



PUTUSAN

Nomor 393/PDT/2020/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bandung di Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

MARDIUS PANJAITAN, beralamat di Jl. Sarijadi Blok 24 No. 116 Rt.04/02 Kel. Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung (sesuai perbaikan gugatan), dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gregorius Septhianus Toda, S.H, dengan **“kawan-kawan”** Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Gregorius Septhianus Toda, S.H dan Rekan, berkantor dahulu beralamat di Istana Pasteur Regency CRB No. 67-68 Sukaraja Cicendo Bandung, sekarang beralamat di Jalan Sarimadu No. 8 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING semula TERGUGAT;**

MELAWAN:

1. **ENDANG AMING**, Lahir di Bandung, 19-06-1956/Umur 61 Tahun Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Blok Kaum Selatan Rt 02 Rw 09 Desa Batujajar Barat Kabupaten Bandung, Agama Islam;
2. **EUTIK** (anak dari alm. Kosasih), Lahir di Bandung, 07-04-1953, Umur 58 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kel.Sukawarna Kec.Sukajadi Kota Bandung, Agama Islam;
3. **DIDIN** (anak dari alm. Sundang), Lahir: Bandung, 08-06-1966, Umur 49 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kel.Sukawarna Kec.Sukajadi Kota Bandung Agama Islam;
4. **ATEP** (anak dari alm. Sundang), Lahir: Bandung, 17-06-1970, Umur 45 Tahun, Jenis Kelamin, Laki-Laki, Pekerjaan, Karyawan Swasta, Alamat Cibogo Atas Rt.07 Rw.03 Kel.Sukawarna



Kec.Sukajadi Kota Bandung, Agama Islam;

5. **ELAN JAE LANI** (anak dari alm. Sundang), Lahir: Bandung, 10-05-1972, Umur 43 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kel.Sukawarna Kec.Sukajadi Kota Bandung, Agama Islam;
6. **KOMARUDIN** (anak dari alm. Sundang), Lahir: Bandung, 18-08-1974, Umur 41 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kel.Sukawarna Kec.Sukajadi Kota Bandung, Agama Islam;
7. **ASIKIN** (anak dari alm. Sundang), Lahir: Bandung, 11-03-1979, Umur 38 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswast, Alamat Cibogo Atas No.16 Rt.04 Rw.03 Kel.Sukawarna Kec.Sukajadi Kota Bandung, Agama Islam;
8. **NUNUNG SALAMAH** (anak dari alm. Sundang), Lahir: Bandung, 08-06-1986, Umur 33 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kel.Sukawarna Kec.Sukajadi Kota Bandung, Agama Islam;
9. **YUYUN YUNINGSIH** (Anak dari Almh. MIMIN MINTARSIH), Lahir di Bandung, 30-06-1978, Umur 39 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kel.Sukawarna Kec.Sukajadi Kota Bandung, Agama Islam;
10. **MOH. RIDWAN** (Anak dari Almh. MIMIN MINTARSIH), Lahir di Bandung, 03-12-1979, Umur 38 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kp. Cilebak Rt.05 Rw.03 Kel.Rancamanyar, Agama Islam;
11. **MOCH. KURNIA HIDAYAT** (Anak dari Almh. MIMIN MINTARSIH), Lahir di Bandung, 29-06-1982, Umur 35 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Kp. Cilebak Rt.05 Rw.03 Kelurahan Rancamanyar Kec.Baleendah Kabupaten Bandung, Agama Islam;
12. **ERLYANA LUKMANSYAHCH** (Anak dari Almh. MIMIN MINTARSIH)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lahir di Bandung, 30-07-1984, Umur 33 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Alamat Kp. Nusa Rt.03 Rw.14 Kel. Rancamanyar Kec. Baleendah Kabupaten Bandung Agama Islam;

13. **YOGA ANUGRAH** (Anak dari Almh. MIMIN MINTARSIH) Lahir: di Bandung, 05-03-1991, Umur 28 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat Kp. Cilebak Rt.05 Rw.03 Kel.Rancamanyar Kec.Baleendah Kabupaten Bandung, Agama Islam;

