



PUTUSAN
Nomor 470 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. PINGKI TRIMURNI, bertempat tinggal di Jalan Pasir Muncang Nomor 44 Dago Atas Rt.03 Rw.08. Desa/Kelurahan, Mekarwangi Kecamatan Lembang, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. T.S. Kartadiredja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Bapa Husen Dalam Nomor 6 Cihampelas, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

- H. HADI MASYHUR, S.H. al. H. HADI MANSYUR, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sekar Manis Nomor 26, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Warsin Dirakusumah, S.H., dan Agus Sutarsa, S.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Batu Indah I Nomor 24 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2014;
- BADAN PERTAHANAN NASIONAL (BPN) Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586, Kota Bandung;
- PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Gubernur Kepala Daerah Propinsi Jawa Barat, Cq. Walikota Kepala Daerah Kota Bandung, Cq. Camat Kecamatan Coblong**, berkedudukan di Jalan Sangkuriang Nomor 10, Kota Bandung;

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 telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



1. Bahwa pada tanggal 9 Maret 2000 Penggugat telah memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Tubagus Ismail Nomor 8 A belakang RT.01 RW.07, Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2000 dihadapan Notaris/PPAT Ayu Mainah S.H., Sertifikat Hak Milik Nomor 1316 seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 11/2000 dihadapan Notaris/PPAT Ayu Maimunah S.H., Sertifikat Hak Milik Nomor 1317 seluas 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) atas nama Ny. Pingki Trimurni (Penggugat) yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II dan dipergunakan sebagai Balai Pengobatan/ Klinik Tubagus Ismail yang pada saat ini aktif dan setiap saat melayani pengobatan bagi orang-orang di sekitar daerah itu;
2. Bahwa kira-kira pada tanggal 29 April 2012 pihak Penggugat mendapat tegoran dari Tergugat I tentang Status Kepemilikan Tanah yang dimiliki Penggugat oleh karenanya Penggugat merasa kaget dan secara tiba-tiba mendapat gangguan baik secara fisik maupun secara moril dari Tergugat I berupa:
 - 2.1. Pengiriman surat oleh Tergugat I yang berisi mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dan rumah di Jalan Tubagus Ismail Nomor 8 A belakang RT.01 Rw.07, Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, padahal merupakan tempat usaha Penggugat berupa Balai Pengobatan Tubagus Ismail (*vide* Surat Tergugat I tertanggal 29 April 2012);
 - 2.2. Pengiriman Surat Pernyataan tertanggal 12 April 2012 yang isinya membebaskan pengelolaan poliklinik sampai tanggal 30-04-2017 sebagai kompensasi pembelian awal, yang menganggap Penggugat bukan Pembeli yang beriktikad baik;
 - 2.3. Lebih-lebih pada tanggal 29 November 2012 perihal Penggugat merasa kaget dan terkejut dengan adanya undangan Pemeriksaan Setempat dan penunjukan batas objek sengketa dalam perkara Nomor 38/PDT/EKS/2012/PUT/PN.Bdg. *jo.* Nomor 262/PDT.G/1994/PN.Bdg. *jo.* Nomor 371/Pdt/1995/PT.Bdg., padahal Penggugat belum pernah berperkara dan belum pernah ada yang menggugat sebagai pihak Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bandung;
3. Bahwa tindakan Tergugat I tersebut, menurutnya berdasarkan Sertifikat Kepemilikan Nomor 223 yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II dan kejadian ini oleh Penggugat telah dilaporkan kepada pihak aparat kecamatan setempat tetapi pihak aparat kecamatan sebagai Tergugat III



tetap tidak mau ikut campur tangan akan tindakan Tergugat I, seperti yang terurai dalam butir 2.1., 2.2, dan 2.3. tersebut di atas, padahal keterkaitan Tergugat II dan Tergugat III telah merekomendasikan maupun menerbitkan sertifikat hak kepemilikan atas nama Tergugat I sehingga tumpang tindihnya kepemilikan satu lahan tanah dua kepemilikan hak atas tanah yakni antara Penggugat dengan Tergugat;

