



PUTUSAN

Nomor 1595 K/Pdt/2016

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

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

1. **MUHIDIN;**
2. **Ny. ENGKOY;**
3. **ROHAETI;**
4. **Ny. CARCIH;**
5. **RUHIAT;**
6. **KOSASIH;**
7. **Ny. AMINAH;**
8. **KURNIASIH;**
9. **SUSI LAELAWATI;**

Kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Sukamulya Gang V Nomor 46 A, RT 05 RW 06 Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mursal Senjaya, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Lengkong Dalam Nomor 17, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV/Pembanding IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII;

L a w a n

MAULANA HARRY, bertempat tinggal di Jalan Raya Padalarang Nomor 490 RT 004 RW 014, Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Balyan Hasibuan, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Gedung GKP-RI Ruang 05, Jalan Lengkong Besar Nomor 4, Bandung, semula di Hasmentco Building Lantai 1 Ruang 2, Jalan Emong Nomor 7 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n :

1. **NANDAR SUNARTO;**

Halaman 1 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **BAMBANG;**
 3. **Ny. MOMOH;**
 4. **Ny. ELA;**
 5. **SUDARSONO;**
 6. **DEDEN;**
 7. **YUDI ERE;**
 8. **Ny. MURNI;**
 9. **MAMAT RAHMAT;**
 10. **BARLI;**
 11. **Ny. IDA;**
 12. **DJUHANANA;**
 13. **MAKMUN;**
 14. **ENJAS;**
 15. **Ny. ATIKAH;**
 16. **TOHA SARIPUDIN;**
 17. **H. PENDI;**
 18. **Ny. IKA;**
 19. **SUYONO;**
 20. **Ny. AAH;**
 21. **YAYA;**
 22. **AMRI;**
 23. **SOLIHIN;**
 24. **Ny. SUDIBYO;**
 25. **Ny. EULIS;**
 26. **OHA SYARIFUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Sukamulya Nomor 31 RT 05 RW 06 Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;
 27. **SAKUM**, Nomor 1-25, 28 bertempat tinggal di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06 Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;
 28. **Drs. HERMAN KOTO**, bertempat tinggal di Jalan Lombok Nomor 14 Bandung;
 29. **Ir. H. LUTFI HAMID**, bertempat tinggal di Jalan Tengku Angkasa Nomor 27 RT 001 RW 009, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Bandung;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I-VIII, X-XVI, XVIII-XXVII, XXXV-XXXVII, Turut Tergugat/Turut Terbanding I-XIX,

Halaman 2 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding II, XX-XXIII, Pembanding III, Turut Terbanding XXIV, XXV, Pembanding I, Turut Terbanding XXVI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV/Pembanding IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII dan Tergugat I-VIII, X-XVI, XVIII-XXVII, XXXV-XXXVII, Turut Tergugat/Turut Terbanding I-XIX, Pembanding II, XX-XXIII, Pembanding III, Turut Terbanding XXIV, XXV, Pembanding I, Turut Terbanding XXVI di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas 7 (tujuh) bidang tanah hak milik adat seluruhnya seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan Kantor Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung), berasal dari jual beli antara Ir. H. Lutfi Hamid, alamat di Jalan Tengku Angkasa Nomor 27 RT 001 RW 009, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Cobleng, Bandung (Turut Tergugat), selaku penjual dengan Maulana Harry, alamat di Jalan Raya Padalarang Nomor 490 RT 004 RW 014, Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat (Penggugat), selaku pembeli, demikian sebagaimana ternyata didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 22 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Anastasia Zaidulfar, SH, Notaris di Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, dengan batas-batas:
 - Utara, Rumah Surya;
 - Timur, Jalan Sukamulya;
 - Selatan, Rumah Jatmiko;
 - Barat, Gereja;
2. Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah tersebut dimiliki oleh Ir. Lutfi Hamid (Turut Tergugat), berasal jual beli dengan pemilik asal, masing-masing terdiri dari:
 - a. Hak Milik Adat Persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, Kohir Nomor 941, luas $\pm 750 \text{ m}^2$ (tujuh ratus lima puluh meter persegi), yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 200/V/Kec.Skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Register: 60/X/92

Halaman 3 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 14 Oktober 1992 dan Nomor Register: 320/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 46/SP/2005 juncto Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011, keduanya dengan Nomor 27/SP/VIII/2011 yang dikeluarkan oleh Lurah Sukagalih, dengan batas batas:

- Utara, tanah Rainten;
 - Timur, tanah Ating;
 - Selatan, tanah Ating;
 - Barat, tanah Sadiam;
- b. Hak Milik Adat Persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, Kohir Nomor C.1256, luas $\pm 520 \text{ m}^2$ (lima ratus dua puluh meter persegi), yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 201/V/Kec.Skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 61/X/92 Tanggal 31 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 322/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 48/SP/2005 juncto Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011, keduanya dengan Nomor 26/SP/VIII/2011, dengan batas-batas:
- Utara, tanah Acih Dahyam;
 - Timur, jalan;
 - Selatan, tanah Jamhari;
 - Barat, tanah Riduan;
- c. Hak Milik Adat Persil Nomor III D.V, Blok Cipedes, Kohir Nomor 1643, luas $\pm 1500 \text{ m}^2$ (seribu lima ratus meter persegi) yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 202/V/Kec.Skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 62/X/92 Tanggal 30 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 318/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 49/SP/2005 juncto Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 13 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota

Halaman 4 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Tanggal 11 Agustus 2011, keduanya dengan Nomor 31/SP/VIII/2011, dengan batas batas:

- Utara, tanah Djubaedah;
 - Timur, tanah Ijah wapi;
 - Selatan, tanah Rainten;
 - Barat, tanah Sadiam;
- d. Hak Milik Adat Persil Nomor III D.V, Blok Cipedes, Kohir Nomor C.2631, luas $\pm 430 \text{ m}^2$ (empat ratus tiga puluh meter persegi) yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 203/V/Kec.Skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 63/X/92 dan Nomor Registrasi: 319/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005, Nomor Registrasi: 47/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011, keduanya dengan Nomor 25/SP/VIII/2011;
- e. Hak Milik Adat Persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, Kohir Nomor 530, luas $\pm 520 \text{ m}^2$ (lima ratus dua puluh meter persegi) yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 204/V/Kec.Skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 64/X/92 dan Nomor Registrasi: 323/IV Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 45/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 13 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011, keduanya dengan Nomor 28/SP/VIII/2011, dengan batas batas:
- Utara, tanah Acih Dahiam;
 - Timur, tanah Jalan;
 - Selatan, tanah Djamhari;
 - Barat, tanah Riduan;
- f. Hak Milik Adat Persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, Kohir Nomor 2536, luas $\pm 810 \text{ m}^2$ (delapan ratus sepuluh meter persegi) yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 205/V/Kec.Skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 65/X/92 dan Nomor Registrasi: 324/IV/92 Tanggal 29 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 320/IV/1992, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 44/SP/2005 *juncto*

Halaman 5 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016



Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 13 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011, keduanya dengan Nomor 30/SP/VIII/2011, dengan batas batas:

- Utara, tanah Wapi Engkun;
- Timur, tanah H.Ibrahim;
- Selatan, tanah Ijah Wapi;
- Barat, tanah Dahiam;

g. Hak Milik Adat Persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, Kohir Nomor 2979, luas $\pm 980 \text{ m}^2$ (sembilan ratus delapan puluh meter persegi) yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 206/V/Kec.Skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 66/X/92 dan Nomor Registrasi: 321/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 50/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011, keduanya dengan Nomor 29/SP/VIII/2011, dengan batas batas:

- Utara, tanah Harmaen Atjih;
- Timur, tanah Enjom Saonah;
- Selatan, tanah Saad Engkun;
- Barat, tanah Dahlan;

3. Bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah milik Penggugat tersebut diatas kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, demikian sebagaimana tercantum didalam Surat Permohonan tertanggal 28 Januari 2012 dan tertanggal 16 Februari 2012;

4. Bahwa atas permohonan Penggugat tersebut, Kantor Pertanahan Kota Bandung membalas dengan surat Nomor 808/13.32.73/V/2012 Tanggal 18 Juni 2012, Perihal: Permohonan pembuatan sertifikat atas tanah yang terletak di Jalan Sukamulya, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung yang ditujukan kepada Penggugat;

5. Bahwa isi dari surat Kantor Pertanahan Kota Bandung tersebut, pada pokoknya adalah:

- Bahwa berdasarkan surat dari Komandan Lanud Husein Satranegara Tanggal 04-08-2009 Nomor B/460-09/21/1/Hsn, Perihal: Klarifikasi tanah Bpk Kaswan Rusmana dan berdasarkan hasil plotting pada peta pendaftaran (digital), bidang tanah yang terletak di Jl.Terusan Junjuran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam RT.01 RW.03 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung adalah merupakan asset tanah negara dalam penguasaan TNI AU Lanud Husein Sastranegara yang masuk dalam Peta Tanah TNI-AU Tahun 1976;

- Bahwa berdasarkan surat dari Komandan Lanud Husein Sastranegara Tanggal 27-06-2008 Nomor B/466/VII/2008, Perihal: Koordinasi permasalahan Asset Tanah Lanud Husein Sastranegara, menyatakan bahwa setiap permohonan penerbitan sertifikat terhadap tanah-tanah yang termasuk dalam Peta 1976 yang mendasari kepada rekomendasi dari Pejabat-pejabat TNI-AU, rekomendasi terhadap tanah-tanah dalam penguasaan TNI-AU hanya dapat dilakukan oleh Kepala Staf Angkatan Udara (MABES AU);
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terhadap permohonan Saudara tidak dapat kami penuhi;

6. Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah milik Penggugat tersebut, terhitung sejak tahun 2005, telah berada dalam penguasaan pihak penjual Ir. H. Lutfi Hamid (Turut Tergugat) sebagaimana tercantum di dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) tertanggal 1 Juli 2005 yang diketahui oleh Lurah Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;

Bahwa 7 (tujuh) bidang tanah milik Penggugat yang berada di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung tersebut, adalah tanah hak milik adat dan bukan tanah negara, demikian berdasarkan:

- a. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 60/X/92 Tanggal 14 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 320/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 46/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011;
- b. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 61/X/92 Tanggal 31 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 322/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 48/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011;

Halaman 7 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 62/X/92 Tanggal 30 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 318/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 49/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 13 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011;
- d. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 63/X/92 dan Nomor Registrasi: 319/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 47/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011;
- e. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 64/X/92 dan Nomor Registrasi: 323/IV Tanggal 29 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 320/IV/1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 45/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 13 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011;
- f. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 65/X/92 dan Nomor Registrasi: 324/IV/92 Tanggal 29 Oktober 1992 dan Nomor Registrasi: 320/IV/1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 44/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 13 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011;
- g. Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor Registrasi: 66/X/92 dan Nomor Registrasi: 321/IV/1992 Tanggal 29 Oktober 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tanggal 1 Juli 2005 Nomor Registrasi: 50/SP/2005 *juncto* Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanggal 10 Agustus 2011 dan Surat Keterangan Kepala Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Tanggal 11 Agustus 2011;

Halaman 8 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan bahwa berdasarkan rekomendasi dari TNI AU Husein Sastranegara Bandung tanggal 28 September 1990 Nomor B/934A-16/7/3/Kum dinyatakan tidak ada masalah dengan TNI AU;

8. Bahwa disamping itu terdapat pula surat-surat yang membuktikan bahwa 7 (tujuh) bidang tanah termaksud adalah tanah hak milik adat dan bukan tanah negara, yakni:

a. Di dalam Surat Markas Besar TNI AU Nomor B/969-04/21/14/DIRPASBEKAU Tanggal 26 Oktober 1992, Perihal: Tanah Cibogo dan Babakan Jeruk Lanud Husein Sastranegara yang ditujukan kepada Kepala Staf Umum ABRI, antara lain dinyatakan:

- Menunjuk Surat Kasum ABRI No: B 2683-04/02/717/Slog Tanggal 4 Agustus 1992 perihal Penertiban Tanah TNI-AU Sastranegara, dilaporkan bahwa dari hasil penelitian yang mendalam oleh Tim Tanah TNI-AU atas data-data yang ada dan juga kondisi fisik di lapangan, maka benar bahwa tanah yang selama ini dikuasai oleh TNI-AU terletak di Cibogo Lebak dan Babakan Jeruk/Sukamulya/Sukawarna bukan tanah milik Dephankam/ABRI cq TNI-AU, tetapi milik rakyat;
- Melepaskan penguasaan tanah Cibogo dan Babakan Jeruk/Sukamulya/Sukawarna kepada pihak yang mempunyai hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan/peraturan yang berlaku termasuk tuntutan/permintaan pembangunan kembali fasilitas/instansi TNI-AU yang berada diatas tanah yang dimaksud;

b. Di dalam Berita Acara Tentang Penelitian Tanah Cibogo dan Babakan Jeruk (Termasuk Sukawarna dan Sukamulya) Lanud Husein Sastranegara Bandung tertanggal 15 Oktober 1992 yang dikeluarkan oleh Markas Besar TNI-AU, antara lain dinyatakan bahwa tanah di Sukamulya seluas 40.000 m² (empat puluh ribu meter persegi), sesuai data yang ada dan hasil pemeriksaan secara fisik dilapangan, tanah Sukamulya bukan milik Dephankam/ABRI cq TNI-AU;

c. Di dalam Surat dari PANGAB RI Nomor B/4095-04/02/717/Slog Tanggal 28 November 1992, Perihal: Permohonan penghapusan sebagian tanah TNI AU Lanud Husein Sastranegara Bandung yang ditujukan kepada Menteri Pertahanan Keamanan RI, antara lain dinyatakan:

- Berdasarkan hasil penelitian yang mendalam oleh tim TNI-AU dari data administrasi dan kondisi fisik dilapangan, memang benar tanah

Halaman 9 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016



yang selama ini dikuasai oleh TNI-AU di Cibogo Lebak, Babakan Jeruk dan Sukamulya/Sukawarna adalah milik rakyat;

- Peta tanah TNI-AU Lanud Husein Sastranegara tahun 1976 yang pengukurannya oleh Jawatan Topografi Angkatan Darat didasarkan atas penunjukan batas oleh TNI-AU secara sepihak, sehingga menimbulkan gugatan-gugatan masyarakat setempat;
- Tanah tersebut pada saat ini telah dipadati dengan rumah penduduk yang mempunyai bukti-bukti pemilikan yang sah berupa sertifikat ataupun girik/kikitor;
- Berdasarkan penelitian Tim Terpadu yang diketuai oleh Asisten Sekretaris Walikota Daerah I Bidang Pemerintahan Kotamadya Bandung tanah-tanah tersebut dinyatakan benar-benar tanah milik adat;
- Sehubungan dengan itu, mohon sebagian tanah Lanud Husein Sastranegara di Desa Cibogo Lebak, Babakan Jeruk dan Sukamulya/Sukawarna dihapuskan dari daftar Inventaris Dephankam/ABRI cq TNI-AU dan selanjutnya akan dikembalikan kepada pemilik yang sah, dengan berpedoman pada Instruksi Pangab Nomor Ins/02/VI/1989 Tanggal 8 Juni 1989 tentang Penertiban Tanah/Bangunan Okupasi di Lingkungan ABRI;

9. Bahwa atas penolakan permohonan sertifikat yang diajukan Penggugat tersebut, pada tanggal 5 Juli 2012, Penggugat mengajukan Surat Gugatan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Tergugat yang terdaftar dalam register perkara Nomor 63/G/2012/PTUN-BDG. dan ketika perkara dalam proses pemeriksaan, Komandan Lanud Husein Sastranegara Bandung, berkedudukan di Jalan Pajajaran Lanud Husein Sastranegara di Bandung masuk sebagai pihak berperkara dan ditempatkan sebagai Tergugat II Intervensi dan selanjutnya perkara termaksud telah diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 29 Agustus 2012 yang amar putusannya berbunyi:

Mengadili

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat Nomor 808/13.32.73/V/2012 tanggal 18 Juni 2012, Perihal: Permohonan Penerbitan Sertipikat atas Tanah Hak Milik Adat seluas 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Sukamulya RT 005 / RW 06 Sukagalih, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung yang dimohonkan oleh Penggugat;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan penolakan permohonan penerbitan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) Nomor 808/13.32.73/V/2012 Tanggal 18 Juni 2012, Perihal: Permohonan Penerbitan Sertipikat atas Tanah yang terletak di Jalan Sukamulya, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung yang ditujukan oleh Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses dan menindaklanjuti serta menerbitkan sertifikat atas 7 (tujuh) bidang tanah hak milik adat seluruhnya seluas ± 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Sukamulya RT 005/RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung yang dimohonkan oleh Penggugat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara, Rumah Surya;
 - Sebelah Timur, Jalan Sukamulya;
 - Sebelah Selatan, Rumah Jatmiko;
 - Sebelah Barat, Gereja;
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng sebesar Rp720.000,00 (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);
10. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 63/G/2012/PTUN-BDG. Tanggal 29 Agustus 2012 tersebut, Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung dan Komandan Lanud Husein Sastranegara Bandung mengajukan upaya hukum banding dan telah diputus dalam perkara Nomor 275/B/2012/PT TUN.JKT. Tanggal 17 Juni 2013 yang amar putusannya berbunyi:

Mengadili

 - Menerima Permohonan Banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;

Halaman 11 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 63/G/2012/PTUN-BDG. Tanggal 29 Agustus 2012 yang dimohonkan Banding;

Dan dengan,

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah)

11. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 275/B/2012/PT TUN.JKT. Tanggal 17 Juni 2013 tersebut, Maulana Harry (Penggugat) mengajukan upaya hukum kasasi kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia dan telah diputus dalam perkara Nomor 481 K/TUN/2013 Tanggal 06 Maret 2014 yang amar putusannya berbunyi:

Mengadili:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Maulana Harry, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 275/B/2012/PT.TUN.JKT. Tanggal 17 Juni 2013, yang membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 63/G/2012/PTUN-BDG. Tanggal 29 Agustus 2012

Mengadili Sendiri,

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi-eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat Nomor 808/13.32.73/VI/2012 tanggal 18 Juni 2012, Perihal: Permohonan Penerbitan Sertipikat atas Tanah Hak Milik Adat seluas 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jalan Sukamulya RT 005/RW 06 Sukagalih, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung yang dimohonkan oleh Penggugat;

Halaman 12 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan penolakan permohonan penerbitan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) Nomor 808/13.32.73/V/2012 Tanggal 18 Juni 2012, Perihal: Permohonan Penerbitan Sertipikat atas Tanah yang terletak di Jalan Sukamulya, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung yang ditunjukkan oleh Penggugat;
 4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses dan menindaklanjuti serta menerbitkan sertifikat atas 7 (tujuh) bidang tanah hak milik adat seluruhnya seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Sukamulya RT 005/RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung yang dimohonkan oleh Penggugat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara, Rumah Surya;
 - Sebelah Timur, Jalan Sukamulya;
 - Sebelah Selatan, Rumah Jatmiko;
 - Sebelah Barat, Gereja;
 5. Menghukum Termohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
12. Bahwa setelah keluar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 481 K/TUN/2013 Tanggal 06 Maret 2014 yang memenangkan Penggugat dan telah memiliki kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*), dimana dalam salah satu amar putusannya berbunyi: "Memerintahkan kepada Tergugat untuk memproses dan menindaklanjuti serta menerbitkan sertifikat atas 7 (tujuh) bidang tanah hak milik adat seluruhnya seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Sukamulya RT 005/RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung", maka Penggugat kembali mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah milik Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, akan tetapi terdapat kendala karena diatas tanah milik Penggugat tersebut berdiri bangunan-bangunan yang ditempati para Tergugat, yaitu:
- Tergugat I menempati tanah seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ (sembilan puluh delapan meter persegi);
 - Tergugat II menempati tanah seluas $\pm 126 \text{ m}^2$ (seratus dua puluh enam meter persegi);