14. **YOGI LUQI LUKMAN** (Anak dari Almh. MIMIN MINTARSIH), Lahir di Bandung, 19-11-1991, Umur 26 Tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kp. Cilebak Rt.05 Rw.03 Kel. Rancamanyar Kec. Baleendah Kabupaten Bandung, Agama Islam;

Adalah para Ahli Waris dari Bpk. Arsawi dan/atau alias Bpk. Arsawi Cibogo (alm) dan Ibu Donto (almh), berdasarkan Risalah Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama Kota Bandung Nomor Register 434/Pdt.P/2015/PA.Bdg tertanggal 25 Februari 2015 dan Surat Keterangan Susunan Ahli Waris (Mimin Mintarsih) No: 474.3/178/XII/WRS/Kec.BE/2017. Teregister di Kecamatan Bale Endah Kabupaten Bandung pada Tanggal 7 Desember 2017;

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada 1. GIAN BUDY ARIAN, S.H. 2. BARKAH NUGRAHA, S.H. dan 3. SHOFYAN HADINUGROHO, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada "Kantor Hukum Cikas" yang berkantor di Jl. Surya Sumantri Komplek Setrasari Mall Blok B1 No. 32 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai: **PARA TERBANDING semula PARA PENGGUGAT;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 17 Juli 2020 Nomor 393/Pen/Pdt/2020/PT BDG, tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;

Halaman 3 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG



2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Januari 2020 No. 183/Pdt.G/2019/PN Bdg, berikut surat-surat lainnya yang terkait dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Mei 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung tanggal 14 Mei 2019 dibawah Register Nomor 183 / Pdt.G/ 2019/ PN.Bdg., mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

TENTANG DUDUK PERKARANYA:

1. Arsawi alias Arsawi Cibogo adalah seorang laki-laki warga Negara Indonesia (WNI) yang dilahirkan di Cibogo Kota Bandung, Arsawi dahulu besar dan bertempat tinggal di tempat kelahirannya tersebut. **Arsawi menikah dengan Alm. Ny. Donto** dan mempunyai 2 (dua) orang anak laki-laki yaitu:

- 1). Anak yang pertama adalah **Ahmad**.

Ahmad menikah dengan Ny. Senti dan mempunyai **3 (Tiga) orang anak** yaitu:

- a. Anak yang pertama adalah **Udin Samsudin**.

Udin Samsudi menikah dengan Ny. Enah Suhaenah dan mempunyai seorang anak yaitu:

- i. **Endang Aming**

- b. Anak yang ke-2 (kedua) adalah **Urnasih**.

Urnasih menikah dengan Kosasih dan Timi.

- Dari Pernikahan **Urnasih dengan Kosasih** memiliki anak yaitu:

- i. **Eutik**

- Dari Pernikahan **Urnasih dengan Timi** memiliki anak yaitu:

- i. **Mimin Mintarsih (Almh);**

Mimin Mintarsih (Almh) menikah dengan H. Muhammad Lukman dan mempunyai anak:

- a). Yuyun Yuningsih (Anak Kandung) ;
b). Moh. Ridwan (Anak Kandung) ;
c). Moch. Kurnia Hidayat (Anak Kandung) ;



- d). Earlyana Lukmansyach (Anak Kandung) ;
- e). Yoga Nugraha R (Anak Kandung) ;
- f). Yogi Luqi Luqman (Anak Kandung) ;
- c. Anak yang ke-3 (ketiga) adalah **Sundang**.

Sundang menikah dengan Ny. Rokayah dan mempunyai 6 (Enam) orang anak yaitu:

- i. **Didin**;
- ii. **Atep**;
- iii. **Elan Jaelani**;
- iv. **Komarudin**;
- v. **Asikin**;
- vi. **Nunung Siti salamah**.

- 2). Anak yang ke-2 (kedua) adalah **Rukman**.

Rukman menikah dengan Ny. Rokayah, akan tetapi selama masa pernikahannya dan semasa hidupnya **Rukman dengan Ny. Rokayah tidak mempunyai keturunan/anak**.

