



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N Nomor 623/PDT/2021/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

WALIKOTA BANDUNG, bertempat tinggal di Jalan Wastukencana Nomor 2 Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ASEP MAULANA, SH, SANTOSA LUKMAN ARIEF, SH, PUJA SURYANINGRAT, SH, MH, ANDINA APRILINA DEWI RUHANSAH, SH, masing-masing selaku Kepala Bagian Hukum pada Sekretariat Daerah Kota Bandung, Kepala Sub Bagian Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, Perancang Peraturan Perundang-Undangan Ahli Muda pada bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, Perancang Peraturan Perundang-Undangan Ahli Pertama pada bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, dan Pengelola Fasilitas Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bandung, beralamat di Jl. Wastukencana No. 2 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : HK.04.012958-Bagkum/X/2021 tanggal 25 Oktober 2021, sebagai Pembanding semula Tergugat I;

Lawan :

1. DEDE WARSA Bin MADJA, Wiraswasta;
2. Ir. ENANG DARSA ATMAJA Bin MADJA, Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, keduanya bertempat tinggal di Kampung Sapan RT003/RW006, Desa Sumbersari Kecamatan Ciparay, Kab. Bandung, Jawa Barat, sebagai Terbanding semula Para Penggugat;

halaman 1 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ENDANG, bertempat tinggal di Jl. Pasirluyu Selatan No. 30 Rukun Tetangga 04 Rukun Warga 09 Kelurahan Pasirluyu Kecamatan Regol Kota Bandung, sebagai Turut Terbanding semula Tergugat II;
4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, bertempat tinggal di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 586 Kota Bandung, , sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 623/PDT/2021/PT BDG tanggal 16 November 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 108/Pdt.G/2021/PN Bdg tanggal 23 September 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15 Pe4bruari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 16 Pebruari 2021 dengan Register Nomor 108/Pdt.G/2021/PN Bdg. Penggugat telah menyampaikan dan mengajukan hal-hal yang menjadi dasar gugatannya sebagai berikut:

1. Bahwa ayah kandung Para Penggugat yang bernama Madja Bin Irmadi pada tanggal (03 juni 1935 di wilayah Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung menikah dengan Ibu kandung Para Penggugat yang bernama Nyonya Oech Binti Jumhadi dari pernikahan tersebut diperoleh 2 (dua) orang anak kandung masing-masing bernama : Dede Warsa K Bin Madja lahir di Bandung pada tanggal 06 Februari 1952 dan Ir. Enang Darsa

halaman 2 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Atmaja Bin Madja lahir di Bandung pada tanggal 18 Mei 1957 (Para Penggugat) ;

2. Bahwa kini ayah dan ibu kandung Para Penggugat yang bernama Madja Bin Irmadi (almarhum) dan Nyonya Oceh Binti Jumhadi (almarhumah) telah meninggal dunia di Kampung Sapan Desa Sumbersari Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung, masing-masing pada tanggal 08 September 1973 dan tanggal 02 Juli 1996 dengan meninggalkan 2 (dua) orang ahli waris yakni Para Penggugat, sebagaimana ternyata dari Penetapan Ahli Waris Pengadilan Agama Soreang tanggal 08 Oktober 2020 Nomor: 467/Pdt.P/2020/PA.Sor;

3. Bahwa selama hidup pasangan suami isteri, Madja Bin Irmadi (almarhum) dan Nyonya Oceh Binti Jumhadi (almarhumah) selain meninggalkan ahli waris, juga meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah hak milik Sertiprkat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 Tanggal Pendaftaran 22-6-1967 (dahulu) terletak di Daerah Swatantera I Djawa Barat Kotapradja / Swatantera II Bandung Wilayah Karees Lingkungan Batununggal dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Bandung, tercatat atas nama pemegang hak Madja (ayah kandung Para Penggugat), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Tanah Endut;

Timur : Tjikapundung;

Selatan : Tanah Karja;

Barat : Djalan;

(selanjutnya akan disebut sebagai tanah warisan objek sengketa);

4. Bahwa ayah kandung Para Penggugat, yakni Madja Bin Irmadi (almarhum) dahulunya sekitar tahun 1948 an adalah sebagai petani yang menguasai dan menggarap tanah waris objek sengketa a quo yang ketika itu masih berupa sawah dengan peruntukan sebagai lahan untuk menanam padi, sebagaimana pula tanah-tanah lain yang ada disekitar tanah waris objek sengketa a quo, juga merupakan lahan pesawahan. Dan pada saat Para

halaman 3 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Penggugat masih anak-anak sekitar berusia 9 - 10 tahun. Para Penggugat pernah beberapa kali diajak oleh ayah kandung, almarhum Madja Bin Irmadi untuk melihat-lihat sawah miliknya sambil bermain dan terkadang digunakan untuk memancing belut sawah atau ikan di sungai cikapundung yang dekat lahan sawah milik almarhum Madja Bin Irmadi;

5. Bahwa atas tanah (sawah) objek sengketa a quo yang sejak tahun 1948 telah dikuasai dan digarap oleh Madja Bin Irmadi (almarhum) untuk menanam padi, kemudian pada tanggal 22 Juni 1967 dengan dasar Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tertanggal 21- 9-1963 No.55/VIII/3/1963, telah memberikan hak milik atas tanah sawah yang dikuasai dan digarap a quo kepada Madja Bin Irmadi, yang kemudian pada tanggal 22-6-1967 oleh Madja Bin Irmadi dilakukan pendaftaran pada Kantor Pendaftaran Dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Bandung (Turut Tergugat). Dan atas pendaftaran yang telah dilakukan oleh Madja Bin Irmadi mana, kemudian Kantor Pendaftaran Dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Bandung (Turut Tergugat) menerbitkan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batummggal Gambar Situasi Nomor: 169/1967 seluas 3725 M² Tanggal Pendaftaran 22-6-1967 terletak (dahulu) di Daerah Swatantera 1 Djawa Barat, Kotapradja / Swatantera H Bandung, Wilayah Karees Lingkungan Batummggal tercatat atas nama pemegang hak Madja;
6. Bahwa oleh karena adanya pemekaran wilayah Kota Bandung, maka terhitung sejak tanggal 05 Nopember 2020 Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batummggal seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 telah berubah dan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) telah didaftar kembali menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552/ Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor :169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 Nopember 2020, terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung atas nama pemegang hak Madja, setempat dikenal pula dengan Jalan Pasirluyu Kelurahan Pasirluyu Kecamatan Regol Kota Bandung, (untuk selanjutnya akan disebut Sertipikat

halaman 4 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 36 Lingkungan Batununggal yang kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552/Kelurahan Pasirluyu);

7. Bahwa seiring dengan berjalannya waktu dengan mengikuti perkembangan pembangunan Kota Bandung membawa dampak bagi perubahan fisik tanah waris objek sengketa a quo, demikian pula terhadap tanah-tanah lain yang ada disekitarnya, yakni yang semula sebagai tanah pesawahan secara perlahan-lahan berubah menjadi tanah darat hingga kini Dampak perubahan fisik tanah waris objek sengketa a quo dari sawah menjadi tanah darat salah satunya dampak dari adanya pembebasan lahan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat guna keperluan proyek pembangunan Bandung Arterial Highway pada sekitar tahun 1972, sebagaimana kini lebih dikenal sebagai Jalan Soekarno - Hatta - Kota Bandung ;
8. Bahwa tanah waris objek sengketa a quo yang semula berupa sawah yang dikuasai dan digarap oleh Madja Bin Irmadi sebagai lahan untuk bertanam padi, hingga menjelang berubah fisik dari tanah sawah menjadi tanah darat sebagai akibat adanya Proyek Pembangunan Bandung Arterial Highway pada tahun 1972, dan demikian setelah meninggalnya Madja Bin Irmadi (almarhum) pada tanggal 08 September 1973, namun oleh karena Para Penggugat selaku anak kandung dan " ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi disibukan dengan urusan pekerjaan masing- masing, dimana Penggugat I sebagai wiraswasta dan Penggugat II sejak tahun 1988 diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) bertugas di Lembaga Pemasyarakatan yang tidak menetap di wilayah Bandung, bahkan kerap kali berpindah-pindah penugasan di seluruh wilayah Indonesia, sehingga tanah waris objek sengketa a quo dalam kurun waktu cukup lama sempat terlupakan dan luput dari pengetahuan Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Madja Bin Irmadi;
9. Bahwa baru setelah Penggugat II pensiun dari Pegawai Negeri Sipil (PNS) pada tahun 2017, dengan berbekal bukti kepemilikan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal (yang pada saat