4. Bahwa Penggugat menguasai tanah yang menjadi objek sengketa ini berdasarkan beberapa sertifikat kepemilikan yang sah yang dikeluarkan oleh Tergugat II yakni SHM Nomor 1316 dan SHM Nomor 1317 atas nama Ny. Pingki Trimurni (Penggugat) dan Penggugat telah meminta kepada Tergugat I agar supaya tidak mengganggu gugat hak kepemilikan tanah milik Penggugat, akan tetapi tidak berhasil dan menemui jalan buntu, malah Penggugat yang tidak mengetahui adanya eksekusi yang seolah-olah jadi Termohon Eksekusi dalam perkara Tergugat I, sehingga perkara ini oleh Penggugat diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung;
- 5 Bahwa dengan perbuatan Para Tergugat tersebut sebagai atau merupakan perbuatan melawan hukum, adalah adil dan patut jika Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat berupa ganti rugi materil maupun moril sebagai berikut:
 - 5.1. Ganti rugi materi, menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus;
 - 5.2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian moril Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
 - 5.3. Dan apabila Para Tergugat tidak juga melaksanakannya tepat pada waktunya sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka telah patut agar Para Tergugat dihukum dengan denda sebesar Rp10.000.000,00 tiap-tiap hari kelalaian;
6. Bahwa untuk menjamin pembayaran atas tuntutan-tuntutan Penggugat di kemudian hari dan juga gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang sah yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi maka untuk itu mohon terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan beserta seluruh isinya atas milik Tergugat yang terletak dan setempat dikenal Jalan Sekar Manis Nomor 26 Kota Bandung;
7. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti- bukti yang autentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya maka mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;

Hal. 3 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Provisionil:

Menyatakan dan menengguhkan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi tanggal 8 November 2012 Nomor 38/PDT/EKS/2012/PUT/PN.BDG. *jo.* Nomor 262/PDT.G/1994/PN.Bdg. *jo.* Nomor 371Pdt/1995/PT. Bdg. dan selanjutnya dicabut sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Putusan Provisi sah dan berharga;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigge daad*) dan/atau perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*);
4. Menyatakan sah berharga sita jaminan;
5. Menyatakan bahwa Pemeriksaan Setempat dan Penunjukan Batas tertanggal 29 November 2012 oleh Para Tergugat cacat hukum;
6. Menyatakan dan menengguhkan pelaksanaan eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi Nomor 38/PDT/EKS/2012/PUT/PN.BDG. *jo.* Nomor 262/PDT.G/1994/PN.Bdg. *jo.* Nomor 371/Pdt/1995/PT.Bdg. tanggal 8 November 2012 serta selanjutnya dicabut sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
7. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik berdasarkan Pembeli yang beriktikad baik terhadap tanah-tanah yang menjadi objek sengketa ini;
8. Menyatakan kepemilikan hak atas tanah Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 223/Kelurahan Sekeloa atas nama Hadi Masyhur (Tergugat I) cacat hukum;
9. Menyatakan surat kutipan putusan PN.Bandung Nomor 262/PDT.G/1994/PN.Bdg. *jo.* Nomor 371/Pdt/1995/PT.Bdg. tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mempunyai nilai eksekutorial terhadap Penggugat karena tidak ada Penggugat sebagai pihak Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kls I A Bandung termaksud;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materi kepada Penggugat sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sebagai akibat terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 223 atas nama Hadi Masyhur dengan pembayaran secara tunai dan sekaligus;