- 2. Semasa hidupnya, Arsawi memiliki sebidang tanah seluas 4080 M² yang terletak di Cibogo dahulu Kecamatan Sukasari dan sekarang Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, dengan Bukti Kepemilikan Tanah Adat yang tercatat di dalam Buku C Kohir 40 Persil 36 a D1 atas nama Arsawi yang di arsipkan oleh Kecamatan Sukasari dan Sukajadi serta sesuai dengan peta bidang yang terctat di dalam Buku B yang masih diarsipkan oleh Kecamatan Sukajadi Kota Bandung sebagai pemilik tanah adat.
- 3. Arsawi meninggal dunia pada tanggal 10 April 1958 di Cibogo yang dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dengan Nomor Register 12/SK/IV?2014 yang tercatat di Kelurahan Sukagalih tertanggal 2 April 2014, dengan meninggalkan beberapa Ahli Waris dan meninggalkan harta peninggalan sebagaimana tersebut di atas.
- 4. Atas sebidang tanah peninggalan yang di maksud milik Arsawi (Alm) tersebut, telah dijual sebagian oleh para Ahli warisnya, sebagaimana yang terdapat atau yang di arsipkan dan dicatatkan oleh Kecamatan Sukajadi kota Bandung dengan Akta Jual Beli yang di buat oleh Kecamatan Sukajadi Kota Bandung. Adapun beberapa peralihan yang dimaksud adalah kepada:
 - a. **Hj. Siti Azizah seluas \pm 266 M² pada tahun 1991 dengan No Akta 187 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung ;**
 - b. **Irod Rojudin seluas \pm 308 M² pada tahun 1995 dengan No, Akta 261**



- yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung ;
- c. **Ny. Euis Sopiah seluas $\pm 108 \text{ M}^2$ pada tahun 1995 dengan No. Akta 372 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung ;**
 - d. **Kosasih seluas $\pm 84 \text{ M}^2$ pada tahun 1997 dengan No. Akta 97 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung ;**
 - e. **Enjang seluas $\pm 35 \text{ M}^2$ pada tahun 2004 dengan No. Akta 19 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung ;**
 - f. **Ahur Heri seluas $\pm 27 \text{ M}^2$ pada tahun 2007 dengan No. Akta 97 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung ;**
 - g. **H. Engkos seluas $\pm 45 \text{ M}^2$ pada tahun 2007 dengan No. Akta 98 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung ;**
 - h. **Enjang seluas $\pm 51 \text{ M}^2$ pada tahun 2007 dengan No. Akta 108 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung.**
5. Bahwa alas hak kepemilikan atas tanah yang menjadi dasar jual beli dalam akta tersebut di atas adalah persil 36a D1 Kohir 40 atas nama Arsawi.
 6. Bahwa selain beberapa bagian bidang tanah yang sudah beralih tersebut di atas, saat ini yang masih dikuasai secara langsung oleh ahli waris adalah sebidang tanah adat yang masih kosong, yaitu tanah kosong seluas **315 M²** yang hingga kini masih di kuasai oleh Ahli Waris. Yang berbatasan/berdekatan dengan 3 (tiga) bangunan yang berdiri di atas tanah milik adat atas nama arsawi dengan persil 36a D1 Kohir 40, yang masih belum terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah.
 7. Bahwa letak tanah kosong yang dimaksud tersebut berada di Rt.07 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung dan berbatasan dan/atau berdekatan dengan ke-8 (kedelapan) objek yang sudah beralih tersebut di atas dan dengan ke-3 (Ketiga) rumah/bangunan yang berdiri di atas tanah milik adat atas nama arsawi dengan persil 36a D1 Kohir 40 yang masih belum terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut.
 8. Bahwa dapat dijelaskan batas-batas kepemilikan tanah milik adat yang masih kosong seluas **315 M²**, yang dikuasai oleh Ahli Waris Arsawi (Alm) tersebut di kelilingi oleh jalan/gang, dimana gang/jalan tersebut diberikan oleh Ahli Waris Arsawi (Alm) sebagai bentuk kepedulian ahli waris kepada warga sekitar yang tidak memiliki akses atau jalan, sebagaimana fungsi tanah yang mempunyai sifat fungsi sosial sebagaimana amanat Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 6, sehingga secara kepemilikan adat jalan/gang yang dimaksud tersebut masih termasuk dalam persil 36a D1 Kohir 40 atas nama Arsawi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Maka luas tanah kosong seluas **315 M²** tersebut termasuk juga jalan/gang yang dijelaskan tersebut di atas, sehingga batas-batas tanah kosong yang sesungguhnya adalah berbatasan langsung dengan:
 - a. Utara : Putra (No. Akta 19 atas nama Enjang seluas \pm 35 M² pada tahun 2004 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung)
 - b. Timur : Griya Mas
 - c. Selatan : Perumnas
 - d. Barat : Ahum
10. Bahwa untuk melindungi dari pemanfaatan lahan yang sembarang oleh orang-orang yang tidak bertanggungjawab, seperti membuang material bangunan bekas (berangkal), sampah, parkir mobil sembarangan Dll, maka lebih kurang atau sekitar pada bulan maret Tahun 2015 para ahli waris Arsawi (Alm) membenteng tanah milik adat seluas **315 M²** tersebut dengan menggunakan kayu dan seng.
11. Bahwa pada tahun 2017 lebih kurang atau sekitar pada bulan Maret para ahli waris sepakat untuk mendaftarkan pertama kali objek tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk dapat di terbitkannya Sertifikat Hak Milik dari Hak Milik Adat atas nama Arsawi tersebut.
12. Bahwa oleh karenanya para ahli waris melakukan Pengumpulan dan pengolahan data fisik dengan memohon kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung untuk melakukan pengukuran dan menentukan batas-batas terhadap objek tanah milik adat seluas **315 M²** tersebut dan pada tahun yang sama pula telah dilaksanakanya pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung bersama-sama dengan para Ahli Waris Arsawi (Alm), yang mana pengukuran dan menentukan batas-batas merupakan salah satu syarat untuk dapat diterbitkannya sertipikat, selain melakukan pengukuran para Ahli Waris juga membayar pajak terutang dari tahun 2014-2017. Setelah melakukan pengukuran dan penentuan batas-batas, Ahli waris Arsawi (Alm) membuat surat pernyataan terkait kepemilikan hak atas tanah milik adat seluas **315 M²** tersebut lengkap dengan luas dan batas-batas nya.
13. Setelah persyaratan untuk mengajukan sertipikat terhadap objek tersebut, para Ahli Waris melalui kelurahan sukawarna membuat warkah sebagai bukti sekaligus syarat untuk diterbitkannya sertipikat.
14. Bahwa sekitar atau lebih kurang pada bulan Juni tahun 2016 warkah sudah diterbitkan oleh kelurahan Sukawarna, sehingga pada bulan maret tahun