halaman 5 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penelusuran belum berubah). Para Penggugat melakukan penelusuran guna mencari tahu secara pasti dimana dan bagaimana keadaan serta kondisinya secara pasti tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo sekarang ini, yang kemudian pada sekitar bulan Juni 2018 usaha penelusuran Para Penggugat membuahkan hasil mengetahui keberadaan dan kondisi tanah objek sengketa a quo, dimana dahulu bidang tanah Sertipikat Hak Milik a quo pada saat pendaftaran tanggal 22 Juni 1967 terletak di Daerah Swatantera I Djawa Barat, Kotapradja / Swatantera II Bandung, Wilayah Karees Lingkungan Batununggal, namun oleh karena adanya pemekaran wilayah, kini tanah waris objek sengketa a quo menjadi terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung dengan batas- batas tanah masih tetap dan tidak berubah seperti keadaan batas-batas tanah ketika pertama kali didaftarkan;

10. Bahwa perlu ditegaskan pula, pada masa hidupnya baik Madja Bin Irmadi (almarhum) maupun Nyonya Oceg Binti Jumhadi (almarhumah) demikian pula Para Penggugat selaku ahli warisnya, **belum pernah menjual, melepaskan hak, menyewakan atau mengalihkan hak (kepemilikan) dalam bentuk apapun** atas tanah waris objek sengketa a quo kepada siapapun, in casu kepada Tergugat I maupun Tergugat II, oleh karenanya Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal yang kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 /Kelurahan Pasirluyu, sejak semula hingga kini masih tetap berada dan dipegang oleh Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi- Dan oleh karenanya ketika kedua orang tua Para Penggugat telah meninggal dunia, menurut hukum tanah waris objek sengketa a quo jatuh menjadi hak waris Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi;
11. Bahwa berdasarkan penelusuran informasi yang diperoleh Para Penggugat, diketahui dalam kurun waktu sebelum Tahun 2014, tanah warisan objek sengketa Sertipikat Hak milik Nomor 3552 / Pasirluyu seluas 3725 M² milik almarhum Madja Bin Irmadi telah dikuasai dan dimanfaatkan dengan tanpa alas hak yang sah oleh Tergugat I dengan peruntukan sebagai Balai

halaman 6 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembibitan Tanaman. Namun pasca Pemilihan Walikota Bandung Tahun 2014 dengan terpilihnya Walikota Bandung yang baru. Tergugat I semakin memperluas penggunaan dan pemanfaatan tanah waris objek sengketa a quo, dari semula hanya sebagai Balai Pembibitan Tanaman, kemudian dipergunakan dan dimanfaatkan sebagai taman sebagaimana dikenal dengan Taman Regol yang keadaannya dapat dilihat hingga saat ini tahun 2021;

12. Bahwa selain itu, diketahui pula pada saat ini, ternyata di atas tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo yang dengan *tanpa alas hak yang sah* telah dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat I, juga dengan *tanpa alas hak yang sah* pada sekitar tahun 2018 oleh Tergugat II telah dibangun kios-kios untuk disewa-sewakan kepada pedagang bunga dengan memungut uang sewa dari para pedagang bunga tersebut. Dan berdasarkan pengakuan dari Tergugat II berkenaan dengan dapat dibangunnya unit kios-kios di atas tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo, oleh karena Tergugat II telah mendapat rekomendasi dari Tergugat I;
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka tindakan Tergugat I yang hingga kini selain tetap **menguasai** dan **memanfaatkan** tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo sebagai Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Regol, juga telah memberikan rekomendasi kepada dan atas rekomendasi mana Tergugat II dengan **tanpa alas hak yang sah** telah membangun kios-kios di atas tanah waris objek sengketa a quo untuk disewa-sewakan kepada pedagang bunga, adalah merupakan **penguasaan** dan **pemanfaatan** dengan **tanpa alas hak yang sah**, sehingga karenanya perbuatan Tergugat I mana merupakan **perbuatan melawan hukum** yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi yang merupakan pemilik sah dari bidang tanah waris objek sengketa a quo;
14. Bahwa demikian pula perbuatan Tergugat II yang menguasai dan memanfaatkan tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin

halaman 7 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Irmadi a quo dengan membangun dan mendirikan kios-kios untuk disewakan kepada para pedagang bunga dengan memungut uang sewa, jeLas merupakan **penguasaan** dan **pemanfaatan** dengan **tanpa alas hak yang sah**, sehingga karenanya perbuatan mana Tergugat II merupakan **perbuatan melawan hukum** yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi yang merupakan pemilik sah dari bidang tanah waris objek sengketa a quo;

15. Bahwa sehubungan dengan adanya tindakan Tergugat I yang *dengan tanpa alas hak yang sah* telah *menguasai dan memanfaatkan* tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja **Bin Irmadi** a quo sebagai Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Regol, kemudian Para Penggugat pada tanggal 19 Nopember 2020 bertempat di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung dengan difasilitasi oleh Komisi C, Para Penggugat pernah mengadakan musyawarah dengan Pemerintah Kota Bandung (Tergugat I) yang ketika itu dihadiri oleh staff Bagian Hukum dan DPKP3 Kota Bandung. Dalam musyawarah mana Para Penggugat berupaya untuk mencari penyelesaian atas permasalahan tanah waris objek sengketa a quo yang dengan *tanpa alas hak telah dikuasai dan dimanfaatkan* oleh Tergugat I untuk peruntukan Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Regol tersebut Untuk upaya penyelesaian mana. Para Penggugat memohon kepada Ketua dan Anggota Komisi C Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung agar dapat memberikan rekomendasi kepada Tergugat I untuk dapat menyelesaikan permasalahan tanah waris objek sengketa milik Madja Bin Irmadi a quo dengan membayar harga tanah dalam bentuk pemberian uang ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Madja Bin Irmadi, dengan nilai ganti kerugian dihitung berdasarkan nilai harga jual pasaran tanah pada musyawarah dilaksanakan Tahun 2020;

16. Bahwa akan tetapi dari pelaksanaan musyawarah antara Para Penggugat dengan Tergugat I yang diadakan tanggal 19 Nopember 2020 di Kantor Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung yang difasilitasi oleh

halaman 8 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Komisi C, ternyata *tidak tercapai kesepakatan*, oleh karena Tergugat I yang ketika itu wakili oleh staff Bagian Hukum dan DPKP3 Kota Bandung, memberikan alasan tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor 3t/Lingkungan Batummggal yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552/ Pasirirtryu seluas 3725 M² milik almarhum Madja Bin Irmadi telah *dimasukan sebagai asset* Pemerintah Kota Bandung (Tergugat I) dan telah terdaftar dalam Daftar Inventaris Aset Pemerintah Kota Bandung.

