek gugatan Penggugat yang menjadi sengketa dalam perkara ini, Penggugat menyatakan tanah-tanah dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 387 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. Blok Waas, eks Desa Sukapura Persil Nomor 8 S I Ha, Kohir Nomor 715 seluas 11.300 M² (sebelas ribu tiga ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Wates Desa Sukapura dan Desa Batununggal dan sawah Rd Sukardja;
- Sebelah Timur : Solokan Tjidjeungjing;
- Sebelah Selatan : Sawah Nji Rd Sukarsih, Nyi Rd Djua dan Rd Suprijatna;
- Sebelah Barat : Sawah Nji Rd Sukarsih dan sawah Rd Subandi;

b. Blok Tjoklat, eks Desa Sukapura, Persil Nomor 20 S III seluas 6.330 M² (enam ribu tiga ratus tiga puluh meter persegi), Kohir Nomor 715 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Sawah Rd Sukardja;
- Sebelah Timur : Sawah Nji Epon Erap;
- Sebelah Selatan : Susukan;
- Sebelah Barat : Sawah M Wangsa;

Dinyatakan oleh Penggugat terletak di dalam lokasi yang kini dikenal sebagai Komplek Perumahan Batununggal Indah, yaitu perumahan yang dibangun oleh atau milik Tergugat;.

Bahwa, apa yang didalilkan Penggugat terdapat ketidakjelasan mengenai lokasi objek sengketa yang sebenarnya. Dimana faktanya sekarang batas-batas tersebut sudah berubah/tidak ada lagi dimana batas-batas tersebut sudah menjadi nama jalan, lapangan dan sebagainya, selain itu kompleks Perumahan Batununggal Indah luas seluruhnya ± 200 Ha (dua ratus hektar) sebagian sudah dibangun dan sudah banyak yang beralih kepada pihak ketiga (konsumen) pembeli perumahan, dikarenakan Tergugat sebagai pengembang perumahan;

Prurium Litis Consortium (Kekurangan Pihak)

4. Bahwa, posita gugatan Penggugat pada poin 10 sampai dengan 16 pada pokoknya menyatakan “.....Penggugat menguasai tanpa hak dan menjual tanah dan atau bangunan tersebut kepada pihak Pembeli/pihak lain yang menjadi penghuni pada tanah-tanah milik Almarhum Ajang Sukarsa.....”

Bahwa, gugatan Penggugat tersebut kekurangan Pihak dikarenakan objek tanah yang menurut Penggugat sudah ada yang beralih kepada pihak ketiga, maka berarti seharusnya pihak ketiga tersebut harus menjadi pihak di dalam gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung telah memberikan Putusan Nomor 531/PDT.G/2013/PN BDG tanggal 9 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebankan seluruh ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat, yang sampai saat ini tercatat sejumlah Rp3.166.000,00 (tiga juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 377/PDT/2015/PT BDG. tanggal 13 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding II/Terbanding pada tanggal 6 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding II/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 81/PDT/KS/2015/PN BDG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding II/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat/Pembanding I/Terbanding pada tanggal 1 Desember 2015;
2. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 1 Desember 2015;

Bahwa namun demikian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding I/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung;

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 II/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, keberatan-keberatan Pemohon Kasasi sebagaimana yang di kemukakan dalam Memori Banding sepanjang mengenai penerapan hukum yang tunduk terhadap acara pemeriksaan kasasi dianggap dan di pergunakan kembali sebagai keberatan-keberatan dalam memori kasasi ini;
2. Bahwa, *Judex Facti (in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat) telah salah dalam menerapkan hukum atas perkara ini dan tidak memberikan penilaian maupun pertimbangan yang cukup terhadap fakta maupun alat bukti lainnya yang terungkap dalam persidangan dengan sebagaimana mestinya, sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti (in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat) yang mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama serta menguatkan dan dijadikan dasar dalam memutus perkara ini kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukumnya;
4. Bahwa, pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang telah mengambil alih serta menguatkan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung) telah salah dalam menerapkan hukum, dengan memberikan pertimbangan hukum pada halaman 30 (empat enam) alinia kedua yang berbunyi:

"..... menimbang bahwa Terbanding dahulu Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya secara formal pada awal pembuktian, tetapi ternyata pada waktu dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat terhadap objek yang didalilkan oleh Penggugat sebagai tanah miliknya tersebut sebagai alat bukti tambahan untuk meyakinkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dan telah dilaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at tanggal 3 Oktober 2014..... "

oleh *Judex Facti (in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung) dalam pertimbangannya halaman 33 menyatakan:

1. Kurangnya subjek Penggugat yang menurut hukum seharusnya seluruh subjek yang melakukan perbuatan terkait dengan terjadinya penguasaan dari Tergugat atas objek perkara tersebut mesti dijadikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

subjek Para Tergugat termasuk para penghuni yang mendiami objek sengketa harus dijadikan pula Turut Tergugat, dan untuk dapat pula diketahui subjek mana yang akan bertanggungjawab mengganti kerugian kepada Penggugat;

2. Harus jelas keadaan tiga objek perkara tersebut dalam gugatan, sesuai dengan keadaan saat ini: batas Timur, Barat, Utara, Selatan, atas nama siapa penghuninya, atau rumah jalan apa nomer berapa, dan dihadirkan juru ukur dari Badan Pertanahan untuk mengukur luas tiga objek perkara tersebut;

Bahwa, dari pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut di atas terdapat pertimbangan hukum yang bertolak belakang antara pertimbangan hukum yang menyatakan Terbanding/Penggugat/Termohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya secara formal dengan pertimbangan *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung) khususnya tentang pemeriksaan setempat (halaman 33 Putusan Pengadilan Negeri Bandung);

Bahwa, pada waktu dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 3 Oktober 2014 sebagai bukti tambahan dalam persidangan terhadap objek yang didalilkan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi, ternyata atas objek perkara *a quo* telah terdapat banyak bangunan rumah berbagai tipe, ada masjid, toko-toko, jalan, lapangan dan lain-lain yang tidak dapat diketahui siapa-siapa penghuni di atas bangunan-bangunan tersebut dan apa alas haknya dan tiga objek perkara *a quo* tidak jelas batas-batasnya timur, barat, utara, selatan dengan keadaan saat ini;

Bahwa, dengan adanya penerapan hukum pembuktian tentang objek sengketa dan Penggugat tidak dapat membuktikan kepemilikan maka pertimbangan Hakim tentang Penggugat dapat membuktikan secara formal adalah Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan hukum dikarenakan bukti tersebut terdapat ketidaksesuaian dengan alat bukti yang lain yaitu pada waktu dilaksanakan pemeriksaan setempat yang pada pokoknya menerangkan "Penggugat tidak mengetahui letak objek gugatan";

Bahwa, dengan alasan tersebut di atas *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung) kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat) atas dasar pertimbangan tersebut di atas kemudian dalam putusannya menyatakan:

"Gugatan Penggugat tidak dapat diterima";

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 387 K/Pdt/2016

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

Bahwa *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung) kemudian dikuatkan oleh *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat) telah salah menerapkan hukum pembuktian, dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan semua dalil gugatan sehingga seharusnya *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat) dalam memutus perkara tersebut haruslah menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi

5. Bahwa, berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBG dan Pasal 1865 BW menerangkan:

"Barang siapa menyatakan atau mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau mengemukakan atas suatu perbuatan untuk meneguhkan hak nya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu (dikenal dengan asas siapa mendalilkan sesuatu maka ia harus membuktikannya)"

Dan, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1975 tanggal 17 April 1979 pada prinsipnya menyatakan gugatan harus menyebutkan letak atau batas-batas tanah sengketa secara jelas;

Bahwa, Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan semua dalil-dalil gugatannya tentang objek sengketa, sehingga dengan adanya pembuktian secara formil dari pihak Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang pertimbangan *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung) dinyatakan terbukti secara formil itu adalah penerapan hukum yang salah, dikarenakan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan secara materiil objek tanah sengketa *in casu* berdasarkan pemeriksaan setempat hari Jumat tanggal 3 Oktober 2014;

Bahwa, gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan letak dan batas-batas tanah sengketa, oleh karenanya *Judex Facti* (*in casu* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat) seharusnya menolak gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

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



Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti* (putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung) tidak salah menerapkan hukum, karena telah benar bahwa untuk dapat diterima secara formil suatu gugatan maka dalam gugatan tersebut Penggugat harus menarik semua pihak yang menguasai secara langsung objek sengketa, hal mana tidak terbukti adanya dalam gugatan *a quo* karena sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat ternyata di atas tanah objek sengketa banyak pihak yang menguasai dan menghuni rumah-rumah bangunan yang berdiri di atasnya tetapi pihak-pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan tidak sempurna dan karena itu dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa di samping itu Penggugat tidak mampu menunjukkan letak dan batas-batas objek sengketa, sehingga telah benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan tidak sempurna dan karena itu dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT BATUNUNGGAL PERKASA tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT BATUNUNGGAL PERKASA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding II/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 17 Mei 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn. dan Dr. H. Sunarto, 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 Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N. M.Kn.

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya kasasi:

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