Halaman 7 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



2017 Ahli waris Arsawi melalui Kuasa Hukumnya terdahulu melakukan permohonan pendaftaran tanah pertama kali Konversi/ pengakuan/ penegasan hak kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dengan cara memberikan dokumen atau bukti asli.

15. Setelah persyaratan-persyaratan pendaftaran tanah telah diajukan, maka Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung mengecek terkait legalitas data dan kesesuaian dengan objek tersebut, apakah sudah ada hak-hak lain yang melekat pada objek tersebut ataukah belum.
16. Bahwa setelah dilakukannya pengecekan melalui plotting lokasi, objek tanah milik adat seluas **315 M²** tersebut belum terdapat sertipikat hak milik ataupun hak-hak lainnya. Setelah diketahui tidak ada hak milik ataupun hak-hak lainnya, maka proses penerbitan atas tanah milik adat seluas **315 M²** tersebut dilanjutkan.
17. Bahwa sekitar atau lebih kurang pada bulan Juni tahun 2016 para Ahli Waris menerima surat dan/atau informasi dari Kelurahan Sukawarna, yang pada intinya ada seseorang yang menghadap kepada Kelurahan Sukawarna dengan membawa Sertipikat Hak Milik yang mengklaim bahwa objek tanah seluas **315 M²** tersebut adalah miliknya.
18. Bahwa sehingga pada tanggal 5 Desember tahun 2016 Kelurahan Sukawarna mengeluarkan surat pencabutan/pemblokiran warkah yang ditujukan pada Ahlli waris Arsawi (Alm), untuk menangguhkan sementara proses pendaftaran sertifikat yang di mohonkan oleh para ahli waris kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan alasan prinsip kehati-hatian dikarenakan ada pihak lain yang mengklaim dan menunjuk Objek yang sama serta menunggu dan mencari sampai terbuktinya kebenaran materil atas siapa yang berhak atas Objek tanah yang dimaksud.
19. Dikarenakan terhadap objek A-quo terdapat klaim dari pihak lain, maka para Ahli Waris meminta kepada Kelurahan Sukawarna untuk memfasilitasi sekaligus menjadi mediator dalam memberikan penjelasan terhadap sengketa objek A-quo, akan tetapi Kelurahan Sukawarna berpendapat tidak mempunyai kewenangan untuk menjadi mediaor, sehingga mediator di limpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagai instansi yang berkopentent untuk menjadi mediator. Sehingga proses mediasi tersebut dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).
20. Hasil dari mediasi tersebut dituangkan dalam berita acara No. 06/13.32.73/SKP/VIII/2017 yang di keluarkan oleh BPN. Adapun hasil dari mediasi tersebut adalah :