17. Bahwa adapun yang menjadi alasan Tergugat I melakukan perbuatan memasukan tanah waris objek sengketa a quo sebagai asset dari dan kemudian didaftarkan dalam Daftar Inventaris Aset Pemerintah Kota Bandung, karena menurut Tergugat I tanah waris objek sengketa a quo merupakan asset milik Pemerintah Kota Bandung yang diperoleh berdasarkan pelepasan hak dari pemegang hak milik tanah sebagaimana tercantum dari 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik sebagaimana telah dipegang dan disimpan oleh Tergugat I, masing-masing : Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112/Kel. Pasirluyu seluas 120 M² atas nama H. Saifullah Sirin, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1166/Kel. Pasirluyu seluas 40 M² atas nama H. Saifullah Sirin dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 67 /Kel. Pasirluyu seluas 32 M² atas nama Komariah dan Ucuk.
18. Bahwa setelah Para Penggugat meminta dan memperoleh informasi dari Kantor Pertanahan Kota Bandung sehubungan dengan penjelasan atas surat dari Kepala Pengelolaan Aset Kota Bandung, *tanggal* 19 Nopember 2020 Nomor : PD.04.04/1695-Bid III.BPKA/XI/2020 Perihal : Permohonan Informasi : sebagaimana telah dijelaskan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung kepada Kepala Pengelolaan Aset Kota Bandung, dapat diketahui ternyata SHM-SHM a quo yang telah dijadikan dasar klaim bahwa tanah waris objek sengketa a quo sebagai asset milik Tergugat I, *tidak terletak* di lokasi Taman Regol yang nota bene berada di atas tanah waris objek sengketa a quo, bahkan bukan saja letak tanah SHM-SHM a quo yang *berada cukup jauh dari Taman Regol*, akan tetapi juga *tuas tanahnya berbeda dan lebih kecil* bilamana dibandingkan dari luas tanah waris objek

halaman 9 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

sengketa milik almarhum Madja Bin Irman a quo yang telah dikuasai dan dimanfaatkan Tergugat I sebagai Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Regol;

19. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, dengan demikian jelas, bahwa tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal yang kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Pasirluyu seluas 3725 M² milik almarhum Madja Bin Irmadi, yang diketahui telah *dikuasai dan dimanfaatkan dengan tanpa alas hak yang sah* oleh Tergugat I dengan peruntukan sebagai Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Regol, jelas *bukan dan karenanya tidak ada kaitan* dengan tanah SHM. No.1112/Kel. Pasirluyu dan SHM. No.1166/Kel. Pasirluyu yang klaim sebagai asset Tergugat I. Dan berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dengan demikian jelas bahwa tindakan Tergugat I yang telah memasukan dan mendaftarkan tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo ke dalam Daftar Inventaris Asset Pemerintah Kota Bandung, adalah tindakan *memasukan dan mendaftarkan dengan tanpa alas hak yang sah*, dan karenanya merupakan *perbuatan melawan hukum* yang merugikan Para Penggugat selaku ahli waris sah dari almarhum Madja, sehingga tindakan Tergugat I mana menjadi *cacat hukum dan tidak sah*, sehingga berakibat *batal demi hukum* atau *dinyatakan batal*;
20. Bahwa oleh karena alasan di atas, maka beralasan hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang menerima hak dari padanya ***dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong tanah waris objek sengketa*** Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552/ Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor: 169/1967 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung atas nama pemegang hak Madja kepada Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Madja Bin Irmadi yang sah dan karenanya selaku pemilik dari tanah waris objek sengketa a quo, bilamana peilu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat-alat keamanan Negara, atau menghukum

halaman 10 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I untuk membayar harga tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo dalam bentuk pemberian uang ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi selaku pemilik atas tanah waris a quo dengan besar pembayaran uang ganti kerugian dihitung berdasarkan nilai jual harga pasaran tanah yang berlaku pada waktu nanti dilakukannya pemberian ganti rugi atas tanah tersebut;

21. Bahwa selain itu, beralasan hukum pula apabila pelaksanaan terhadap putusan perkara ini pada kemudian hari setelah *memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)* dilaksanakan (*dieksekusi*) dengan menghukum Tergugat I untuk penyerahan tanah waris objek sengketa a quo kepada Para Penggugat, kepada Tergugat I dihukum untuk mengeluarkan tanah waris objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung atas nama pemegang hak Madja dari Daftar Aset Pemerintah Kota Bandung. Atau apabila putusan perkara ini dikemudian hari dilaksanakan (*dieksekusi*) dengan menghukum Tergugat I untuk membayar harga tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo dalam bentuk pemberian uang ganti kerugian kepada Para Penggugat, maka tidak perlu bagi Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus untuk menjatuhkan putusan dalam perkara ini, yang berisi perintah untuk pengeluaran tanah waris objek sengketa a quo dari Daftar Aset Pemerintah Kota Bandung;
22. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan Tergugat II tunduk dan patuh pada putusan ini, beralasan pula apabila Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari setiap kali Tergugat I dan Tergugat II lalai menyerahkan tanah objek sengketa aquo kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) ;

halaman 11 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan dengan bukti otentik berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 atas nama pemegang hak Madja yang telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR. Sehingga beralasan hukum apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrade*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak;
24. Bahwa selain itu, mohon pula agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini ;

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, berkenan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi;
3. Menyatakan tanah hak milik Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah dan didaftar kembali di Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 November 2020 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung atas nama pemegang hak Madja setempat kini dikenal sebagai Jalan Pasirluyu Kelurahan Pasirluyu Kecamatan Regol Kota Bandung dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Endut;

Timur : Tjikapundung;

Selatan : Tanah Karja ;

halaman 12 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Barat : Djalan;

adalah harta warisan peninggalan almarhum Madja Bin Irmadi;

4. Menyatakan Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi dan karenanya adalah selaku pemilik yang sah atas tanah waris objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 November 2020 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung atas nama pemegang hak Madja dengan batas-batas sebagaimana dalam petitum butir 3 di atas;
5. Menyatakan penguasaan dan pemanfaatan oleh Tergugat I atas tanah waris objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 November 2020 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik almarhum Madja Bin Irmadi adalah ***tanpa alas hak sah*** dan karenanya ***merupakan perbuatan melawan hukum*** yang merugikan Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi;
6. Menyatakan penguasaan dan pemanfaatan oleh Tergugat II dengan membangun kios-kios di atas tanah waris objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor: 169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 November 2020 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik almarhum Madja Bin Irmadi adalah ***tanpa alas hak sah*** dan karenanya ***merupakan perbuatan melawan hukum*** yang merugikan Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah waris objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal

halaman 13 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 November 2020 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik almarhum Madja Bin Irmadi kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi, dengan batas-batas tanah sebagaimana telah diuraikan pada petitum 3 di atas bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat keamanan Negara, atau menghukum Tergugat I untuk membayar harga tanah objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo yang telah dikuasai dan dimanfaatkan Tergugat I mana, dalam bentuk pemberian uang ganti kerugian kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi selaku pemilik atas tanah waris a quo dengan besar pembayaran uang ganti kerugian dihitung berdasarkan nilai jual harga pasaran tanah yang berlaku pada waktu nanti dilakukannya pemberian ganti rugi atas tanah tersebut;

8. Menyatakan batal atau batal demi hukum tindakan Tergugat I memasukan tanah waris objek, sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 36/ Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 November 2020 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik almarhum Madja Bin Irmadi dalam Daftar inventaris Asset Pemerintah Kota Bandung karena **tanpa alas hak sah** dan karenanya **merupakan perbuatan melawan hukum** yang merugikan Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi;
9. Menghukum Tergugat I untuk mengeluarkan tanah tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 36/ Lingkungan Batununggal sebagaimana kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552 / Kelurahan Pasirluyu seluas 3725 M² Gambar Situasi Nomor : 169/1967 Tanggal Pendaftaran 05 November 2020 terletak di Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung milik almarhum Madja Bin Irmadi dari dalam Daftar Aset

halaman 14 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Kota Bandung dan menyerahkannya kembali kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi dan pemilik sah dari tanah waris objek sengketa tersebut;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000,- per hari setiap kali lalai menyerahkan tanah objek sengketa a quo dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja Bin Irmadi dan karenanya selaku pemilik sah atas tanah objek sengketa, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (*in kracht van geurijdsde*);
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorrade*), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini;
13. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap bunyi putusan perkara ini;