Hal. 4 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian moril kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat uang *dwangsom* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari dan setiap kali Para Tergugat tidak memenuhi keputusan ini;
13. Menyatakan bahwa putusan-putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;
14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa tidak jelas maksud dari upaya hukum yang diajukan oleh Penggugat:
Gugatan atau Bantahan, yang jelas memuat:
 - Provisionil: Mengenai pelaksanaan eksekusi berdasarkan penetapan Eksekusi tanggal 8 November 2012 Nomor 38/PDT/EKS/2012/PUT/PN. BDG;
 - Mengajukan tuntutan ganti rugi kepada para pihak;
2. Bahwa karena sesuai dengan pengajuan Penggugat yang mengambil Judul Pokok Perihal: Gugatan yang disampaikan/diajukan dalam gugatan ini (Nomor 548/Pdt/G/2012/PN.Bdg). Sehingga Tergugat berpendirian Penggugat mengajukan gugatan ganti rugi. Dalam hal ini Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim "Mengenai pelaksanaan eksekusi tidak dapat ditanggguhkan dalam arti harus terus berjalan atau dilaksanakan", karena jelas dan nyata, upaya hukum dari Penggugat adalah gugatan, bukan bantahan pihak ke-tiga, (tentunya gugatan mengenai ganti rugi adalah jalur yang berbeda dengan bantahan pihak ketiga yang mencoba menanggguhkan eksekusi);
Berdasarkan hal tersebut di atas, cukup alasan hukum kiranya apabila penanggguhkan eksekusi dalam gugatan dari Penggugat dinyatakan "Ditolak";
3. Bahwa Tergugat I berpendirian tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan Penggugat, sehingga Penggugat tidak memenuhi syarat untuk

Hal. 5 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



mengajukan gugatan kepada Tergugat I. Pada dasarnya gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum oleh orang lain (hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 294 K/Sip/1971);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang termuat dalam pokok perkara/dalam gugatan mohon dianggap sebagai suatu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi;
2. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini (dahulu Tergugat I dalam konvensi) selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi (Drs. Hadi Masyhur), sedangkan Penggugat dalam konvensi selanjutnya disebut Tergugat (Ny.Pingki Trimurni);
3. Bahwa objek perkara yaitu: Sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya- setempat dikenal Jalan Tubagus Ismail Nomor 8A Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, jelas dan nyata adalah Hak Milik dari Penggugat dalam Rekonvensi (Drs. Hadi Masyhur). Hal ini sesuai dengan: "Sertipikat Hak Milik Nomor 223 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kotamadya Bandung, terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, wilayah Cibeunying, Kecamatan Coblong, Kelurahan Sekeloa, Gambar Situasi Nomor 2190/1984 Luas: 407 meter persegi, tercatat atas nama: Drs. Hadi Masyhur ", Jo. Putusan dalam perkara Nomor 371/Pdt/1995/PT.Bdg. Jo. Nomor 262/Pdt/G/1994/PN.Bdg;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 223/Kel. Sekeloa Luas: 407 m² atas nama Drs. Hadi Masyhur/Penggugat dalam Rekonvensi, jelas dan nyata adalah: Terdaftar resmi di BPN Kota Bandung. Sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1316/Kelurahan Sekeloa luas 72 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1317/Kelurahan Sekeloa luas 72 m², tercatat atas nama Tergugat dalam Rekonvensi yang kedua SHM tersebut menurut Tergugat DR dibeli tahun 2000. Dugaan kuat tidak terdaftar di BPN Kota Bandung, karena jelas dan nyata pada waktu pemeriksaan setempat atau pengukuran ulang dalam rangka eksekusi Nomor 371/Pdt/1995/PT.Bdg. Jo. Nomor 262/Pdt/G/1994 PN.Bdg., tidak ada pemisahan/*splitsing* dari SHM Nomor 223 Kel.Sekeloa atas nama Drs.Hadi Masyhur/Penggugat dalam Rekonvensi;
5. Bahwa SHM Nomor 223/Kel.Sekeloa atas nama Penggugat DR- terbit sejak lama yaitu tahun 1985, sedangkan SHM Nomor 1316 dan SHM Nomor 1317 atas nama Tergugat DR terbit tahun 2000 ke atas. Hal indikasi SHM Nomor 1316 & SHM Nomor 1317 ada yang tidak benar/tidak sah, selain itu SHM Nomor 1316 & SHM Nomor 1317 yang luasnya masing-masing 72 meter persegi. Sedangkan pihak Penggugat dalam rekonvensi sama sekali belum

Hal. 6 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah menjual dan atau mengajukan pemisahan/*splitsing* terhadap SHM Nomor 223;