- a. Bahwa objek mediasi adalah:
- Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 gambar situasi tanggal 10-10-1991 No. 8150/1991 luas 217 M² yang mana terakhir kepemilikan atas nama Mardius Panjaitan yang terletak di Blok Cibogo Kulon, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 gambar situasi No. 10-10-1991 No. 8151/1991 luas 138 M² terakhir atas nama Mardius Panjaitan terletak di Blok Cibogo, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung.
- b. Bahwa sertipikat Hak Milik No. 2069 dan 2070 Kelurahan Sukawarna merupakan:
- Bahwa status tanah semula berasal dari bekas tanah milik adat Persil No. 36a D.III Kohir 924 atas nama KOSIM dengan luas 415 M²;
 - Bahwa kemudian terhadap tanah tersebut dikonversi dan diterbitkan SHM Nomor 1988/Kelurahan Sukawarna, sertifikat terbit tanggal 07-07-1990 gambar situasi tanggal 13-12-1989 Nomor 253/1989 luas 355 M² atas nama KOSIM, terletak di kampung Cibogo Kulon Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kotamadya Bandung;
 - Bahwa Berdasarkan AJB Nomor 24/1977 tanggal 09-02-1977 yang dibuat oleh dan dihadapan R.Makbul Suriaadjaja selaku PPAT untuk Wilayah Kotamadya Bandung, tanah tersebut dijual dan dibalik namakan kepada Ny. Ucu Rubaah;
 - Bahwa terhadap SHM Nomor 1988/Kelurahan Sukawarna tersebut dimatikan karena dipisah-pisah sampai habis:
 - SHM Nomor 2069/Kelurahan Sukawarna, Sertifikat terbit tanggal 02-12-1991 Gambar Situasi tanggal 10-10-1991, Nomor 8150/1991 luas 217 M² tercatat atas nama Ny. Ucu Rubaah, terletak di Blok Cibogo Kulon, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kotamadya Bandung, di mana saat ini telah beralih haknya kepada Mardius Panjaitan berdasarkan AJB Nomor 550/30/JB/IX/1990 tanggal 08-09-1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Imas Tawiah, S.H Notaris/PPAT untuk wilayah Kotamadya Bandung, Kecamatan Buah Batu, Cicadas, Ujung Berung, Rancaekek Kabupaten Bandung.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 2070/Kelurahan Sukawarna, Sertifikat terbit tanggal 02-12-1991 Gambar Situasi tanggal 10-10-1991, Nomor 8151/1991 luas 138 M² tercatat atas nama Ny. Ucu Rubaah, terletak di Blok Cibogo, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kotamadya Bandung, di mana saat ini telah beralih Haknya kepada M. Panjaitan berdasarkan AJB Nomor 432/SKD/1994 tanggal 17-10-1994 yang dibuat oleh dan hadapan Drs. Gunawan K selaku Camat/PPAT untuk wilayah Kecamatan Sukajadi, Kotamadya DT.II Bandung.
- c. Bahwa dikarenakan penyelesaian permasalahan melalui mediasi tidak menemukan kata sepakat, maka mediasi ini ditutup dan disarankan penyelesaiannya melalui jalur hukum;
- d. Dan apabila pemohon mediasi tidak melakukan upaya hukum dengan mengajukan gugatan atau laporan pengaduan ke kepolisian dengan ditindaklanjuti adanya penetapan serta jaminan berikut penyitaan jaminan dan atau penyitaan dari kepolisian sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak ada alasan untuk kantor pertanahan Kota Bandung untuk melaksanakan perbuatan hukum/peristiwa hukum atas objek mediasi ;
- e. Rekomendasi Mediasi
 - a. Mediasi ini tidak menghasilkan kata sepakat/damai diantara kedua belah pihak, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional RI No. 11 Tahun 2016, maka hasil mediasi ini pada intinya telah selesai dengan hasil tidak mencapai perdamaian/kesepakatan;
 - b. Kepada para pihak agar mentaati dan melaksanakan semua kesepakatan yang dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Mediasi ini;
 - c. Kesimpulan hasil berita acara mediasi ini akan disampaikan kepada para pihak.
- 21. Bahwa tanah milik adat Persil No. 36a D.III Kohir 924 atas nama Kosim yang menjadi dasar penerbitan sertifikat Induk Hak Milik No. 1988/Kelurahan Sukawarna terakhir atas nama Ny. Ucu Rubaah luas 355 M², Persil No. 36a D.III Kohir 924 tersebut tidak ada dalam register atau tercatat dalam Buku C Kecamatan Sukasari dan Sukajadi serta di dalam Buku B Kecamatan Sukajadi Kota Bandung sebagai pemilik tanah adat sebelum dikeluarkannya sertifikat hak milik tersebut.