Menimbang, bahwa persidangan untuk acara jawab-jawab diselenggarakan secara elektronik, pihak Kuasa Tergugat I telah mengirimkan dokumen jawaban secara elektronik tertanggal 20 Mei 2021, dokumen tersebut telah diperiksa kebenarannya. Isi jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Para Penggugat posita gugatannya halaman 5 angka 13 menyatakan:

"Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka tindakan Tergugat I yang hingga kini selain tetap menguasai dan memanfaatkan tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo sebagai Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Regol, juga telah memberikan

halaman 15 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekomendasi kepada dan atas rekomendasi mana Tergugat II dengan tanpa alas hak yang sah telah membangun kios-kios di atas tanah waris objek sengketa a quo untuk disewa-sewakan kepada pedagang bunga, adalah merupakan penguasaan dan pemanfaatan dengan tanpa alas hak yang sah, sehingga karenanya perbuatan Tergugat I mana merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi yang merupakan pemilik sah dari bidang tanah waris objek sengketa a quo;"

2. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat namun Para Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dari perbuatan melawan hukum dan tidak menguraikan unsur-unsur pada dasar hukum tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Para Penggugat dalam surat gugatannya tidak menjelaskan mengenai hubungan kausal antara perbuatan Tergugat I dan kerugian baik materiil maupun imateriil yang ditimbulkan sebagai akibat dari perbuatan Tergugat I tersebut terhadap Penggugat, sebagaimana syarat dari adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Sebagaimana Yurisprudensi MA No. 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1971, posita yang tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian yang mendasari gugatan menyebabkan gugatan menjadi kabur;

Bahwa berdasarkan uraian diatas gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah sangat jelas merupakan gugatan yang kabur dan oleh karena itu, sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

B. EKSEPSI GUGATAN HAK ATAS TANAH SELAMA DAN SETELAH 30 TAHUN DAN KADALUARSA;

halaman 16 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 4 angka 8 menyatakan:

"Bahwa tanah waris objek sengketa a quo yang semula berupa sawah yang dikuasai dan digarap oleh Madja Bin Irmadi sebagai lahan untuk bertanam padi, hingga menjelang berubah fisik dari tanah sawah menjadi tanah darat sebagai akibat adanya Proyek Pembangunan Bandung Arterial Highway pada tahun 1972, dan demikian setelah meninggalnya Madja Bin Irmadi (almarhum) pada tanggal 08 September 1973, namun oleh karena Para Penggugat selaku anak kandung dan ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi disibukan dengan urusan pekerjaan masing-masing, dimana Penggugat I sebagai wiraswasta dan Penggugat II sejak tahun 1988 diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) bertugas di Lembaga Pemasyarakatan yang tidak menetap di wilayah Bandung, bahkan kerap kali berpindah-pindah penugasan di seluruh wilayah Indonesia, sehingga tanah waris objek sengketa a quo dalam kurun waktu cukup lama sempat terlupakan dan luput dari pengetahuan Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Madja Bin Irmadi;"

2. Bahwa dari meninggalnya Madja Bin Irmadi pada tahun 1973 sampai dengan gugatan diajukan oleh Penggugat sudah lebih dari 30 tahun yakni sudah lewat 48 tahun dan dalam kurun waktu yang lama tersebut, Para Penggugat telah bersikap berdiam diri dengan tidak mengurus objek tanah dan sebagaimana Yurisprudensi MA No. 200 K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975, karena Para Penggugat berdiam diri selama 30 tahun lebih dianggap telah melepaskan haknya (rechtverwerking);
3. Bahwa selain hal di atas, gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Kadaluarsa sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:
 - a. Pasal 834 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "... Ia boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya, atau hanya untuk sebagian, jika ada beberapa waris lainnya, Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya

halaman 17 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

diserahkan kepadanya, segala apa yang terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan termaktub dalam Bab ketiga buku ini terhadap gugatan akan pengembalian barang milik;

- b. *Selanjutnya Pasal 835 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan*" Tiap tuntutan demikian gugur karena kedaluarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun".
- c. *Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:*
'Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk'

Bahwa berdasarkan uraian diatas sangat jelas apabila mempedomani yurisprudensi diatas maka Para Penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lama waktu berjalan (*rechtsverwerking*) dan gugatan yang diajukan Para Penggugat telah kedaluarsa dan oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*).

C. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 6 angka 17 menyatakan:

"Bahwa Adapun yang menjadi alasan Tergugat I melakukan perbuatan memasukan tanah waris objek sengketa a quo sebagai asset dari dan kemudian didaftarkan dalam Daftar Inventaris Aset Pemerintah Kota Bandung, karena menurut Tergugat I tanah waris objek sengketa a quo merupakan asset milik Pemerintah Kota Bandung yang diperoleh

halaman 18 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pelepasan hak dari pemegang hak milik tanah sebagaimana tercantum dari 3 (tiga) Sertipikat Hak Milik sebagaimana telah dipegang dan disimpan oleh Tergugat I, masing-masing: Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Kel. Pasirluyu seluas 120 m² atas nama H. Saifullah Sirin, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1116/Kel. Pasirluyu seluas 40 m² atas nama H. Saifullah Sirin, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 67/Kel. Pasirluyu seluas 32m² atas nama Komariah dan Uruk."

2. Bahwa sengketa a quo merupakan gugatan mengenai sengketa kepemilikan atas perbuatan hukum melepaskan hak, namun terhadap ketiga pihak yang "dianggap telah melepaskan haknya" kepada Pemerintah Kota Bandung yaitu H. Saifullah Sirin, Komariah dan Uruk tersebut tidak ditarik sebagai pihak Tergugat atau paling tidak sebagai Turut Tergugat dalam gugatan.
3. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 angka 7 menyatakan "... Dampak perubahan fisik tanah waris objek sengketa a quo dari sawah menjadi tanah darat salah satunya dampak dari adanya pembebasan lahan oleh Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat guna keperluan proyek pembangunan Bandung Arteri Hagway pada sekitar tahun 1972, sebagaimana kini dikenal sebagai Jalan Soekarno- Hata-Kota Bandung"

Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat di atas, sudah seharusnya Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat di tarik sebagai pihak dalam perkara a quo untuk dapat menjelaskan proyek pembangunan Bandung Arterial Highway pada tahun 1972 hal ini semata-mata untuk memberikan kejelasan mengenai perubahan tanah di sekitar objek gugatan dan tidak menutup kemungkinan bahwa objek gugatan termasuk kedalam proyek pembangunan tersebut.

4. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 12 menyatakan "... ternyata di atas tanah objek sengketa milik almarhum Madja bin Irmadi a quo yang dengan tanpa tanpa alas hak yang sah telah dikuasi dan dimanfaatkan oleh Tergugat I, juga dengan tanpa alas hak

halaman 19 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah pada sekitar tahun 2018 oleh Tergugat II telah dibangun kios-kios untuk disewa-sewakan kepada pedagang bunga dengan memungut sewa dari para pedagang bunga tersebut. Dan berdasarkan pengakuan dari Tergugat II berkenaan dengan dapat dibangunnya unit kios-kios di atas tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo, oleh karena Tergugat II telah 33mendapat rekomendasi dari Tergugat I"

Bahwa perlu disampaikan, Tergugat I tidak pernah memberikan rekomendasi kepada Tergugat II untuk melakukan pembangunan kios-kios bunga sebagaimana di dalilkan oleh Para Penggugat tetapi Tergugat II melakukan perjanjian sewa tanah dengan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandung dan Kepala Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian Kota Bandung sehingga dengan demikian sudah seharusnya Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Kepala Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian sebagai pengguna barang ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

5. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 11 menyatakan " Bahwa berdasarkan penelusuran informasi yang diperoleh Para Penggugat, diketahui dalam kurun waktu sebelum Tahun 2014, tanah waris objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 3552/Pasirluyu seluas 3725 m² milik almarhum Madja Bin Irmadi telah dikuasai dan dimanfaatkan dengan tanpa alas hak yang sah oleh Tergugat I dengan peruntukan sebagai Balai Pembibitan Tanaman. Namun pasca pemilihan Walikota Bandung Tahun 2014 dan pasca terpilihnya Wali Kota Bandung yang baru, Tergugat I semakin memperluas penggunaan dan pemanfaatan tanah objek sengketa a quo, dari semula hanya sebagai Balai Pembibitan Tanaman, kemudian dipergunakan dan dimanfaatkan sebagai Taman Kota sebagaimana dikenal dengan "Taman Regol" yang keadaannya dapat dilihat hingga saat ini tahun 2021"

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat di atas, Tergugat I menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

halaman 20 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa dalam rangka menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah dan melakukan tugas pembantuan, Tergugat I dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung dibantu oleh Perangkat Daerah;
- b. Bahwa pembentukan dan susunan perangkat daerah dilakukan dengan prinsip tepat fungsi dan tepat ukuran berdasarkan beban kerja yang sesuai dengan kondisi nyata di Daerah serta berdasarkan prinsip penataan organisasi Perangkat Daerah yang rasional, proporsional, efektif, dan efisien dalam pelaksanaannya telah ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung;
- c. Bahwa begitupun dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah, Tergugat I sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah dibantu oleh Pengelola Barang Daerah yaitu Sekretaris Daerah Kota Bandung, Pejabat Penatausahaan Barang, yaitu Kepala Perangkat Daerah yang mempunyai fungsi pengelolaan keuangan daerah dalam hal ini Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung dan Pengguna Barang Daerah yaitu Kepala Perangkat Daerah di Kota Bandung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- d. Bahwa Balai Pembibitan Tanaman sebagai Barang Milik Daerah, Pengguna Barangnya adalah Kepala Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian Kota Bandung dimana Penggunaan Barang mempunyai kewenangan Penggunaan barang milik daerah sehingga Para Penggugat seharusnya menarik Kepala Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian Kota Bandung sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian diatas gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium) dan oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak

halaman 21 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon dianggap termuat pula dalam pokok perkara dan mohon dianggap bahwa Eksepsi dan Pokok Perkara yang diajukan ini satu sama lain merupakan bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Surat Gugatannya, baik yang dituangkan dalam posita maupun petitum gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT I;
3. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 11 menyatakan " *Bahwa berdasarkan penelusuran informasi yang diperoleh Para Penggugat, diketahui dalam kurun waktu sebelum Tahun 2014, tanah waris objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 3552/Pasirluyu seluas 3725 m² milik almarhum Madja Bin Irmadi telah dikuasai dan dimanfaatkan dengan tanpa alas hak yang sah oleh Tergugat I dengan peruntukan sebagai Balai Pembibitan Tanaman. Namun pasca pemilihan Walikota Bandung Tahun 2014 dan pasca terpilihnya Wali Kota Bandung yang baru, Tergugat I semakin memperluas penggunaan dan pemanfaatan tanah objek sengketa a quo, dari semula hanya sebagai Balai Pembibitan Tanaman, kemudian dipergunakan dan dimanfaatkan sebagai Taman Kota sebagaimana dikenal dengan Taman Regol" yang keadaannya dapat dilihat hingga saat ini tahun 2021"*

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat di atas, Tergugat I menyampaikan bantahan sebagai berikut :

- a. Bahwa perlu disampaikan, dalam rangka menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah dan melakukan tugas pembantuan, Tergugat I dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung dibantu oleh Perangkat Daerah;

halaman 22 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. bahwa pembentukan dan susunan perangkat daerah dilakukan dengan prinsip tepat fungsi dan tepat ukuran berdasarkan beban kerja yang sesuai dengan kondisi nyata di Daerah serta berdasarkan prinsip penataan organisasi Perangkat Daerah yang rasional, proporsional, efektif, dan efisien dalam dalam pelaksanaannya telah di tetapkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung sebagaimana telah di ubah dengan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung;
 - c. Bahwa begitupun dalam Pengelolaan Barang Milik Daerah, Tergugat I sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah dibantu oleh Pengelola Barang Daerah yaitu Sekretaris Daerah Kota Bandung, Pejabat Penatausahaan Barang, yaitu Kepala Perangkat Daerah yang mempunyai fungsi pengelolaan keuangan daerah dalam hal ini Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung dan Pengguna Barang Daerah yaitu Kepala Perangkat Daerah di Kota Bandung sebagaimana di atur dalam Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;
 - d. Bahwa Balai Pembibitan Tanaman sebagai Barang Milik Daerah, Pengguna Barangnya adalah Kepala Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian Kota Bandung dimana mempunyai kewenangan Penggunaan barang milik daerah sehingga Para Penggugat seharusnya menarik Kepala Dinas Ketahanan Pangan dan Pertanian Kota Bandung sebagai pihak dalam perkara a quo;
4. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 12 menyatakan yang pada pokoknya dengan tanpa alas hak yang sah, pada sekitar tahun 2018 oleh Tergugat II membangun kios-kios untuk disewa-sewakan kepada pedagang bunga dengan memungut sewa dari para pedagang bunga tersebut. Berdasarkan pengakuan dari Tergugat II, bahwa Tergugat II dapat membangun kios-kios di tanah waris objek sengketa milik

halaman 23 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhum Madja Bin Irmadi a quo karena telah mendapat surat rekomendasi dari Tergugat I;

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat, dapat disampaikan bahwa Tergugat I tidak pernah memberikan rekomendasi kepada Tergugat II untuk melakukan pembangunan kios-kios bunga sebagaimana di dalilkan oleh Para Penggugat tetapi Tergugat II melakukan perjanjian sewa tanah dengan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandung dan Kepala Dinas Pangan dan Pertanian Kota Bandung.

5. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 5 angka 13 menyatakan “ *Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka tindakan Tergugat I yang hingga kini selain tetap menguasai dan memanfaatkan tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo sebagai Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Kota sebagaimana dikenal sebagai Taman Regol, juga telah memberikan rekomendasi kepada dan atas rekomendasi mana kemudian Tergugat II dengan tanpa alas hak yang sah telah membangun kios-kios di atas tanah waris objek sengketa a quo untuk disewa-sewakan kepada pedagang bunga, jelas merupakan penguasaan dan pemanfaatan dengan tanpa alas hak yang sah, sehingga jelas perbuatan Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Madja Bin Irmadi yang merupakan pemilik sah dari bidang tanah waris objek sengketa a quo*”

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa sudah sejak lama terhitung dari meninggalnya Madja Bin Irmadi pada tahun 1973 sampai dengan gugatan diajukan oleh Para Penggugat sudah lebih dari 30 tahun yakni sudah lewat 48 tahun dan dalam kurun waktu yang lama tersebut penggunaan tanah tersebut penggunaannya berada dalam peruntukan fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dipergunakan untuk kepentingan masyarakat;
- Bahwa objek sengketa dikuasai oleh Tergugat digunakan untuk kepentingan umum sehingga dapat dinilai telah bertindak sebagai pemilik yang jujur

halaman 24 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(recht hebende tegoeder trouw) untuk itu harus dilindungi oleh hukum, hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1961 yang mana menyatakan telah beritikad baik dengan menggunakan objek sengketa.