6. Bahwa dalam kesempatan ini pula, Penggugat DR mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa & mengadili dalam perkara ini, apabila SHM Nomor 1316 & SHM Nomor 1317 atas nama Tergugat DR terbukti tidak benar/tidak sah, selanjutnya mohon dinyatakan SHM tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Bahwa dengan dipakainya sebahagian objek perkara oleh Tergugat dalam Rekonvensi (Ny. Pingki Trimurni), sejak tahun 2000 yang seharusnya meminta ijin kepada Penggugat DR. Dalam hal ini pihak Tergugat DR sama sekali tidak memberitahukan atau meminta ijin kepada Penggugat DR, karena yang namanya usaha (minimal harus ada ijin gangguan dari tetangga), sehingga otomatis saat ini pihak Penggugat DR yang dirugikan karena seharusnya pihak Tergugat DR statusnya menyewa kepada Penggugat DR;

Berdasarkan hal tersebut di atas wajar kiranya apabila pihak Penggugat DR menuntut ganti kerugian kepada Tergugat DR, yang dihitung setiap tahun Rp25 juta (sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang 2013), menjadi Rp25 juta x 13 = Rp325 juta (yang tentunya akan bertambah setiap tahun apabila pihak Tergugat DR tidak memenuhinya. Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain pihak Penggugat DR menuntut sejumlah uang yang oleh Majelis Hakim dianggap patut untuk dibayarkan kepada Penggugat DR dari Tergugat DR;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum: Sertipikat Hak Milik Nomor 1316/Kel.Sekeloa atas nama Tergugat dalam rekonvensi (Ny. Pingki Trimurni) & Sertipikat Hak Milik Nomor 1317/Kel.Sekeloa atas nama Tergugat dalam rekonvensi (Ny.Pingki Trimurni);
- Menghukum Tergugat dalam rekonvensi (Ny.Pingki Trimurni) untuk memberikan ganti rugi kepada Penggugat dalam rekonvensi (Drs. Hadi Masyhur), sebesar Rp25 juta, untuk setiap tahun (yang dihitung sejak tahun 2000 sampai dengan sekarang tahun 2013) sehingga menjadi Rp25 juta x 13 = Rp325 juta (kewajiban membayar ganti rugi Tergugat DR akan bertambah setiap tahun sebesar Rp25 juta- apabila pihak Tergugat DR lalai

Hal. 7 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau tidak memenuhinya kepada Penggugat DR), yang dibayarkan secara sekaligus;

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

Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat II.

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

Bahwa salah dan keliru Penggugat memasukkan Tergugat III selaku pihak dalam perkara ini karena antara Penggugat dan Tergugat III sama sekali tidak ada hubungan hukum, yang mana dapat dilihat dari apa yang menjadi permasalahan Dalam Gugatan Penggugat yaitu mengenai keberatan atas pelaksanaan eksekusi terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dimenangkan oleh Tergugat I sehingga adalah sangat tidak berdasar hukum apabila Tergugat III dimasukkan pihak dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 548/Pdt.G/2012/PN.BDG. tanggal 10 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Provisionil:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi dalam provisionil;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1316/Kelurahan Sekeloa, atas nama Tergugat dalam Rekonvensi (Ny.Pingki Trimurni) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1317/Kelurahan Sekeloa atas nama Tergugat dalam Rekonvensi (Ny.Pingki Trimurni);
- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini yang sampai

Hal. 8 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini berjumlah sebesar Rp2.041.000,00 (dua juta empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 195/Pdt/2014/PT.BDG., tanggal 27 Juni 2014, dengan amar sebagai berikut;

- Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 10 Juli 2013, Nomor 548/Pdt.G/2012/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai gugatan tentang Rekonvensi, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

- Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Dalam Provisionil:
 - Menolak gugatan Penggugat Konvensi dalam Provisionil;
- Dalam Pokok Perkara:
 - Menyatakan gugatan Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pemanding pada tanggal 6 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pemanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt/KS/2014/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 November 2014;

Hal. 9 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I, II dan III/Terbanding I, II dan III pada tanggal 1 Desember 2014, 2 Desember 2014 dan 28 November 2014, kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 9 Desember 2014;

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:

- I. Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi, Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum yakni pada intinya bahwa Pengadilan Tinggi Bandung maupun Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Kelas 1 A Bandung) salah dan keliru menerapkan hukumnya, karena dalam Putusan tingkat pertama khususnya petitum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal butir 7 yang berbunyi Menyatakan Penggugat sebagai pemilik berdasarkan Pembeli yang beriktikad baik terhadap tanah-tanah yang menjadi objek sengketa ini " (sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1316/Kelurahan Sekeloa dan Sertifikat Nomor 1317/Kelurahan Sekeloa an. Pemohon Kasasi) mengenai hal ini dikarenakan dalam pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung maupun Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung salah dan keliru menerapkan hukum sehingga Petitum butir 7 tersebut di atas seharusnya/dapat dikabulkan dengan dasar bahwa Pengakuan yang salah dan keliru dari Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I terhadap objek sengketa yang berdasarkan Putusan Nomor 371/Pdt/1995/PT.Bdg. jo. Nomor 262/Pdt/G/1994/PN.Bdg. menunjuk Objek di Blok Kubang Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung yang sekarang dimiliki dan didiami oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal, sementara Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I mempunyai tanah di Blok Babakan Sembung, Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong Kota Bandung berdasarkan Senilkat Hak Milik Nomor 223/Kelurahan Sekeloa;
- II. Bahwa pada saat itu, Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum yang berlaku dalam Peraturan Agraria yakni Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun

Hal. 10 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



1961 tentang Pendaftaran tanah. Dengan terbuktinya Sertifikat Hak Milik Nomor 223/Kelurahan Sekeloa atas nama Hadi Masyhur lokasi tanahnya terletak di Blok Babakan Sembung, Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung dan lokasi tanahnya bukan yang menjadi objek perkara ini karena objek perkara di sini terletak di Blok Kubang Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, oleh karenanya Pengadilan Tinggi tersebut seharusnya mempertimbangkan untuk memberi/mengabalkan keputusan Petitum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat pada butir 8 yang berbunyi "Menyatakan kepemilikan hak atas tanah Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 223/Kelurahan Sekeloa atas nama Hadi Masyhur (Tergugat I) cacat hukum" hal mana terbukti di dalam fakta di lapangan bahwa kepemilikan hak atas tanah Tergugat I mengaku tanah yang sekarang dimiliki dan didiami oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (SHM Nomor 1316 dan SHM 1317/Kelurahan Sekeloa);

III. Bahwa pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Kls 1 A Bandung pada halaman 27 yang menyebutkan "Kemudian dibeli oleh Drs. Hadi Masyhur pada tanggal 24-3-1987, maka dengan demikian akte autentik Sertifikat Hak Milik Tergugat I tersebut adalah terbit terlebih dahulu atau lebih tua dari Sertifikat Hak Milik Penggugat yang pada awalnya terbit tanggal 02 Desember 1998..... dst". Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls 1 A Bandung ini tidak mempertimbangkan baik bukti surat yang diajukan oleh Pembanding (dahulu Penggugat) maupun bukti surat yang diajukan oleh Terbanding (dahulu Tergugat II) yakni berupa:

- Bukti Surat P-11 dari Pembanding (dahulu Penggugat) yang memperlihatkan Ricikan dari gambar/Peta Tanah yang dimaksud oleh Terbanding (Tergugat 1) yang lokasi dan tempatnya di Blok Babakan Sembung dengan Nomor Kohir 837 Nomor Persil 111 atas nama Enom Asmita sesuai dengan riwayat tanah dari SHM Nomor 223 atas nama Hadi Masyhur;
- 2 Km. Bukti Surat P-12 dari Pembanding (dahulu Penggugat) yang membuktikan Gambar/Peta Tanah dari yang akan dimohonkan Eksekusi oleh Terbanding (dahulu Tergugat I) berdasarkan SHM Nomor 223 an. Hadi Masyhur terletak atau lokasinya di Blok Babakan Sembung dengan Nomor Kohir 837 Nomor persil 111 atas nama Enom Asmita. Sementara objek yang dipermasalahkan di dalam gugatan perkara perdata Nomor 548/Pdt.G/2012/PN.Bdg., adalah lokasinya terletak di Blok Kubang