Halaman 10 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG



**ADAPUN ALASAN-ALASAN ATAU DALIL-DALIL (POSITA) GUAGATAN
PENGGUGAT SEBAGAI BERIKUT:**

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah ahli waris dari Bpk. Arsawi (alm) yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 April 1958, sebagaimana surat pernyataan dan keterangan kematian tertanggal 2 April 2014, Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama Kota Bandung No Register. 434/Pdt.P/2015/PA.Bdg tertanggal 25 Februari 2015, dan surat keterangan kematian (Mimin Mintarsih) dengan register No. 474.3/111/Pemdes/VII/2017 Tanggal 04 Juli 2017 Jo. Surat Keterangan Susunan Ahli Waris (Mimin Mintarsih) No: 474.3/178/XII/WRS/Kec.BE/2017 yang teregister di Kecamatan Bale Endah Kabupaten Bandung pada Tanggal 7 Desember 2017. **Sehingga para PENGGUGAT adalah sah secara hukum sebagai Ahli Waris dari Arsawi (Alm) dan mempunyai hak/legal standing sebagai pihak yang berkepentingan dalam Gugatan A-Quo ;**
2. Bahwa semasa hidupnya Arsawi (alm) **mempunyai sebidang tanah adat seluas + 4080 M² yang tercatat dan terdaftar pada salinan buku C Desa dan Buku B Kohir No. 40 (khusus) Persil No. 36a D.I** yang Terdata dan tersimpan pada arsip di Kecamatan Sukasari, ex Desa Sukasari dan setelah pemekaran sekarang berada dan menjadi Kecamatan Sukajadi atau pada saat sekarang lokasi objek A Quo berada di alamat Jl. Cibogo Atas Rt.07 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
3. Bahwa adapun sekarang batas-batas terluar dari tanah adat milik dari Arsawi (Alm) dalam **Persil No. 36a D.I Kohir No. 40 (khusus) seluas 4080 M² adalah :**
 - a. Utara : Jalan Desa/Tanah Ahli Waris Deon/Pasar Cibogo
 - b. Timur : Jalan Gang/Perumahan Griya Mas/Tanah Ahli Waris Engkos
 - c. Selatan : Perumnas/Perumahan Sarimadu
 - d. Barat : Jalan Gang/Perumahan Griya Mas
4. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 4080 M² (Empat Ribu Delapan Puluh meter persegi) dengan Persil Nomor: 36a D.I Kohir 40 atas nama Arsawi, yang terletak di Jl. Cibogo Atas Rt.07 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
5. Bahwa tanah yang dimaksud diperoleh Penggugat dari Alm. Arsawi selaku Pewaris Para Penggugat sebagai warisan dan hal tersebut tercantum dalam Buku C sebagaimana uraian pada Posita Nomor 2 (Dua) di atas;