- Tergugat III menempati tanah seluas $\pm 60 \text{ m}^2$ (enam puluh meter persegi);
- Tergugat IV menempati tanah seluas $\pm 42 \text{ m}^2$ (empat puluh dua meter persegi);
- Tergugat V menempati tanah seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ (tujuh puluh meter persegi);
- Tergugat VI menempati tanah seluas $\pm 154 \text{ m}^2$ (seratus lima puluh empat meter persegi);
- Tergugat VII menempati tanah seluas $\pm 28 \text{ m}^2$ (dua puluh delapan meter persegi);
- Tergugat VIII menempati tanah seluas $\pm 50 \text{ m}^2$ (lima puluh meter persegi);
- Tergugat IX menempati tanah seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ (tujuh puluh meter persegi);
- Tergugat X menempati tanah seluas $\pm 42 \text{ m}^2$ (empat puluh dua meter persegi);
- Tergugat XI menempati tanah seluas $\pm 42 \text{ m}^2$ (empat puluh dua meter persegi);
- Tergugat XII menempati tanah seluas $\pm 35 \text{ m}^2$ (tiga puluh lima meter persegi);
- Tergugat XIII menempati tanah seluas $\pm 42 \text{ m}^2$ (empat puluh dua meter persegi);
- Tergugat XIV menempati tanah seluas $\pm 69 \text{ m}^2$ (enam puluh sembilan meter persegi);
- Tergugat XV menempati tanah seluas $\pm 69 \text{ m}^2$ (enam puluh sembilan meter persegi);
- Tergugat XVI menempati tanah seluas $\pm 69 \text{ m}^2$ (enam puluh sembilan meter persegi);
- Tergugat XVII menempati tanah seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ (tujuh puluh meter persegi);
- Tergugat XVIII menempati tanah seluas $\pm 69 \text{ m}^2$ (enam puluh sembilan meter persegi);
- Tergugat XIX menempati tanah seluas $\pm 95 \text{ m}^2$ (sembilan puluh lima meter persegi);
- Tergugat XX menempati tanah seluas $\pm 91 \text{ m}^2$ (sembilan puluh satu meter persegi);
- Tergugat XXI menempati tanah seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ (tujuh puluh meter persegi);



- Tergugat XXII menempati tanah seluas $\pm 308 \text{ m}^2$ (tiga ratus delapan meter persegi);
- Tergugat XXIII menempati tanah seluas $\pm 82 \text{ m}^2$ (delapan puluh dua meter persegi);
- Tergugat XXIV menempati tanah seluas $\pm 105 \text{ m}^2$ (seratus lima meter persegi);
- Tergugat XXV menempati tanah seluas $\pm 30 \text{ m}^2$ (tiga puluh meter persegi);
- Tergugat XXVI menempati tanah seluas $\pm 105 \text{ m}^2$ (seratus lima meter persegi);
- Tergugat XXVII menempati bangunan satu bidang dengan tanah yang ditempati Ny. Aah (Tergugat XXII);
- Tergugat XXVIII sampai dengan Tergugat XXXIV menempati tanah seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi);
- Tergugat XXXV menempati tanah seluas $\pm 196 \text{ m}^2$ (seratus sembilan puluh enam meter persegi);
- Tergugat XXXVI menempati tanah seluas $\pm 63 \text{ m}^2$ (enam puluh tiga meter persegi);

13. Bahwa penguasaan dan penghunian Para Tergugat atas tanah milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa, jelas nyata-nyata tanpa alas hak dan beritikad tidak baik dan menyalahi hukum karena tetap ingin menguasai dan menikmati tanah milik Penggugat secara melawan hukum sehingga dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum.

14. Bahwa Tergugat XXVIII sampai dengan Tergugat XXXIV menempati tanah seluas $\pm 200 \text{ m}^2$ (dua ratus meter persegi) pada tahun 2012 dengan cara masuk dan menempati tanah hak milik Penggugat tersebut setelah lokasi tanah pada tahun 2011 dikosongkan Penggugat dari pihak yang menempati sebelumnya yaitu keluarga Maman dan karenanya disamping penghunian Tergugat XXVIII sampai dengan Tergugat XXXIV tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum juga dapat dikategorikan sebagai perbuatan pidana melanggar ketentuan Pasal 385 KUHP;

15. Bahwa Tergugat XXXV pada tahun 2011 telah menerima pembayaran dari Penggugat sebagai kompensasi pengosongan tanah berikut bangunan terletak di Jalan Sukamulya Nomor 31 RT 05 RW 06 Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (hal ini akan dibuktikan pada saatnya pembuktian), akan tetapi ternyata sampai dengan surat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Klas I A Bandung, lokasi tanah dan bangunan



termaksud masih ditempati dan karenanya penghunian itu tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum dan dapat juga dikategorikan sebagai perbuatan pidana melanggar ketentuan Pasal 385 KUHP;

16. Bahwa Tergugat XXXVII secara melawan hukum telah mengirimkan surat tertanggal 03 November 2014 Nomor 02/Blokir/XI/2014 Perihal: Blokir Penyertifikatan Bidang Tanah, yang ditujukan kepada Kepala BPN Kota Bandung dan tembusannya antara lain disampaikan kepada Penggugat, alasannya:

- Bahwa lokasi bidang tanah yang dimohon pemblokirannya tersebut adalah termasuk tanah obyek sengketa milik Penggugat;
- Bahwa lokasi tanah tersebut pada tahun 2008, telah dijual oleh ahli waris IDJAH kepada Penggugat (hal ini akan dibuktikan pada saatnya pembuktian) dan segel asli berada pada Penggugat, oleh karena itu surat pemblokiran yang dikirimkan oleh Tergugat XXXVII kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung tidak dilandasi alas hak yang sah menurut hukum, dengan demikian perbuatan Tergugat XXXVII dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum terhadap dan menimbulkan akibat kerugian pada Penggugat;

17. Bahwa Penggugat telah berusaha melakukan musyawarah secara kekeluargaan dengan Para Tergugat untuk meminta pengosongan tanah obyek sengketa dan bahkan musyawarah telah pula dilakukan di hadapan aparat Pemerintahan setempat, akan tetapi tidak berhasil karena sikap para Tergugat yang menuntut pembayaran uang kompensasi yang tidak berdasar dan tidak logis, sehingga oleh karena itu Penggugat mengajukan Surat Gugatan ini ke Pengadilan untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum dan menuntut agar Pengadilan menghukum para Tergugat mengosongkan obyek sengketa dari penghunian dan barang-barang dan setelah kosong selanjutnya menyerahkannya dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun kepada Penggugat;

18. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka buruk terhadap itikad tidak baik Para Tergugat memindahtangankan tanah obyek sengketa baik dengan cara dijual, dijadikan jaminan utang maupun dengan cara lainnya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah obyek sengketa terletak di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06 Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;



19. Bahwa Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk tunduk dan patuh terhadap putusan karena yang bersangkutan adalah sebagai pihak penjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagaimana diuraikan diatas, dimana tanah termaksud telah ditempati secara tidak sah dan melawan hukum oleh Para Tergugat;
20. Bahwa Penggugat juga memohon kepada Pengadilan agar menghukum para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,00 (Satu juta rupiah) setiap hari kelambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
21. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh alat-alat bukti yang sah dan otentik yaitu berupa putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan akta-akta otentik, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR *juncto* SEMA Nomor 3 Tahun 2000, mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan;
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 22 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Anastasia Zaidulfar, S.H., Notaris di Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, antara Ir. H. Lutfi Hamid (Turut Tergugat) selaku penjual dengan Maulana Harry (Penggugat) selaku pembeli.
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 7 (tujuh) bidang tanah hak milik adat seluruhnya seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan Kantor Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung), berasal dari jual beli antara Ir.H. Lutfi Hamid, alamat di Jalan Tengku Angkasa Nomor 27 RT 001 RW 009, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Bandung (Turut Tergugat), selaku penjual dengan Maulana Harry (Penggugat), alamat di



Jalan Raya Padalarang Nomor 490 RT 004 RW 014, Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Jawa Barat, selaku pembeli, sebagaimana ternyata didalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 22 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Anastasia Zaidulfar, S.H, Notaris di Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, dengan batas-batas:

- Utara, Rumah Surya;
- Timur, Jalan Sukamulya;
- Selatan, Rumah Jatmiko;
- Barat, Gereja;

5. Menyatakan penguasaan tanah hak milik Penggugat oleh para Tergugat seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan Kantor Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung), adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Tergugat XXXVII tidak memiliki hak atas tanah terletak di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan Kantor Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung) dan karenanya tidak berhak pula mengajukan surat permohonan pemblokiran atas tanah obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung;

7. Menghukum para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan Kantor Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung), dengan batas-batas:

- Utara, Rumah Surya;
- Timur, Jalan Sukamulya;
- Selatan, Rumah Jatmiko;
- Barat, Gereja;

kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tanpa beban apapun;

8. Menghukum para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari kelambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);



9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara ini;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun terdapat upaya hukum banding, kasasi atau *verzet (uitvoerbaar bij voorraad)*;
11. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara;