- c. Bahwa berdasarkan huruf b diatas, Tergugat telah bertindak sebagai pemilik yang jujur (recht hebende tegoeder trouw) untuk itu harus dilindungi oleh hukum sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 783K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1961 yang menyatakan telah beritikad baik dengan menggunakan objek sengketa dan juga sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tanggal 18 Desember 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan Penguasaan Tanah oleh Pemerintah, Penguasaan tanah yang belum bersertifikat oleh pemerintah dengan itikad baik, terus menerus, untuk kepentingan umum, tanah mana telah tercatat sebagai barang milik negara, bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
- d. Bahwa Tanah yang digunakan sebagai fasos fasum tersebut telah tercatat sebagai Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Bandung;
- e. Bahwa apabila Para Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan penyerobotan dan perbuatan melawan hukum, seharusnya Para Penggugat menguraikan terlebih dahulu secara jelas dan terperinci unsur-unsur perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata dihubungkan dengan perbuatan Tergugat.
- f. Bahwa perbuatan perbuatan melawan hukum dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, ***namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan***

halaman 25 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak;

- g. Bahwa suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (inbreuk op eens anders recht), yang menurut Pasal 1365 KUH Perdata dianggap melanggar hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum;
- h. Bahwa suatu perbuatan dianggap sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (recht-splicht) apabila seseorang melanggar suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum baik secara tertulis (wettelijk plicht) maupun tidak tertulis yaitu hak orang lain menurut undang-undang (wettelijk recht);
- i. Bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan manakala tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis;
- j. Bahwa suatu perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik (zorgvuldigheid) tidak saja yang digariskan di dalam hukum yang sifatnya tertulis namun juga keharusan dalam masyarakat secara tidak tertulis.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, sangat jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat.

6. Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 7 angka 19 menyatakan:

"Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, dengan demikian jelas, bahwa tanah milik Sertipikat Hak Milik Nomor 36/Lingkungan Batununggal yang kini telah berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3552/Pasirluyu seluas 3725 m2 milik almarhum Madja Bin Irmadi, yang diketahui telah dikuasai dan dimanfaatkan dengan tanpa alas hak yang sah oleh Tergugat I dengan peruntukan sebagai Balai Pembibitan Tanaman dan Taman Regol, jelas bukan dan karenanya tidak ada kaitan dengan SHM No. 1112/Kel. Pasirluyu dan SHM No. III 6/Kel. Pasirluyu yang klaim sebagai asset Tergugat I. Dan berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, dengan demikian jelas bahwa tindakan Tergugat I

halaman 26 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

yang telah memasukan dan mendaftarkan tanah waris objek sengketa milik almarhum Madja Bin Irmadi a quo ke dalam Daftar Inventaris Asset Pemerintah Kota Bandung, adalah tindakan memasukan dan mendaftarkan dengan tanpa alas hak yang sah, dan karenanya merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari almarhum Madja, sehingga tindakan Tergugat I mana menjadi cacat hukum dan tidak sah, sehingga berakibat batal demi hukum atau dinyatakan batal;"

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat, dapat disampaikan hal-hal berikut:

- a. Berdasarkan Buku Register/Daftar Rekapitulasi pembelian tanah, Pemerintah Kota Bandung memperoleh tanah Kelurahan Pasirluyu berdasarkan:
 - 1) Perolehan dari Hendarsyah, Nomor Kontrak 59238/112 Tanah, luas 400 M²;
 - 2) Perolehan dari Ny. Dewi S. Manibuy, Nomor Kontrak 19/III/86, luas 1.933 M²;
 - 3) Perolehan dari H. Syaifullah Sirin, Nomor Kontrak Akta 10/III/86, Luas 1420 M², Sertipikat No. 47/67 Pasirluyu;
 - 4) H. Syaifullah Sirin, Nomor Kontrak 593.28 311-Tam, Luas 2.863 M²;
- b. Bahwa tanah di lokasi termaksud telah tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A di tahun 2005 dengan keterangan pengguna barangnya adalah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Pertanahan, dan Pertamanan Kota Bandung pada tahun 2005 sebagai tanah bangunan kantor pemerintah seluas 49.520 m², serta pemanfaatan dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Bandung dan Dinas Pangan dan Pertanian Kota Bandung atas persetujuan Pengelola Barang Daerah.
- c. Bahwa pencatatan aset tersebut dalam rangka pengamanan Barang Milik Daerah yang diamankan oleh peraturan perundang-undangan khususnya dalam:
 - 1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

halaman 27 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) huruf e:
 - (1) *Pengelolaan Barang Milik Negara/daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai;*
 - (2) *Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah meliputi:*
 - a. *Perencanaan Kebutuhan dan penganggaran;*
 - b. *pengadaan;*
 - c. *Penggunaan;*
 - d. *Pemanfaatan;*
 - e. *pengamanan dan pemeliharaan;*
 - f. *Penilaian;*
 - g. *Pemindahtanganan;*
 - h. *Pemusnahan;*
 - i. *Penghapusan;*
 - j. *Penatausahaan; dan*
 - k. *pembinaan, pengawasan dan pengendalian.*
- Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) huruf c:
 - (1) *Gubernur/Bupati/Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah.*
 - (2) *Pemegang kekuasaan pengelolaan Barang Milik Daerah berwenang dan bertanggung jawab:*
 - a. *menetapkan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah;*
 - b. *menetapkan Penggunaan, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan;*
 - c. *menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan Barang Milik Daerah;*
 - d. *menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan Barang Milik Daerah;*
 - e. *mengajukan usul Pemindahtanganan Barang Milik Daerah yang memerlukan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat*

halaman 28 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah;

- f. menyetujui usul Pemindahtanganan, Pemusnahan, dan Penghapusan Barang Milik Daerah sesuai batas kewenangannya;
- g. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa sebagian tanah dan/ atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan; dan
- h. menyetujui usul Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur.
- Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2)
 - (1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada dalam penguasaannya.
 - (2) Pengamanan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.
- Pasal 45 ayat (2)
 - (2) Gubernur/Bupati/Walikota dapat menetapkan kebijakan asuransi atau pertanggungan dalam rangka pengamanan Barang Milik Daerah tertentu dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan daerah.
- Pasal 92 ayat (1)
 - (1) Pengguna Barang melakukan pemantauan dan penertiban terhadap Penggunaan, Pemanfaatan, Pemindahtanganan, Penatausahaan, pemeliharaan, dan pengamanan Barang Milik Negara/Daerah yang berada di dalam penguasaannya.

2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;

- Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) huruf c
 - (1) Gubernur/Bupati/ Walikota adalah pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah.

halaman 29 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berwenang dan bertanggung jawab:

- a. menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah;
- b. menetapkan penggunaan, pemanfaatan, atau pemindahtanganan barang milik daerah;
- c. menetapkan kebijakan pengamanan dan pemeliharaan barang milik daerah;
- d. menetapkan pejabat yang mengurus dan menyimpan barang milik daerah;
- e. mengajukan usul pemindahtanganan barang milik daerah yang memerlukan persetujuan DPRD;
- f. menyetujui usul pemindahtanganan, pemusnahan, dan penghapusan barang milik daerah sesuai batas kewenangannya;
- g. menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan; dan
- h. menyetujui usul pemanfaatan barang milik daerah dalam bentuk kerjasama penyediaan infrastruktur.

- Pasal 296 ayat (1) dan ayat (2)

(1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.

(2) Pengamanan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

- a. pengamanan fisik;
- b. pengamanan administrasi; dan
- c. pengamanan hukum.

- Pasal 299 ayat (1), ayat (3) dan ayat (4)

(1) Pengamanan fisik tanah dilakukan dengan antara lain:

- a. memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas;
- b. memasang tanda kepemilikan tanah; dan
- c. melakukan penjagaan.

halaman 30 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) Pengamanan administrasi tanah dilakukan dengan:
- a. menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman.
 - b. melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
 1. melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah;
 2. membuat kartu identitas barang;
 3. melaksanakan inventarisasi/sensus barang milik daerah sekali dalam 5 (lima) tahun serta melaporkan hasilnya; dan
 4. mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/ Pengguna Barang/Kuasa Pengguna.
- (4) Pengamanan hukum dilakukan terhadap:
- a. tanah yang belum memiliki sertifikat; **dan**
 - b. tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah.