6. Bahwa semasa hidupnya Bpk. Arsawi (alm) tidak pernah mengalihkan dan/atau melepaskan hak kepemilikan atas Tanahnya kepada selain Ahli Waris dengan cara apapun, baik itu jual beli, hibah, wasiat, dan sebagainya.
7. Bahwa setelah meninggalnya Bpk. Arsawi (alm), beberapa bagian dari tanah adat seluas $\pm 4080 \text{ M}^2$ telah dialihkan secara jual-beli kepada pihak lain oleh Ahli Waris Arsawi (Alm), adapun sebagian peralihan yang Ahli Waris tercatat di Kecamatan Sukajadi (Kecamatan yang pada saat itu menjabat sebagai PPATS di objek A-quo) adalah kepada:
 - a. Hj. Siti Azizah seluas $\pm 266 \text{ M}^2$ pada tahun 1991 dengan No Akta 187 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - b. Irod Rojudin seluas $\pm 308 \text{ M}^2$ pada tahun 1995 dengan No, Akta 261 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - c. Ny. Euis Sopiah seluas $\pm 108 \text{ M}^2$ pada tahun 1995 dengan No. Akta 372 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - d. Kosasih seluas $\pm 84 \text{ M}^2$ pada tahun 1997 dengan No. Akta 97 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - e. Enjang seluas $\pm 35 \text{ M}^2$ pada tahun 2004 dengan No. Akta 19 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - f. Ahur Heri seluas $\pm 27 \text{ M}^2$ pada tahun 2007 dengan No. Akta 97 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - g. H. Engkos seluas $\pm 45 \text{ M}^2$ pada tahun 2007 dengan No. Akta 98 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
 - h. Enjang seluas $\pm 51 \text{ M}^2$ pada tahun 2007 dengan No. Akta 108 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung.
8. Bahwa Objek Tanah kosong seluas $\pm 315 \text{ M}^2$ yang menjadi Objek perkara A Quo adalah merupakan bagian dalam satu hamparan dari tanah seluas 4080 M^2 dalam **Persil Nomor: 36a D.I Kohir 40 atas nama Arsawi** yang dikuasai fisiknya oleh para Ahli Waris, yang terletak di **Jl. Cibogo Bawah Rt.007 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung**;
9. Bahwa adapun batas-batas dari tanah kosong milik adat seluas $\pm 315 \text{ M}^2$ yang di kuasai oleh Ahli Waris Arsawi (Alm) tersebut adalah di kelilingi oleh jalan/gang yang memang jalan tersebut berasal dari tanah adat seluas $\pm 315 \text{ M}^2$ tersebut yang di berikan oleh Ahli Waris kepada masyarakat sekitar untuk dijadikan akses atau jalan, akan tetapi batas-batas terluar dari jalan/gang tersebut adalah :



- a. Utara: Putra (No. Akta 19 atas nama Enjang seluas ± 35 M² pada tahun 2004 yang dibuat oleh PPATS Kecamatan Sukajadi Kota Bandung)
- b. Timur : Griya Mas
- c. Selatan : Perumnas
- d. Barat : Ahum
10. Bahwa semasa hidupnya sampai dengan saat ini baik Bpk. Arsawi Cibogo (alm) dan/atau Para Penggugat sebagai ahli warisnya tidak pernah melakukan pengalihan, penghibahan, pewakafan, penjualan maupun bentuk peralihan lain kepada **TERGUGAT** terhadap tanah kosong milik adat seluas ± 315 M² tersebut;
11. Bahwa sejak dahulu para Penggugat sebagai Ahli Waris dari Arsawi (Alm) telah menguasai objek tanah kosong milik adat seluas ± 315 M² tersebut secara turun temurun dan mulai dipagar dengan pagar kayu dan seng pada bulan maret tahun 2015;
12. Bahwa sebagai dasar kepemilikan atas tanah milik adat Arsawi Cibogo (alm) tersebut adalah Salinan Letter C yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Sukajadi sebagaimana sesuai dengan Surat Kecamatan Sukajadi Nomor: 590/163-Kec.Skjd perihal Fotocopy Leter C Kohir No.40 Persil No.36a D.1. tertanggal 6 Februari 2019, serta surat keterangan kepemilikan atas tanah milik adat yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sukawarna dengan Surat Keterangan Nomor 590/11/Kel.Skw pada bulan Juni 2016, yang mana secara tegas menerangkan bahwa **TIDAK ADA KEPEMILIKAN LAIN YANG MELEKAT DIATASNYA KECUALI AHLIWARIS (PARA PENGGUGAT) BPK. ARSAWI CIBOGO (ALM);**
13. Bahwa dalam rangka untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan untuk untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, maka Para Ahli Waris (Penggugat) mengajukan proses Pendaftaran Tanah A Quo seluas 315 M²