Subsidiair:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, Tergugat V-VIII, Tergugat X-XVI, Tergugat XVIII, Tergugat XX-XXII, Tergugat XXVII, Tergugat XXXVI dan Tergugat III, IV, Tergugat IX, Tergugat XVII-XXIX, Tergugat XXX-XXXV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I, II, Tergugat V-VIII, Tergugat X-XVI, Tergugat XVIII, Tergugat XX-XXII, Tergugat XXVII, Tergugat XXXVI:

A. Gugatan Diskualifikasi *In Person*

1. Bahwa dalam gugatan halaman 4 (empat) nomor 1 (satu), Penggugat mendalilkan dirinya adalah pemilik yang sah atas 7 (tujuh) bidang tanah milik adat dengan luas keseluruhan $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, sebagaimana ternyata dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 5, tertanggal 22 Agustus 2011, yang dibuat oleh dan di hadapan Anastasia Zaidulfar, S.H., Notaris di Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;
2. Bahwa sekalipun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut sebagai "PPJB") atas tanah sebagaimana dimaksud di atas dibuat oleh dan di hadapan Notaris, namun akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak milik atas tanah, karena setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak milik atas tanah wajib dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai "PPAT") yang memiliki wilayah kerja di daerah tanah tersebut berada, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Bahwa dengan dasar PPJB yang dibuat oleh Notaris sebagaimana dimaksud di atas, maka hak milik atas 7 (tujuh) bidang tanah adat dengan luas keseluruhan $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ribu lima ratus sepuluh meter



persegi), yang terletak di jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, belum beralih kepada Penggugat, sehingga Penggugat tidak memiliki hak atas tanah tersebut;

4. Bahwa karena Penggugat adalah bukan pemilik atas 7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana tersebut di atas, sehingga adalah wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan (*Diskualifikasi In Person*), sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 442 K/Sip/1973, tanggal 8 Oktober 1973, sebagai berikut:

"Gugatan dari seorang yang tidak berhak mengajukan gugatan Harus dinyatakan tidak dapat diterima";

B. Gugatan *Gemis Aanhoeda Nigheid*

1. Bahwa dalam *posita* gugatan pada halaman 13 (tiga belas), Penggugat mendalilkan Tergugat II menempati tanah seluas $\pm 126 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus dua puluh enam meter persegi), padahal senyatanya tanah tersebut tidak ditempati, dimiliki atau dikuasai oleh Tergugat II sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, melainkan ditempati oleh pihak ketiga yang bernama Arfian Riskianto;
2. Bahwa pada hakikatnya PPJB adalah persetujuan yang dibuat antara calon pembeli dan calon penjual obyek tanah dan bangunan, yang hanya berlaku sebagai undang-undang antara pihak-pihak yang membuatnya, sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1340 KUHPerdara, sebagai berikut:
"Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat membawa rugipada pihak-pihak ketiga";
3. Bahwa dalam hal terdapat masalah terkait dengan pelaksanaan PPJB, maka seharusnya calon penjual mengajukan gugatan terhadap calon pembeli, karena pada kenyataannya Para Tergugat bukanlah pihak dalam PPJB tersebut, sehingga Para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat;
4. Bahwa karena Tergugat II bukanlah pihak yang menempati tanah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan Para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka dapat disimpulkan Penggugat telah salah menarik pihak sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* (*persona standi in judicio*), sehingga adalah wajar jika



Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan tidak diterima (*niet ontvankelijk vermaard*);

C. Gugatan *Plurium Litis Consortium*

1. Bahwa dalam petitum gugatan pada halaman 16 (enam belas) nomor 5 (lima), Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan penguasaan tanah hak milik Penggugat oleh Para Tergugat seluas ± 5510 m² terletak di jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan Kantor Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung), adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat X sampai dengan Tergugat XVI dan Tergugat XVIII, menempati tanah-tanah mereka berdasarkan surat penempatan yang dikeluarkan oleh Komandan Pangkalan Udara Utama Husein Sastranegara tertanggal 4 Juli 1971;
3. Bahwa dalam *posita* gugatan pada halaman 13 (tiga belas), Penggugat mendalilkan Tergugat IV menempati tanah milik Penggugat seluas ± 42 m² (empat puluh dua meter persegi), padahal senyatanya Tergugat IV menempati bidang tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13 tertanggal 05 April 2010, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di kantor Kecamatan Sukajadi;
4. Bahwa guna melengkapi gugatan agar tidak kekurangan pihak, maka pihak Pangkalan Udara Utama Husein Sastranegara dan pihak yang menjual tanah seluas ± 42 m² (empat puluh dua meter persegi) kepada Tergugat IV harus ikut digugat, sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2752 K/Pdt/1983, sebagai berikut:
"Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat";
5. Bahwa dalam *posita* gugatan pada halaman 12 (dua belas) sampai dengan 14 (empat belas) nomor 12 (dua belas), Penggugat mendalilkan terdapat kendala dalam mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah milik Penggugat karena di atas tanah tersebut berdiri bangunan-bangunan yang ditempati oleh Para Tergugat dengan jumlah keseluruhan adalah ± 2.550 m² (dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi);
6. Bahwa jika dicermati kembali maka antara *posita* yang didalilkan dengan petitum yang dimohonkan oleh Penggugat terdapat perbedaan jumlah luas keseluruhan yaitu ± 2.960 m (dua ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi), sehingga menimbulkan persoalan baru yaitu siapakah pihak yang



menguasai tanah seluas $\pm 2.960 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) tersebut?;

7. Bahwa karena pihak Pangkalan Udara Utama Husein Sastranegara, pihak yang menjual tanah seluas $\pm 42 \text{ m}^2$ (empat puluh dua meter persegi) kepada Tergugat IV, dan pihak yang menguasai tanah seluas $\pm 2.960 \text{ m}^2$ (dua ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) tidak ikut ditarik untuk menjadi pihak sebagai Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga adalah wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

D. Gugatan *Obscuur Libel*

1. Bahwa yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan adalah PPJB yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris, sehingga Penggugat mendalilkan dirinya adalah pemilik yang sah atas 7 (tujuh) bidang tanah milik adat dengan luas keseluruhan $\pm 5.510 \text{ m}$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;
2. Bahwa sebagaimana telah kami sebutkan di atas bahwa PPJB tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan atas tanah, karena setiap peralihan hak milik atas tanah harus dibuat oleh PPAT yang memiliki wilayah kerja di daerah tanah tersebut berada, oleh karenanya Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan gugatan;
3. Bahwa yang dijadikan obyek dalam gugatan oleh Penggugat adalah 7 (tujuh) bidang tanah milik adat dengan luas keseluruhan $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), yang terletak di jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;
4. Bahwa jumlah keseluruhan tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat bukanlah seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lebih kurang lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) melainkan $\pm 2.550 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu lima ratus lima puluh meter persegi), oleh karenanya terdapat perbedaan ukuran obyek gugatan yang tercantum dalam gugatan dengan yang sebenarnya dikuasai oleh Para Tergugat, sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 81 K/Sip/1971, sebagai berikut:

"Karena, setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";



5. Bahwa dalam *petitum* pada gugatan halaman 16 (enam belas) nomor 7 (tujuh), Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa seluas $\pm 5.510 \text{ m}^2$ (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di jalan Sukamulya RT 05 RW 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan Kantor Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung), dengan batas-batas:

Utara, Rumah Surya;

Timur, Jalan Sukamulya;

Selatan, Rumah Jatmiko;

Barat, Gereja;

kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tanpa beban apapun;

6. Bahwa permohonan Penggugat kepada Majelis Hakim untuk menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang memperoleh hak dari tanah obyek sengketa untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana dimaksud di atas menunjukkan *petitum* dari Penggugat tidak dirinci dengan jelas, hal ini terlihat jelas dari pihak yang dimohonkan oleh Penggugat untuk mengembalikan obyek sengketa, yaitu bukan hanya Para Tergugat melainkan siapa saja yang memperoleh hak dari obyek sengketa tersebut yang mana tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*;

7. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah kami sebutkan di atas, sehingga adalah wajar jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa gugatan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), karena gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*).

Dalam Eksepsi Tergugat III, IV, Tergugat IX, Tergugat XVII-XXIX, Tergugat XXX-XXXV:

1. Dalam Hal Kepemilikan

Bahwa pada pokok perkara Tergugat dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali hal-hal yang diakui dalam persidangan;

2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak untuk menggugat para Tergugat mengenai hal-hal yang tercantum dalam gugatan perkara Nomor 487/Pdt.G/2014/PN Bandung;

a. Bahwa bukti Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 22 Agustus 2011 tidak bisa dijadikan dasar untuk menggugat Para Tergugat karena merupakan Pengikatan jual beli (belum jadi miliknya), dimana telah terlaksana Pengikatan jual beli 7 bidang tanah di Kelurahan Sukagalih Kec. Sukajadi



Kota Bandung antara Ir. H. Lutfi Hamid calon Penjual dan Maulana Harry (Penggugat) calon Pembeli di notaris Anastasia Zaidulfar SH di Padalarang;

Bahwa pengikatan jual beli adalah suatu persiapan untuk menjadi akta jual beli (AJB) persiapan calon Penjual dan calon Pembeli dimana dipersiapkan syarat-syarat untuk menjadi Akta Jual Beli, kewajiban calon Penjual mempersiapkan syarat-syarat yang sah yang diperlukan untuk terjadinya jual beli atau AJB, kewajiban calon Pembeli adalah mempersiapkan uang muka sebagai tanda jadi pengikatan untuk diberikan kepada calon Penjual;