- Pasal 302 ayat (1) dan ayat (2)

(1) Pengamanan hukum terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 299 ayat (4) huruf a dilakukan dengan cara:

- a. apabila barang milik daerah telah didukung oleh dokumen awal kepemilikan, antara lain berupa Letter C, akta jual beli, akte hibah, atau dokumen setara lainnya, maka Pengelola Barang/Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang segera mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas nama pemerintah daerah kepada Badan Pertanahan Nasional/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat/ Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. apabila barang milik daerah tidak didukung dengan dokumen kepemilikan, Pengelola Barang/Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang mengupayakan untuk memperoleh dokumen awal kepemilikan seperti riwayat tanah.

halaman 31 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) Pengamanan hukum terhadap tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 299 ayat (4) huruf b dilakukan dengan cara Pengelola Barang/Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang segera mengajukan permohonan perubahan nama sertifikat hak atas tanah kepada kantor pertanahan setempat menjadi atas nama pemerintah daerah.

- Pasal 482 ayat (1)

(1) Pengguna Barang melakukan pemantauan dan penertiban terhadap penggunaan, pemanfaatan, pemindahtanganan, penatausahaan, pemeliharaan, dan pengamanan barang milik daerah yang berada di dalam penguasaannya.

3) Peraturan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah;

- Pasal 65

(1) Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau kuasa Pengguna Barang wajib melakukan pengamanan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.

(2) Pengamanan barang milik daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:

- a. pengamanan fisik;
- b. pengamanan administrasi; dan
- c. pengamanan hukum;

- Pasal 68

(1) Pengamanan fisik tanah dilakukan dengan, antara lain:

- a. memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas;
- b. memasang tanda kepemilikan tanah;
- c. melakukan penjagaan;
- d. memasang tanda informasi status tanah dalam hal tanah akan ditertibkan dari penguasaan dan penggunaan oleh pihak lain yang tidak didukung oleh dokumen yang sah; dan

halaman 32 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

e. mengambil alih dan menertibkan penguasaan tanah oleh pihak lain yang tidak didukung oleh dokumen yang sah.

(2) Pengamanan fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan Pemerintah Daerah Kota dan kondisi/letak tanah yang bersangkutan.

(3) Pengamanan administrasi tanah dilakukan dengan:

a. menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman; dan

b. melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah;

2. membuat kartu identitas barang;

3. melaksanakan inventarisasi/sensus barang milik daerah sekali dalam 5 (lima) tahun serta menyusun laporan hasil inventarisasi/sensus; dan

4. mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/ Pengguna Barang/Kuasa Pengguna.

(4) Pengamanan hukum dilakukan terhadap:

a. tanah yang belum memiliki sertifikat; dan

b. tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama Pemerintah Daerah Kota.

(5) Pengamanan hukum sebagaimana dimaksud ayat (4) dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

- Pasal 69

Pembangunan pagar batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf a belum dapat dilakukan dikarenakan keterbatasan anggaran, maka pemasangan tanda letak tanah dilakukan melalui pembangunan patok penanda batas tanah.

Berdasarkan hal yang telah terurai di atas, mohon kiranya Pengadilan Negeri

halaman 33 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Kelas IA Khusus Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka Tergugat I mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa kami membahas surat dari Penggugat pada halaman 5 point 12 s/d 14, ada penuduhan bahwa Tergugat II telah menyewa nyewakan tanah kepada orang lain.
2. Bahwa kami sebelumnya telah membawa sebanyak 30 anggota sebagai usaha bunga potong, asal mulanya pindahan dari Tegallega Bandung karena tanah yang di Tegallega telah digunakan taman oleh Pemkot Bandung dan beberapa bulan kemudian kami tidak bisa usaha, akhirnya kami dan teman-teman bunga potong mencari tanah kosong yang bisa dipakai usaha yang sekiranya bisa untuk disewa kontrakan.
3. Bahwa setelah menyusuri ada tanah kosong dan curam di daerah Jl. Pasirluyu Kecamatan Regol Kota Bandung, dan kami tanya-tanya kepada orang lain, ternyata dapat informasi, bahwa tanah tersebut adalah tanah Pemkot Kota Bandung, dan telah di pecah menjadi 3 bagian : 1. Tanah Dispantan, 2. Tanah DPU dan 3. Tanah Satpol PP;
4. Bahwa pada tahun 2018 kami memberanikan diri mengajukan permohonan kepada Dinas Pekerjaan Umum Tanah di Jl. Pasirluyu

halaman 34 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Kelurahan Pasirluyu, Kcamatan Regol, Kota Bandung, untuk dapat sekiranya di sewa kontrakan kepada kami sebelum tanah tersebut dipergunakan oleh pemerintah.

5. Bahwa beberapa bulan kemudian kami akhirnya dapat persetujuan dari Dinas Pekerjaan Umum dengan sistem sewa kontrak, sampai membuat surat perjanjian antara Dinas Pekerjaan Umum dengan Kami sebagai Ketua Kelompok Bunga Potong dengan Nomor PD.01.04.03.01/0451/GPU/VI/2020 tertanggal 9 Juni 2020, setelah dibangun oleh kami dengan teman-teman tanah tersebut hanya dapat diisi sebanyak 15 Anggota Pedagang, dan kami bisa membangun kios-kios sebanyak 15 kios adalah hasil perkumpulan uang dari anggota. Perjanjian dan persetujuan dari Pemkot. Serta kami mendapat kebijakan (*Gress Periot*) 1 tahun pihak kami baru bisa melaksanakan pembayaran sewa lahan kepada Kas Daerah.
6. Bahwa karena yang 15 (lima belas) anggota lagi belum dapat tanah yang disewanya dan kami menghadap ke Kantor Dinas Pertanian dan Pangan Kota Bandung, juga kami mengajukan permohonan agar tanah kepunyaan Dinas Pertanian dan pangan dapat di sewa kontrakan kepada Kami. Bahwa tidak lama kemudian permohonan kami disetujui, akhirnya dibuatkan Surat Perjanjian Antara Dinas Pertanian dan Pangan Kota Bandung dengan Pihak Kami Kelompok Bunga Potong Nomor 593.1/001-Dispangan tertanggal 07 Oktober 2019 dan disetujui oleh Pemkot Kota Bandung.
7. Bahwa point 6 dan 7 sebelum membangun karena tanah tersebut dalam keadaan miring- miring dan curam dan untuk meratakan tanah tersebut harus di urug dan diratakan oleh alat berat berupa beco, sehingga tanah tersebut bisa dibangun kios-kios sebanyak 30 Anggota kelompok bunga potong terdiri dari DPU sebanyak 15 kios, dan dari DISPANTAN sebanyak 15 Kios.