Hal. 11 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



dengan persil tanah Nomor 99, sehingga bagaimana mungkin dahulu Tergugat I memaksakan kehendak melakukan eksekusi di Blok yang berbeda alias *error in objectio*, perlu kami kemukakan bahwa jarak lokasi antara Blok Babakan Sembung dengan Blok Kubang cukup berjauhan kurang lebih 2 Km;

- Bukti Surat Tergugat II-11 dari Terbanding (dahulu Tergugat II) yang membuktikan tentang lokasi tanah hak milik Hadi Masyhur di Blok Babakan Sembung yang Nomor Kohir 837 persil Nomor 111 atas nama Enom Asmita;
- Bukti Surat Tergugat II-12, dari Terbanding (dahulu Tergugat II) yang membuktikan tentang lokasi tanah hak milik Ny. Pingki Trimurni di Blok Kubang persil Nomor 99;

Sehingga untuk mencegah kerugian yang akan timbul seharusnya Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkan Bukti Surat P-11 dan Bukti Surat P-12 yang telah memberi petunjuk salah penunjukan lokasi eksekusi (*error in objectio*) dan setidaknya Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Sehingga apa yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum Pengaduan Tingkat Pertama adalah tidak benar. Dalam hal memaksakan untuk melakukan eksekusi, sementara lokasi tanah yang akan dieksekusinya bukan yang sekarang dikuasai oleh Pemanding (dahulu Penggugat), maka perbuatan inilah yang disebut melakukan perbuatan melawan hukum, bukanlah Pemanding, melainkan Terbanding (dahulu Tergugat I);

- IV. Bahwa pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat asal telah mengajukan Bukti Surat mulai dari P-1 sampai dengan P-12 (bukti surat dari dahulu Penggugat) dan berkeselarasan dengan Bukti Surat dari T.II-11, T-12 (Bukti Surat yang diajukan oleh dahulu Tergugat II) dimana dalam pembuktian tersebut kesemuanya mendukung dalil Penggugat asal dalam hal status hak kepemilikan tanah dan bangunan dari Penggugat asal sebagai bukti otentik yang tidak pernah disangka/dibantah oleh Termohon Kasasi/Banding (dahulu Para Tergugat) sehingga telah menjadi bukti yang sempurna yaitu produk yang sah dari Instansi berwenang yang berlaku di negara Indonesia, akan tetapi *Judex Facti* (Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding) sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti tersebut dan dirasakan sangat merugikan Pemohon Kasasi. Semestinya dalam menerapkan hukum harus mengabulkan Petitum Penggugat asal berbunyi:

Hal. 12 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



“Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik berdasarkan Pembeli yang beriktikad baik terhadap tanah-tanah yang menjadi objek sengketa ini” dan “Menyatakan kepemilikan Hak atas tanah Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 223/Kelurahan Sekeloa atas nama Hadi Masyhur (Tergugat I) cacat hukum”;

- V. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding tidak mempertimbangkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan pada hari Kamis tanggal 30 Mei 2013 di Blok Kubang Jalan Tubagus Ismail Nomor 8, Belakang Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, yang tidak lain lokasi dan tempatnya Tanah/Bangunan Milik dari Pemohon Kasasi/Pembanding (dahulu Penggugat) bukan tanah milik dari Termohon Kasasi/Terbanding (Tergugat I asal) yang *nota bene* berlokasi di Blok Babakan Sembong sesuai dengan bukti dari Pemohon Kasasi/Pembanding (dahulu Penggugat) yakni Bukti Surat P-11 dan P-12 ditambah dengan persesuaian Bukti Surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding (dahulu Tergugat II) yakni Bukti Surat T.II-11 dan T.II-12;

Bahwa dari Bukti Surat P-11, P-12, T.II-11 dan T.II-12 jelas tertulis bahwa tanah milik dari Termohon Kasasi/Terbanding (Tergugat I asal) dengan Nomor Kohir 837, Persil Nomor 111 atas nama Enom Asmita berada di Blok Babakan Sembung, sehingga sewaktu Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat seharusnya sudah dapat mempertimbangkan bahwa yang didatangi dan diperiksa di rumah milik Pemohon Kasasi/Pembanding (dahulu Penggugat) adalah Blok Kubang;