- b. Bahwa kalau syarat-syarat belum terpenuhi sampai kapanpun yang terdapat hanya Akta Pengikatan Jual Beli tidak akan menjadi Akta Jual Beli, kalau terjadi jual beli menjadi Akta Jual Beli baru sah kepemilikannya;
 - c. Apabila belum terjadi akta jual beli sampai kapanpun tidak akan pernah menjadi pemilik yang sah;
- II. Dalam Hal Kekurangan Pihak
1. Bahwa telah diuraikan diatas telah terjadi pengikatan jual beli antar Ir. H. Lutfi Hamid (calon Penjual) dan Maulana hari (calon Pembeli). Apabila terjadi permasalahan dalam pengikatan jual beli maka calon Penjual harus bertanggungjawab disini adalah Ir. H. Lutfi Hamid harus bertanggungjawab;
 2. Bahwa masih ada orang-orang yang menguasai tanah yang tercantum dalam tanah sengketa tetapi tidak turut serta digugat antara lain:
Sodikin;
Ny.Mae;
Husni Hidayat;
lim Heni;
Lis;
Kesemuanya menguasai dan menempati tanah Penggugat akan tetapi tidak di masukan dalam gugatan, jadi gugatan kurang pihak;
 3. Bahwa seharusnya Camat Sukajadi dan Lurah Sukagalih digugat karena telah membantu mengeluarkan akta jual beli, serta mengeluarkan penguasaan fisik bidang tanah (*sporadik*) dan surat-surat keterangan legal lainnya. Atas dasar persil-persil 297/D.V, bahwa sebelum tahun 1960 blok tersebut merupakan persil 108/S.III dan sekarang nyatanya



menjadi persil 297/D.V dari mana asal perubahan tersebut ? (dan dasar fatwa dari mana);

III. Dalam Hal Kelebihan Pihak.

Bahwa ada orang-orang yang tidak menempati tanah di daerah yang berperkara di gugat, adapula orang yang di tempat lain ternyata digugat, antara lain:

Ny. Momoh. Tergugat III;

Ny. Ela . Tergugat IV;

Muhidin. Tergugat IX;

Engkoy. Tergugat XVII;

Kesemuanya tidak menempati tanah yang berperkara akan tetapi dimasukan dalam gugatannya jadi kelebihan pihak;

IV. Dalam Hal Gugatan Tidak Jelas, Kontradiksi Antara *Posita* Dan *Petitum*

1. Bahwa sudah jelas apa yang diuraikan diatas banyak sekali, hal-hal yang tidak bisa di tolerir lagi, dimana banyak keganjilan-keganjilan, samar-samar dan tidak jelas, antara lain:

2. Gugatan Nomor 2.b, gugatan Nomor 2.e. dan gugatan Nomor 2.d (samar dan tidak jelas), antara lain:

Hak Milik Adat persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, kohir Nomor C1256, luas 520 m² (lima ratus dua puluh meter persegi), berdasarkan Akta jual beli Nomor 201/V/Kec.skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Pernyataan

Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tgl 1 juli 2005 No Registrasi: 38/SP/2005. Dengan batas-batas:

- Utara, tanah Acih Dahyam;
- Timur , jalan;
- Selatan, tanah Jamhari;
- Barat, tanah Ridwan;

Hak Milik Adat persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, kohir Nomor 530, luas 520 m² (lima ratus dua puluh meter persegi), berdasarkan Akta jual beli Nomor 204/V/Kec.skd/1992 Tanggal 28 Juli 1992, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (*Sporadik*) Tgl 1 juli 2005 No Registrasi: 45/SP/2005. Dengan batas-batas:

- Utara, tanah Acih Dahyam;
- Timur, jalan;
- Selatan, tanah Jamhari;
- Barat, tanah Ridwan;



Bahwa kedua Akta jual beli tersebut diatas jumlah luasnya 520 m2 sama dan batas-batasnya juga sama, hal tersebut menimbulkan kesamaran atau obyek yang tidak jelas;

3. Poin 2.d hak milik persil III D. V C2631 luas 430 meter tidak ada batas-batas yang nyata (semua bidang tanah mestinya ada batas-batasnya, hal tersebut samar dan tidak jelas);
4. Bahwa gugatan Penggugat tidak cermat, keterangan di dalam *posita* dimana tercantum pengikatan jual beli Nomor 5 tanggal 20 Agustus 2011 di Notaris Anastasya Zaidulfar, S.H. tidak menjelaskan permohonan untuk mengesahkan pengikatan akta jual beli, akan tetapi di dalam petitum tercantum permohonan. untuk mengesahkan pengikatan jual beli Nomor 5 tanggal 20 Agustus 2011 hal tersebut, adanya kontradiksi Antara *Posita* dan *Petitum*. Bahwa mana mungkin memohon pengajuan pengikatan jual beli, sedangkan Ir. H. Lutfi Hamid pun dalam jual belinya ke 7 akta jual beli di atas sewaktu di adakan transaksi jual beli dalam sedang obyeknya, tidak dikuasai, buktinya adanya perkara Nomor 48/PDT.G/2014/PN Bandung. (transaksi diatas meja saja, tidak meninjau keadaan lokasi, ada apa-apanya);
5. Bahwa ke 7 (tujuh) obyek jual beli kepunyaan Ir. Lutfi Hamid, yang menjadi dasar obyek pengikatan jual beli dengan Maulana Hari: tidak jelas keabsahannya;

V. Dalam Hal Penguasaan Tanah Secara Seporadik

1. Bahwa penguasaan bidang tanah secara seporadik adalah penguasaan tanah yang nyata-nyata dimana penguasaan tanah tersebut betul-betul di kuasai dalam arti fisik dan juga dalam arti yuridis, juga beraspek private dan, beraspek publik artinya penguasaan dalam aspek yuridis dan dilindungi oleh hukum serta memberi kewenangan untuk menguasai, seporadik di sini fisiknya benar-benar tidak dikuasai hal tersebut seporadik itu diragukan kebenarannya (dibuatkan seporadik fisiknya tidak jelas);
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat, betapa mudahnya Camat Sukajadi, Kepala Kelurahan Sukagalih mengeluarkan kohir/c. Desa dan tanahnya masih di kuasai oleh Para Tergugat;
Bahwa jelas Camat Sukajadi dan Lurah Sukagalih tidak berhak untuk mengeluarkan surat penguasaan fisik secara seporadik apabila obyek tanah yang di perjual belikan masih diduduki oleh Para Tergugat,



dengan sendirinya akta yang di keluarkan sebanyak 7 buah akta jual beli di atas cacat hukum;

Bahwa berdasarkan data tersebut di atas dapat di kemukakan dengan demikian Penggugat tidak mempunyai alas hak atau kualifikasi dan kepentingan untuk mengajukan gugatan perkara ini, oleh karenanya Penggugat secara faktual bukan pemilik tanah yang sah. Dan Penggugat baru calon pembeli dan Ir. H. Lutfi Hamid, calon penjual;

Dalam Eksepsi Tergugat XXXVII:

1. *Exeptie Error in Persona*

- Bahwa berdasarkan *posita* gugatan Penggugat yang mengaitkan peran TNI AU khususnya LANUD Husein Sastranegara terhadap keberadaan status tanah obyek sengketa *a quo*, akan tetapi dalam surat gugatannya, Penggugat tidak memasukan/mengikutsertakan TNI AU khususnya LANUD Husein Sastranegara sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga surat gugatan tersebut terindikasi kekurangan pihak dan gugatan mengandung cacat *plurium litis consortium*, oleh karenanya beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Bahwa selanjutnya juga secara fakta meteriil di lapangan terhadap sebagian obyek tanah sengketa *a quo*, seluas 700 m² (tujuh ratus meter persegi) terdapat adanya sebuah kesepakatan bersama No:Sper /276/X/2014/Primkop tertanggal 06 Oktober 2014 antara Lanud Husein Sastranegara dengan Ny. Artika, akan tetapi kedua pihak tersebut oleh Penggugat tidak ditarik sebagai Pihak/Tergugat, hal ini berdampak orang/pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap (Surat Kesepakatan bersama akan dibuktikan dalam pembuktian), sehingga sangat beralasan hokum gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Bahwa menurut hukum, suatu gugatan harus diajukan oleh orang/pihak yang berhak dan berkepentingan hukum serta mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan pokok/obyek perkara (*Exeptie legitima persona standi in judicio*), karena pihak Penggugat mendalihkan bahwa obyek sengketa tersebut adalah berasal dari pembelian dari Ir. H. Lutfi Hamid berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 Tanggal 22 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Anastasia Zaidulfar, S.H, Notaris di Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, bahwa Penggugat tidak bisa membedahkan antara PPJB dengan



AJB, PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli ("AJB") di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli;

- Bahwa oleh karena PPJB bukan merupakan bukti pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, maka Penggugat adalah bukan sebagai pemilik hak atas tanah obyek sengketa *a quo*, sehingga Penggugat bukan pihak yang berhak dan berkepentingan hukum serta mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan obyek sengketa *a quo*, menurut pendapat ahli hukum Ny. Retno Wulan Sutantio, S.H. (Penerbit Mandar Maju Tahun/1995/Bandung) dalam Hal. 17 menerangkan bahwa: "Surat Gugatan harus memuat gambaran yang jelas mengenai duduk persoalannya, dengan perkataan lain apa yang menjadi dasar gugatan harus jelas hubungannya dengan apa yang digugat/yang dipersoalkan oleh Pihak Penggugat dalam surat gugatannya"; sehingga sangat beralasan hukum gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

2. *Exeptie Obscuur Libel*:

- Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini terqualifikasi kedalam gugatan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) sebab para Penggugat sama sekali tidak dapat menjelaskan/atau keliru dalam materi gugatannya apabila menyatakan bahwa "Tergugat XXXVII secara melawan hukum telah mengirimkan surat tertanggal 03 November 2014 Nomor 02/Blokir/XI/2014 Perihal: Blokir Penyertifikatan Bidang Tanah, yang ditujukan kepada Kepala BPN Kota Bandung...dst, (sebagaimana dalam *posita* gugatan Penggugat point 16 (enam belas), halaman 14); Berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas, tidak jelas apa yang dipermasalahkan Penggugat, Penggugat mendalihkan Tergugat XXXVII telah melawan hukum karena telah mengirimkan surat pemblokiran ke BPN Kota Bandung, sehingga dijadikan tergugat, hal ini adalah dalil yang keliru dan sesat karena tidak memenuhi syarat perbuatan melawan



hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, dengan dasar bahwa Tergugat XXXVII melakukan pemblokiran karena berdasarkan hukum yang jelas berkaitan dengan bukti kepemilikan yang dipunyai oleh Tergugat XXXVII terhadap obyek sengketa *a quo* (bukti akan disampaikan dalam pembuktian)

- Bahwa Para Penggugat dalam Surat Gugatannya, tidak jelas dalam obyek sengketa, baik itu berkaitan dengan lokasi tanah luasnya tanah, maupun batas-batasnya, sebagaimana dalam *posita* Penggugat point 2 (dua) halaman 5 (lima) dan halaman 6 (enam) berkaitan dengan asal muasal tanah Penggugat yang dibeli dari Ir. Lutfi Hamid (Turut Tergugat) yaitu:

Dalam point 2 (dua) huruf b, Hak Milik Adat Persil Nomor 297 D.V Blok Cipedes, Kohir: C.1256 Luas $\pm 520 \text{ m}^2$ (lima ratus dua puluh meter persegi), yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 201/V/Kec.Skd/1992 tanggal 28 Juli 1992 ...dst, dengan batas-batas:

- Utara, tanah Acih Dahyam;
- Timur, jalan;
- Selatan, tanah Jamhari;
- Barat, tanah Riduan;

Dalam point 2 (dua) huruf e, Hak Milik Adat Persil Nomor 297 D.V, Blok Cipedes, Kohir nomor 530, Luas $\pm 520 \text{ m}^2$ (lima ratus dua puluh meter persegi) yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 204/V/Kec.Skd/1992 tanggal 28 Juli 1992 ...dst, dengan batas-batas:

- Utara, tanah Acih Dahiam;
- Timur, jalan;
- Selatan, tanah Jamhari;
- Barat, tanah Riduan;

Bahwa, kedua hak milik adat persil tersebut diatas, adalah sama berkaitan dengan luas dan batas-batasnya, hal ini adalah sebuah kemustahilan bagaimana mungkin ada 2 (dua) Hak Milik Adat dalam satu lokasi yang sama;

- Bahwa Ketidakjelasan berkaitan dengan asal muasal tanah Penggugat yang dibeli dari Ir.Lutfi Hamid (Turut Tergugat) berkenaan dengan bukti kepemilikan, hal ini juga terlihat dalam dalil *posita* Penggugat poin 2 (dua) huruf d, halaman 6 (enam) yaitu, Hak Milik Adat Persil Nomor HI D.V, blok Cipedes, Kohir Nomor 2631, Luas $\pm 430 \text{ m}^2$ (empat ratus tiga puluh meter persegi) yang dimiliki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

203/V/Kec.Skd/1992 tanggal 28 Juli 1992...dst, bahwa bukti Persil tersebut diatas tidak ada batas-batasnya;

- Bahwa berdasarkan beberapa uraian tersebut diatas jelas dan terbukti, gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) yang dikualifikasikan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) sehingga karenanya beralasan untuk ditolak, setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Berdasarkan segala apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi tersebut di atas, Tergugat XXXVII memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini agar berkenan menjatuhkan Putusan Sela terlebih dahulu dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat XXXVII, dalam konvensi (d.k) dengan ini hendak mengajukan gugat balasan (Rekonvensi) terhadap Penggugat, yang selanjutnya akan disebut Penggugat dalam rekonvensi (d.r), sedangkan Penggugat dalam Konvensi selanjutnya akan disebut Tergugat dalam rekonvensi (d.r);
2. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian konvensi di atas, mohon dimasukan pula dan karenanya merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan ke dalam bagian rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi (d.r), Tergugat XXXVII dalam konvensi (d.k) adalah sebagai pemilik yang sah sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukamulya, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Persil 108 C .970 atas nama Idjah seluas 1.562 m² (seribu lima ratus enam puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Mei 2006 antara ahli waris Idjah yaitu Amini, Ujang Supriatna binti Santa dan Dedeh Nuryati binti Santa dengan Penggugat Rekonvensi (d.r), Tergugat XXXVII dalam konvensi (d.k) (bukti akan disampaikan dalam pembuktian);
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi (d,r) Penggugat konvensi (d.k), yang telah mengaku-ngaku dan mengklaim sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukamulya, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Persil 108 C .970 atas nama Idjah seluas 1.562 m² (seribu lima ratus enam puluh dua meter persegi) dengan bukti-bukti kepemilikan persil-persil yang tidak sesuai dengan kondisi fakta di lapangan yang notabene obyek tersebut milik Penggugat Rekonvensi (d.r), Tergugat XXXVII

Halaman 30 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



dalam konvensi (d.k), perbuatan Tergugat Rekonvensi (d,r) Penggugat konvensi (d.k) tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht matige daad*);

5. Bahwa, perbuatan/tindakan melawan hukum yang telah dilakukan oleh tergugat rekonvensi (d.r) Penggugat konvensi (d.r) telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi (d.r), Tergugat XXXVII dalam konvensi (d.k), sebagaimana pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.";

6. Bahwa, perbuatan Tergugat Rekonvensi (d,r) Penggugat konvensi (d.k) secara melawan hukum (*onrechtmatige*) tersebut, nyata-nyata telah menimbulkan kerugian yang tidak sedikit bagi Penggugat Rekonvensi (d.r), Tergugat XXXVII dalam konvensi (d.k), baik kerugian materil maupun immateril, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Harga tanah *a quo* Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) X 1.562 m² (seribu lima ratus enam puluh dua meter persegi = Rp15.620.000.000,00 (sepuluh miliar enam ratus dua puluh juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Yaitu kerugian waktu, tenaga, pikiran, yang meskipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi kepastian hukum maka akan Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Sehingga dengan demikian jumlah kerugian seluruhnya baik kerugian materil maupun immateril yang di derita oleh Penggugat Rekonvensi Tergugat XXXVII konvensi (d.k) adalah sebesar Rp16.652.000.000 (enam belas miliar enam ratus dua puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat Rekonvensi (d.r) Penggugat konvensi (d.k) kepada Penggugat Rekonvensi (d.r) Tergugat Konvensi (d.k) secara tunai, seketika dan sekaligus;

6. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat Rekonvensi (d.r) Tergugat XXXVII Konvensi (d.k) tidak menjadi *illusoir* atau sia-sia dan adanya sangka yang beralasan terhadap itikad buruk dari Tergugat Rekonvensi (d.r) Penggugat konvensi (d.k) akan memindah tangankan tanah obyek sengketa maka berdasar dan beralasan hukum kiranya apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Kls 1A Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, sebelum melanjutkan persidangan untuk terlebih dahulu



meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek tanah sebagaimana yang telah diuraikan dalam *posita* tersebut di atas;

7. Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi (d.r) Tergugat XXXVII Konvensi (d.k) dalam perkara ini telah didukung dengan bukti-bukti yang otentik, maka beralasan hukum juga kiranya apabila Yth. Majelis Hakim Persidangan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voerraad*), sekalipun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
8. Bahwa apabila Tergugat Rekonvensi (d.r) Penggugat konvensi (d.k) lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka Tergugat Rekonvensi (d.r) Penggugat konvensi (d.k) harus di hokum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sejak putusan ini dibacakan;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat dalam rekonvensi (d.r) seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukamulya, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Persil 108 C.970 atas nama Idjah seluas 1.562 m² (seribu lima ratus enam puluh dua meter persegi);
3. Menyatakan tergugat dalam rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat rekonvensi;
4. Menyatakan sah secara hukum Surat Pengikatan Jual Beli tertanggal 04 Mei 2006 antara ahli waris Idjah yaitu Amini, Ujang Supriatna binti Santa dan Dedeh Nuryati binti Santa dengan Penggugat Rekonvensi (d.r) Tergugat XXXVII konvensi (d.r);
5. Menghukum tergugat dalam rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil kepada para Penggugat rekonvensi sebesar Rp15.620.000.000, (sepuluh miliar enam ratus dua puluh juta rupiah);
6. Menghukum para tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan atau pihak lain yang menerima hak daripadanya adar secara suka rela dan tanpa syarat apapun untuk



menyerahkan sebidang tanah yang terletak di Jalan Sukamulya, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung Persil 108 C .970 atas nama Idjah seluas 1.562 m² (seribu lima ratus enam puluh dua meter persegi) kepada Penggugat Rekonvensi (d.r) Tergugat XXXVII konvensi (d.r);

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrade*) sekalipun ada bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
9. Menghukum tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 487/Pdt.G/2014/PN Bdg tanggal 14 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dkk (19 orang), Tergugat III dkk (12 orang) dan Tergugat XXXVII;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sebagaimana tertuang dalam berita acara sita jaminan Nomor 487/PDT.G/2014/PN Bdg, tanggal 17 Maret 2015;
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akta Perjanjian jual-beli Nomor 5 tanggal 22 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Anastasia Zaidulfar, S.H. Notaris di Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, antara Ir.H.Lufti Hamid (Turut Tergugat) selaku penjual dengan Maulana Harry (Penggugat) selaku pembeli;
4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas 7 (tujuh) bidang tanah hak milik adat seluas 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jl. Sukamulya RT. 05 RW.06, KI.Sukagalih, Kec.Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan kantor Kec.Sukajadi), berasal dari jual-beli antara Ir. Lufti Hamid, alamat Jl. Tengku Angkasa Nomor 27 Rt.001 RW 09, KI.Lebak Gede Kec.Coblong, Bandung (Turut Tergugat) selaku penjual dengan Maulana Harry (Penggugat) alamat Jl. Raya Padalarang Nomor 490, RT 04 Rw 014, Desa Kertamulya, Kec. Padalarang, Kab. Bandung Barat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Barat, selaku pembeli, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengikatan jual-beli Nomor 5 tanggal 22 Agustus 2011 yang dibuat oleh dan di hadapan Anastasia Zaidulfar,SH. Notaris di Padalarang, Kab. Bandung Barat, dengan batas-batas:

- Utara, rumah Surya;
- Timur, Jl.Sukamulya;
- Selatan, Rumah Jatmiko;
- Barat, Gereja;

5. Menyatakan penguasaan tanah hak milik Penggugat oleh para Tergugat seluas 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jl. Sukamulya RT 05 RW 06, Kl.Sukagalih, Kec.Sukajadi Kota Bandung (Sebelah kiri dari depan kantor Kec. Sukajadi, Kota Bandung), adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Tergugat XXXVII tidak memiliki hak atas tanah terletak di Jl. Sukamulya RT.05 RW 06, Kl.Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari depan kantor Kec. Sukajadi, Kota Bandung), dan karenanya tidak berhak mengajukan surat permohonan pemblokiran atas tanah obyek sengketa kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung;

7. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah obyek sengketa seluas ± 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi), terletak di Jl.Sukamulya RT.05 RW.06, Kl.Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung (sebelah kiri dari kantor Kec. Sukajadi, Kota Bandung), dengan batas-batas:

- Utara, rumah Surya;
- Timur, Jl.Sukamulya;
- Selatan, rumah Jatmiko;
- Barat, gereja;

kepada Penggugat dalam keadaan baik, kosong dan tanpa beban apapun;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat XXXVII dalam konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum para Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng, yang ditaksir sebesar Rp17.435.000,00 (tujuh belas juta empat ratus tiga puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXX-XXXIV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 533/Pdt/2015/PT BDG tanggal 1 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV/Pembanding IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII pada tanggal 24 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV/Pembanding IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt/KS/2016/PN Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Maret 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV/Pembanding IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 24 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 6 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV/Pembanding IV, V, VI, VII, IX, X, XI, XII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding Nomor 533/Pdt/2015/PT BDG Tanggal 01 Februari 2016, Hlm. 14, Paragraf 6, pada pokoknya Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding hanya memberikan 1 (satu) pertimbangan saja, yaitu:

Halaman 35 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016



“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Para Pembanding semula Tergugat XXXVII dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi, Tergugat XXII, Tergugat XXVII dan Para Pembanding I ... dst ... dst ... tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, materi keberatan Para Pembanding ... dst ... dst ... dan Para Pembanding I ... dst ... dst ... tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri, ... dst ... dst.”;

(Cetak Tebal dari Tim Kuasa Hukum Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I);

Bahwa nyata-nyata dalam Memori Banding yang Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I ajukan telah secara tegas dan jelas menguraikan keberatan-keberatan terhadap Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama, namun demikian faktanya *Judex Facti* Tingkat Banding sama sekali tidak menjawab pertanyaan-pertanyaan serta sama sekali tidak mempertimbangkan poin-poin keberatan pada Memori Banding yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I;

2. Bahwa dalam Memori Banding Poin A tentang obyek sengketa tidak jelas, (*Vide* Hlm. 5 s/d Hlm. 12), pada intinya berisi tentang keberatan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I terhadap Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama pada Paragraf 7 Hlm. 170 s/d Paragraf 1 Hlm. 171, yang mana dalam pertimbangan tersebut Majelis Hakim *Judex Facti* telah menyatakan bahwa Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menguasai obyek sengketa yang dianggap sebagai milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/ Penggugat. Oleh karenanya sangatlah wajar apabila Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I mempertanyakan pertimbangan tersebut melalui Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Banding, yaitu obyek sengketa mana dari ketujuh obyek dalam APPJB (Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli) Nomor 5 Tahun 2011 milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang dianggap telah dikuasai tanpa hak oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding I;



3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum, karena tanah yang saat ini dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding I jelas-jelas didasarkan pada alas hak yang sah dan kuat, yaitu:
 - a. Tanah seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi), yang dalam gugatan dianggap dikuasai tanpa hak oleh Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding V/Tergugat XVII:
Sebenarnya merupakan tanah milik Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding V/Tergugat XVII dan Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding VI/Tergugat XXVIII s/d Pemohon Kasasi IX/dahulu Pembanding XII/Tergugat XXXIV serta Husni Hidayat, Hj. lim Heni, dan lis, dengan luas tanah yang sebenarnya adalah 66 m² (enam puluh enam meter persegi), terletak di Jl. Sukamulya RT.05 RW.06 Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih;
 - b. Tanah seluas 70 m² (tujuh puluh meter persegi) yang dalam gugatan dianggap dikuasai oleh Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding IV/Tergugat IX serta Tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang dalam gugatan dianggap dikuasai oleh Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding VI/Tergugat XXVIII s/d Pemohon Kasasi IX/dahulu Pembanding XII/Tergugat XXXIV:
Sebenarnya merupakan tanah milik Pemohon Kasasi II/dahulu Pembanding V/Tergugat XVII dan Pemohon Kasasi III/dahulu Pembanding VI/Tergugat XXVIII s/d Pemohon Kasasi IX/dahulu Pembanding XII/Tergugat XXXIV, dengan luas keseluruhan 1.540 m² (seribu lima ratus empat puluh meter persegi), terletak di Jl. Sukamulya RT.05 RW.06 Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, sebagaimana dimaksud dalam Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V. tercatat atas nama Odi Sarpi;
4. Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* baik ditingkat pertama maupun tingkat banding telah salah menerapkan hukum, sehingga sangatlah wajar apabila dipersoalkan mengenai dasar pengakuan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat sebagai miliknya atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel. Sukagalih dan Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V., karena dari ketujuh obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang tertuang dalam APPJB (Akta Perjanjian



Pengikatan Jual-Beli) Nomor 5 Tahun 2011, faktanya tidak satupun menunjukkan bukti pembelian atas kedua obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I sebagaimana dimaksud. Dengan demikian sangatlah wajar pula, apabila dipersoalkan dasar Majelis Hakim *Judex Facti* mengenai dasar hukum yang mana yang dijadikan dasar olehnya untuk membenarkan dalil Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat dan menyatakan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan terhadap persoalan tersebut dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding belum terjawab, karena *Judex Facti* Tingkat Banding tetap sependapat dengan Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama yang juga sama sekali tidak mempertimbangkan persoalan yang dipertanyakan oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I tersebut;

- 5. Bahwa untuk memperjelas mengenai mana obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I dan mana obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang berasal dari APPJB (Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli) Nomor 5 Tahun 2011, maka disandingkan tabel berikut:

Tanah Milik Pemohon Kasasi/Dahulu Para Pembanding I	Tanah Milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang berasal dari APPJB Nomor 5 Tahun 2011
1. Tanah dan bangunan yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih, seluas 66 m ² (Bukti T.XVII-1), berasal dari pemisahan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2470/Kel. Sukagalih seluas 685 m ² a.n. Rukman (ayah kandung); dan 2. Tanah yang dimaksud dalam Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V., seluas 1540 m ²	1. Tanah yang dimaksud dalam Persil Nomor 297 D.V., Blok Cipedes, Kohir Nomor 941, seluas ±750 m ² ; 2. Tanah yang dimaksud dalam Persil Nomor 297 D.V., Blok Cipedes, Kohir Nomor C.1256, seluas ±520 m ² ; 3. Tanah yang dimaksud dalam Persil Nomor III D.V., Blok Cipedes, Kohir Nomor 1643, seluas ±1500 m ² ;



<p>(Bukti T.XXVIII, T.XXIX, T.XXX, T.XXXI, T.XXXII, T.XXXIII, T.XXXIV – 1), berasal dari kewarisan yang diturunkan oleh Odi Sarpi (Kakek) yang namanya masih tercatat dalam Leter C tersebut.</p>	<p>4. Tanah yang dimaksud dalam Persil Nomor III D.V., Blok Cipedes, Kohir Nomor C.2631, seluas $\pm 430 \text{ m}^2$;</p> <p>5. Tanah yang dimaksud dalam Persil Nomor 297 D.V., Blok Cipedes, Kohir Nomor 530, seluas $\pm 520 \text{ m}^2$;</p> <p>6. Tanah yang dimaksud dalam Persil Nomor 297 D.V., Blok Cipedes, Kohir Nomor 2536, seluas $\pm 810 \text{ m}^2$;</p> <p>7. Tanah yang dimaksud dalam Persil Nomor 297 D.V., Blok Cipedes, Kohir Nomor 2979, seluas $\pm 980 \text{ m}^2$;</p>
---	--

Bahwa berdasarkan tabel di atas yang juga merupakan bukti yang tidak terbantahkan serta fakta persidangan dalam *Judex Facti*, tidak ada satupun tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang dikuasai tanpa hak oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I. Selain itu obyek tanah yang dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I berasal dari hak kewarisan yang jelas serta tidak pernah dijual ke pihak manapun, dan terlebih lagi tidak termasuk dalam ketujuh obyek tanah Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam APPJB (Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli) Nomor 5 Tahun 2011. Dengan demikian sangat beralasan bila *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, sehingga sudah selayaknya pula Putusan *Judex Facti* dibatalkan;

6. Bahwa terhadap kedua bukti kepemilikan atas tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding, selain tidak menjelaskan obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang mana yang dinyatakan telah dikuasai tanpa hak oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak pernah membandingkan atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak sah atas salah satu Bukti Kepemilikan atas obyek sengketa apabila bukti kepemilikan atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I dianggap sebagai salah satu obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu



Terbanding/Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam APPJB (Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli) Nomor 5 Tahun 2011;

7. Bahwa namun demikian *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangannya malah mengesampingkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I, yaitu sebagaimana beberapa pertimbangan yang terdapat dalam Putusan Nomor 487/Pdt.G/2014/PN.Bdg Tanggal 14 April 2015 sebagai berikut:

- a. "...dst...dst... sedangkan dalil Tergugat XXVIII s/d XXXIV sebanyak 7 orang yang menyatakan bahwa menempati obyek sengketa berdasarkan surat Penetapan ahli waris Odi Sarpi Nomor 0182/Pdt.P/2013/PN.Bdg, didukung oleh keterangan 2 (dua) orang saksi yaitu Sobir dan Romli yang pada pokoknya menerangkan bahwa mereka mengetahui dan mengenal para Tergugat tersebut menempati obyek sengketa terus menerus dan turun temurun sebagai warisan leluhur dan persil Nomor 297 D.V. an. Odi Sarpi adalah bidang tanah yang belum dibagi waris". (Paragraf 2, Hlm. 162);
- b. "Menimbang, bahwa keterangan 2 orang saksi dalam hubungannya dengan surat bukti sebagaimana tersebut di atas, tidaklah cukup dapat membuktikan tentang kepemilikan tanah obyek sengketa". (Paragraf 3, Hlm. 162);

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* tidak menjelaskan secara rinci alasan dari pertimbangannya tersebut, padahal secara jelas dan tegas telah dibuktikan bahwa Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I merupakan ahli waris alm. Odi Sarpi selaku pemilik atas sebidang tanah seluas 1540 m² sebagaimana yang dimaksud dalam Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V. (Bukti T.XXVIII, T.XXIX, T.XXX, T.XXXI, T.XXXII, T.XXXIII, T.XXXIV-1). Sehingga Majelis Hakim dalam tingkat pertama maupun tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum;

Selain itu *Judex Facti* juga tidak memberikan kejelasan mengenai bukti Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang mana dianggap secara hukum dapat mengalahkan dan/atau mengesampingkan bukti kepemilikan obyek sengketa milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I, mengingat ketujuh obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat bukan merupakan bagian dari Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V. maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih;



8. Bahwa terlebih lagi Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat tidak pernah mampu menunjukkan AJB maupun APPJB (bukti pembelian) atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I sebagaimana dimaksud dalam Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V. maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih, karena pada dasarnya ketujuh obyek tanah yang dimaksud dalam APPJB Nomor 5 Tahun 2011 tidak berasal dari tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I, melainkan berasal dari pemilik lain (bukan alm. Odi Sarpi) serta tidak pernah ada sengketa apapun sebelumnya, dan seharusnya tidak pernah ada sengketa pula dengan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I. Dengan demikian apabila diuraikan secara singkat, Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I seharusnya tidak dijadikan pihak dalam gugatan *a quo* karena obyek tanah yang dikuasai oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I tidak ada kaitannya dan tidak termasuk dalam ketujuh obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam APPJB Nomor 5 Tahun 2011; Bahwa dengan demikian jelas Majelis Hakim *Judex Facti* di tingkat pertama maupun tingkat banding telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara *a quo*;
9. Bahwa walaupun pada saat itu Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I hanya baru dapat memperlihatkan bukti fotocopy dari fotocopy (Bukti T.XXVIII, T.XXIX, T.XXX, T.XXXI, T.XXXII, T.XXXIII, T.XXXIV – 1) yang secara hukum memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat dan terlebih Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat sama sekali tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikannya atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I, namun demikian *Judex Facti* tetap saja mengesampingkan bukti kepemilikan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I dan tanpa dasar hukum yang jelas malah menyatakan bahwa Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang secara tidak langsung menganggap Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat sebagai pemilik atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I sebagaimana yang dimaksud dalam Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V. serta Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih;



10. Bahwa dalam Yurisprudensi MARI Nomor 1498 K/Pdt/2006 Tanggal 23 Januari 2008, telah termuat kaidah hukum:

- Dalam keadaan tertentu, fotokopi dari fotokopi dapat diterima sebagai bukti ... dst ... dst;
- Untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa terjadi dengan cara yang benar, berdasarkan asas *bilijkheid beginsel*, maka yang harus membuktikannya adalah pembeli ...dst...dst...dst;

Dengan demikian seharusnya *Judex Facti* tidak mengesampingkan bukti (Bukti T.XXVIII, T.XXIX, T.XXX, T.XXXI, T.XXXII, T.XXXIII, T.XXXIV -1) yang pada saat itu belum diketemukan aslinya, terlebih lagi *Judex Facti* seharusnya mempertimbangkan asas *bilijkheid beginsel* pula dalam pemeriksaan *Judex Facti*, mengingat Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat (dalam hal ini selaku pembeli) tidak dapat menunjukkan bukti pembelian atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I sebagaimana yang dimaksud dalam Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V. serta Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih;

Terlebih lagi *Judex Facti* juga sama sekali tidak mempertimbangkan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih yang telah diperlihatkan aslinya dalam pemeriksaan *Judex Facti*;

Oleh karenanya apabila *Judex Facti* melakukan pemeriksaan berdasarkan hukum pembuktian yang benar, seharusnya *Judex Facti* tidak menyatakan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I melakukan perbuatan melawan hukum yang secara tanpa hak telah menempati obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat, melainkan seharusnya *Judex Facti* menolak Gugatan *a quo* dan menyatakan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I adalah pemilik yang sah atas kedua obyek tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V. serta Sertifikat Hak Milik Nomor 4764/Kel.Sukagalih dan menyatakan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dituduhkan oleh Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat;

11. Bahwa dalam pemeriksaan *Judex Facti* Saksi Romli sebenarnya memberikan keterangan bahwa ia hanya mengetahui transaksi pengosongan rumah antara Maman dengan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat, bukannya transaksi jual beli tanah antara Maman



dengan Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat, namun demikian dalam Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama keterangan Saksi Romli tersebut malah berubah menjadi:

- Saksi tahu Pak Maman sudah menjual tanah tersebut ke Pak Harry; dan;
- Saksi tahu bukti P-157, P-158, dan P-159, yaitu mengenai tanah yang sudah dijual;

12. Bahwa pada pokoknya pada Memori Banding dalam Perkara Aquo telah dijelaskan sebelumnya bila Maman merupakan pihak yang telah secara tanpa hak mendirikan bangunan di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I sebagaimana yang termasuk kedalam obyek Leter C Desa Nomor 1939 Persil 297 D.V., sehingga bagaimana mungkin Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat dapat dikatakan sebagai pemilik atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I hanya dikarenakan telah melakukan jual beli dengan orang lain (dalam hal ini Maman) yang bukan merupakan pemilik atas obyek tanah tersebut yang jelas-jelas tidak mempunyai bukti kepemilikan sama sekali;

13. Bahwa perlu diketahui pula bila bukti P-157, P-158, dan P-159 merupakan bukti transaksi pengosongan rumah, dan bukan suatu fakta yang dapat dijadikan dasar jual beli atas obyek tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I, karena apabila Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat ingin membeli tanah tersebut seharusnya Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat melakukan jual beli dengan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I selaku pemilik yang sah;

14. Bahwa terlebih lagi apabila yang dipermasalahkan dalam Perkara *a quo* adalah Ketujuh obyek tanah yang termasuk dalam APPJB Nomor 5 Tahun 2011, untuk apa Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat bersusah payah melakukan transaksi dengan Maman yang telah mendirikan bangunan di atas tanah milik Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I. Sehingga apabila Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat bermaksud ingin memiliki obyek tanah tersebut seharusnya dilakukan dengan cara membeli langsung ke pemiliknya (Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I), bukan dengan cara memasukan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding I ke dalam sengketa *a quo* hanya dikarenakan obyek tanah milik Para Pemohon



Kasasi/dahulu Para Pembanding I berada diantara Ketujuh obyek tanah milik Termohon Kasasi/dahulu Terbanding/Penggugat yang tertuang dalam APPJB Nomor 5 Tahun 2011;

15. Bahwa namun demikian faktanya *Judex Facti* tidak mempertimbangkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan di atas serta tidak melakukan pemeriksaan secara benar dan menyeluruh, sehingga pertimbangan maupun putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku;

16. Bahwa dengan demikian alasan kasasi *a quo* tidaklah mengada-ada, melainkan sangat berdasar serta sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang mana menegaskan bahwa:

“Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;

Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.”

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

Bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dalam perkara *a quo*;

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa benar Penggugat adalah pemilik sah atas 7 (tujuh) bidang tanah hak milik adat seluas 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Jl. Sukamulya RT. 05, RW. 06 Kec. Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung, yang berasal dari jual beli antara H. Lutfi Hamid (Turut Tergugat) selaku Penjual dengan Maulana Harry (Penggugat) selaku pembeli sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian jual beli Nomor 5 tanggal 22 Agustus 2011 yang dibuat di hadapan Anastasia Zaidulfar, S.H., Notaris/PPAT Padalarang Bandung;

Bahwa penguasaan tanah hak milik Penggugat oleh Para Tergugat seluas 5.510 m² (lima ribu lima ratus sepuluh meter persegi) adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena Tergugat dan kawan-



kawan harus menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun;

Bahwa, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. MUHIDIN, 2. Ny. ENKROY, 3. ROHAETI; 4. Ny. CARCIH, 5. RUHIAT, 6. KOSASIH, 7. Ny. AMINAH, 8. KURNIASIH, 9. SUSI LAELAWATI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat IX, XVII, XXVIII, XXIX, XXX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV/Pembanding IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 23 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd.

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meteral	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 46 dari 46 hal. Put. Nomor 1595 K/Pdt/2016

Disclaimer

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