Bahwa dengan jelas alasan-alasan tersebut di atas dengan apa adanya kami kemukakan di sewa kontrakan kepada kami dengan cara sewa

halaman 35 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

kontrak yaitu : antara Dinas Pekerjaan Umum dengan pihak Kami para Pedagang Bunga Potong dan Dinas Pertanian dan Pangan dengan pihak Kami para Pedagang Bunga Potong, jadi bukan kami yang menyewakan kepada orang lain;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat dengan tegas dan bulat.
3. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBBELE)

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat adalah yang menurut Para Penggugat dilakukan oleh Tergugat I yang kemudian merugikan pihak Para Penggugat. Bahwa posita gugatan perkara *a quo* pada pokoknya adalah memperlakukan tindakan Tergugat I yang dengan tanpa alasan yang sah telah menguasai dan memanfaatkan tanah waris objek sengketa milik Para Penggugat, mengingat tugas pokok Turut Tergugat antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertifikat baik pada buku tanah maupun pada sertifikat atas dasar permohonan, telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

halaman 36 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Berdasarkan hal tersebut di atas telah jelas bahwa gugatan Para Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan Tidak Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

4. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat dan memperjelas pokok permasalahan *a quo* sesuai data yang ada berikut kronologis penerbitan Sertipikat Tanah Hak Milik No. 3552/Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Kota Bandung sebagai berikut:
 - a. Bahwa status tanah semula berasal dari Tanah Milik Adat Persil 75 S.II Kikitor No. 419, kemudian berdasarkan Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Djawa-Barat tanggal 21-09-1963 No. 55/VIII/23/1963/ (No. urut 14), diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 36/Lingkungan Batununggal, terbit tanggal 22-06-1967, Gambar Situasi No. 169/1967, luas 3.725 M², tercatat atas nama MADJA, terletak di Lingkungan Batununggal Wilayah Karees Kotamadya Bandung;
 - b. Bahwa berdasarkan PP No. 16/1987 tanggal 27-07-1987 Jo. Perda Kota Bandung No. 6/2006 tanggal 02-11-2006 dan Surat Keterangan dari Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol tanggal 21 Oktober 2020 No. 005/180/PSRLY/X/2020 Sertipikat Hak Milik No. 36/Lingkungan Batununggal, berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 3552/Kelurahan Pasirluyu, Kecamatan Regol, Surat Ukur No. 307/2020 tanggal 27-10-2020, luas 3.725 m² atas nama MADJA, dicatat tanggal 05-11-2020;
 - c. Bahwa diterbitkan SKPT No. 1107/SKPT 8.32.73/X/2020, tanggal 09-11-2020, dimohon oleh Jasno Adi Prasetyo kuasa dari Ir. Enong Darsa Atmaja untuk keperluan informasi data.
5. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah

halaman 37 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak yang bersangkutan dan sertifikat merupakan alat pembuktian yang sempurna;

6. Bahwa penerbitan sertifikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan atau setidak-tidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bandung diucapkan pada tanggal 23 September 2021 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dan diberitahukan secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Bandung pada hari itu juga. Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2021 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 12/Akta/Pdt Banding/2021/PN Sng Jo 7/Pdt.G/2021/PN Sng yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Subang, Permohonan tersebut diikuti/disertai dengan memori banding tersebut yang diterima secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Subang;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Subang, oleh Para Terbanding telah diajukan kontra memori banding secara

halaman 38 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding secara elektronik melalui system informasi Pengadilan Negeri Subang;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara/inzage secara elektronik;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I melalui kuasa hukumnya, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara, serta memenuhi persyaratan yang di tentukan oleh undang-

halaman 39 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

undang, oleh karena itu, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama, berkas perkara, Berita Acara Sidang serta Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 108/Pdt.G/2021/PN Bdg. tanggal 23 September 2021, dan Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat I, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 26 Oktober 2021, Majelis Hakim Tinggi Bandung berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung, yang dalam putusannya menolak Eksepsi Pembanding semula Tergugat I dan Tururt Terbanding semula Tururt Tergugat, dan menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan sebagian, adalah berdasarkan alasan yang tepat dan benar serta sesuai dengan hukum, oleh karena itu, pertimbangan tersebut dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara aquo di tingkat banding, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya, Terbanding I semula Penggugat antara lain menyatakan :

1. Sertipikat Hak Milik 3552/Kelurahan Pasirluyu (bukti P-2) berasal dari Tanah milik Adat Persil 75 S.II Kikitir No. 419, namun berdasarkan Surat Camat Regol tanggal 21 April 2021, dinyatakan bahwa tanah Taman regol masuk dalam persil 28 D I dan alun-alun Regol masuk dalam Persil 36 dan 37 (vide bukti T.I-4), sehingga gugatan Terbanding I semula Penggugat adalah error in objecto, atau salah menentukan objek gugatan;
2. Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan penguasaan fisik tanah yang menjadi obyek sengketa oleh Pembanding semula Tergugat I selama lebih dari 30 tahun, dimana penggunaan tanah tersebut digunakamn untuk Fungsi Sosial, yaitu sebagai prasarana dan sarana kota;

halaman 40 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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

Menimbang, bahwa mengenai perihal angka 1 di atas, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung adalah di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa, pada tanggal 31 Mei 2021, tersimpul bahwa dengan batas-batas yang sama Pihak berperkara menunjuk pada obyek yang sama, khususnya Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang merujuk pada gambar yang tersebut dalam sertifikat Hak Milik No. 3552/Kelurahan Pasirluyu (vide bukti P-2) sedangkan Pembanding semula Tergugat I dan Terbanding semula Tergugat II berbeda dalam menyebutkan batas utara dan batas selatan, namun objek dan lokasinya sama;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, berpendapat bahwa dalam perkara aquo, tidak terdapat error in objecto, oleh karena lokasi dan batas-batas yang disebutkan dalam Pemeriksaan Setempat, adalah sama dengan yang tergambar dalam Sertifikat Hak Milik No. 3552/Kelurahan Pasirluyu (vide bukti P-2) ;

Menimbang, bahwa perihal keberatan angka 2, pertimbangan majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung adalah sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan di persidangan, khususnya dari Terbanding semula Penggugat serta dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat, dan Pembanding semula Tergugat I maupun Pembanding semula Tergugat II pun tidak membantah tentang hal tersebut ;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3552/Kelurahan Pasirluyu yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional cq. Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah akta otentik, yang menurut ketentuan Pasal 165 HIR, Pasal 1868 BW dan Pasal 1870 BW, merupakan bukti yang sempurna bagi pihak berperkara, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya;

Menimbang, bahwa walaupun lebih dari 30 (tiga puluh) tahun tanah obyek sengketa tersebut tidak dirawat atau terlantar, namun kepemilikan obyek tanah tersebut masih sah dan valid ;

halaman 41 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, Pembanding semula Tergugat I dengan alat-alat bukti yang diajukan, tidak dapat mematahkan validitas Sertifikat Hak Milik No. 3552/Kelurahan Pasirluyu (vide : bukti P-2);

Menimbang, bahwa walaupun lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, obyek sengketa tidak dirawat atau dikuasai secara fisik oleh Terbanding semula Penggugat, namun oleh karena tidak ada bukti, ataupun tindakan-tindakan lain dari Para Terbanding semula Para Penggugat yang menunjukkan adanya kehendak untuk melepaskan haknya atas obyek sengketa, maka pendapat Pembanding semula Tergugat I yang menyatakan bahwa dengan ditelantarkannya obyek sengketa selama 30 (tiga puluh) tahun, dianggap Para Terbanding semula Para Penggugat telah melepaskan haknya atas obyek sengketa, haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa materi Memori Banding selebihnya, tidak ada hal-hal atau argument yang baru, dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendirian, bahwa pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara aquo, baik Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, sudah tepat dan benar serta sesuai dengan ketentuan hukum, oleh karena itu, diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, dalam memutus perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan tambahan pertimbangan di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 108/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 23 September 2021, haruslah dipertahankan dan dikuatkan, baik dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I tetap dipihak yang kalah, oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan;

halaman 42 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Herzien Inlandsc Reglement (HIR) Staatsblaad Nomor 44 Tahun 1941, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Pasal 1365, Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) serta peraturan perundangan lainnya yang berkaitan ;

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat I;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 108/Pdt.G/2021/PN Bdg, tanggal 23 September 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin, tanggal 20 Desember 2021, yang terdiri dari Hidayatul Manan, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Budi Santoso, S.H., M.H. dan Dehel K Sandan, S.H, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 21 Desember 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Rosmalinda, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Budi Santoso, S.H., M.H.
S.H,M.H.

Hidayatul Manan,

halaman 43 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG



Dehel K. Sandan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Rosmalinda, S.H.,M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya Rp. 130.000,00
- Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

halaman 44 dari 44 Putusan nomor 623/Pdt/2021/PT BDG

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)