Begitu pula sewaktu Pemeriksaan Setempat telah dihadiri oleh saksi yang bernama Rochman (Kepala Seksi dan Pembangunan Kantor Kelurahan Sekeloa) menerangkan langsung pada waktu pemeriksaan setempat di hadapan Majelis Hakim dan Panitera Pengadilan Negeri Kls I A Bandung yang datang di lokasi menerangkan bahwa yang sekarang dimana berada para pihak adalah Blok Kubang sesuai dengan Persil Nomor 99 dan untuk Blok Babakan Sembung berada di RW. 012 sesuai dengan Persil Nomor 111 dan kurang lebih 500 m² apabila dihitung dari tempat pemeriksaan setempat ini;

Dan keberatan ini maka menurut hemat Pemohon Kasasi/Pembanding (dahulu Penggugat), bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dan Tingkat Banding pada halaman 28 telah salah mempertimbangkan hukumnya yang salah sehingga seakan-akan dalam pertimbangannya tidak dapat membuktikan tempat lain, dan pertimbangan ini terlalu mengada-ada serta

Hal. 13 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



ingin memaksakan kehendak untuk melakukan eksekusi yang jelas-jelas salah tempat/lokasi yang akan menjadi objek eksekusi;

VI. Bahwa dalam mempertimbangkan tentang legalitas dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1316 dan SHM Nomor 1317 atas nama Ny.Pingki Trimurni yang didukung mulai dengan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2000 sampai sekarang 2013, Surat Ijin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Kota Bandung, Gambar Ijin Rehabilitasi Bangunan, Persil Nomor 99 yang berada di Blok Kubang, sementara SHM Nomor 223 atas nama Hadi Masyhur tidak didukung dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah baik itu PBB maupun Ijin Bangunan malah di dalam Putusan dalam Rekonvensi menyatakan cacat hukum SHM milik Ny. Pingki Trimurni, sementara untuk putusan ini hanya Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandung yang berhak memutuskan, dan Hakim Majelis Tingkat Pertama hanya berdasarkan kepada lebih dahulunya terbit dan membatalkan SHM Milik dari dahulu Penggugat, sehingga dalam hal ini memberikan pertimbangan hukum yang bertolak belakang/berlawanan dengan Amar Putusan, hal ini mengacu Yurisprudensi antara lain:

- Putusan MA.RI. Nomor 112K/Sip/1955 (D 90) tgl.11-4-1956 Mahkamah Agung dalam mengadili soal jual beli yang bersangkutan tidak ragu-ragu dalam anggapan pembeli adalah beriktikad baik, maka jual beii harus dipertahankan, meskipun barangkali penjual tidak berhak sepenuhnya untuk menjual tanah itu.

Iktikad baik ini dianggap ada, oleh karena pembeli dianggap sekali-kali tidak menduga bahwa yang menggadaikan dan kemudian menjual tanah itu, bukti satu-satunya orang yang berhak untuk itu, bukankah ia selama 25 tahun selalu bertingkah laku dan bertindak sendiri atas tanah itu seakan- akan ia sendiri pemiliknya;

- Putusan MA.RI Nomor 126 K/Sip/1967 (S-I) tanggal 9/6 - 1962.

a. Pembeli tanah yang beriktikad baik harus dilindungi;

b. Putusan Pengadilan Tinggi tentang iktikad baik seorang pembeli tanah tidak takluk pada pemeriksaan kasasi, oleh karena merugikan penghargaan dan suatu kenyataan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* (PT) yang telah memperbaiki



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan *Judex Facti* (PN) tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* (PT) sudah tepat dan benar;

Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, para pihak baik Tergugat maupun Penggugat tidak lengkap, karena H.Entut Atang dan H.Iming Hadi Priatna yang menjual tanah tidak ikut digugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 40 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. Pingki Trimurni, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. PINGKI TRIMURNI**, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Jum'at** tanggal **28 Agustus 2015** oleh **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.**, dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan

Hal. 15 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan **Rita Elsy, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./ I Gusti Agung

Sumanatha, S.H., M.H.

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

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

ttd./ Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 16 dari 16 hal. Put. No. 470 K/Pdt/2015

Disclaimer

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