dengan alas hak atau bukti kepemilikan tanah adat yaitu **Persil Nomor: 36a**

D.I Kohir 40 atas nama Arsawi agar dapat menjadi Sertifikat Hak Milik.

14. Bahwa setelah sekian lama Penggugat (Ahli Waris Alm.Arsawi) kuasai secara sporadic, maka pada tanggal 3 Desember tahun 2015 pula para Ahli Waris mulai mengajukan proses pendaftarkan penyertipikatan tanah adat tersebut kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung dengan pengajuan secara Administrative yang dimulai dari:

- a. Pelunasan PBB ;
- b. Membuat Pernyataan dan keterangan RT/RW ;
- c. Pengecekan Lokasi
- d. Permohonan Surat Keterangan Letter C ;
- e. Surat keterangan Tanah Milik Bekas Adat sampai dengan terbit Satu Berkas/Budel WARKAH dari Kelurahan Sukawarna
- f. Mengajukan permohonan Penyertipikatan yang diajukan oleh **Para Penggugat** kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung melalui persetujuan administrative dari Lurah Sukawarna dan Camat Kecamatan Sukajadi, serta Camat Kecamatan Sukasari, di mana atas dasar permohonan dan kelengkapan Administrative yang diajukan oleh Para Penggugat maka Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung melakukan pengukuran dan plotting atas objek sengketa in-casu yang bertujuan melihat status kepemilikan maupun menentukan luas objektif atas tanah sengketa in-casu, dimana **sekitar atau lebih kurang pada bulan Juni tahun 2016 dan bulan Desember 2016 tanah in-casu dinyatakan Clear (tidak ada peralihan kepada pihak lain) dan belum ada Sertipikat di atasnya serta dapat diajukan penyertipikatan tanah milik adat melalui Program Pemerintah yaitu secara Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).**

15. Bahwa proses Pendaftaran Tanah sebagaimana tersebut di atas telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

Pasal 1 ayat (6)

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.

Pasal 1 ayat (7)



Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban- beban lain yang membebaninya.

Pasal 1 ayat (8)

Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Pasal 1 ayat (9)

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pen-daftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 1 ayat (11)

Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

16. Bahwa permohonan untuk penyertipikatan tanah adat seluas $\pm 315 \text{ m}^2$ / atau pada kohir 40 Persil No. 36a D.I. a.n. Arsawi Cibogo (alm), dilaksanakan dengan tertib, aman dan tanpa adanya tindakan penghentian dan atau pencegahan dari pihak manapun juga, sehingga dikeluarkanlah surat Tanda Terima Dokumen dari Badan Pertanahan Nasional dengan Nomor Berkas Permohonan 21949/2017 pada tanggal 16 Maret 2017;
17. Bahwa dalam prosedur pendaftaran tanah pertama kali yang telah dilakukan oleh Para Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan :

Pasal 3 :

- (1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.
- (2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan:
- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu; dan
 - b. penetapan batas-batasnya.

Pasal 4 :



- (1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan.
- (2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.
- (3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.

Ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu”.

18. Bahwa setelah pengukuran dan penyerahan data Administrative telah selesai diproses, sekitar Bulan April 2016 ada pihak yang datang dan bertemu salah satu dari **Para Penggugat** yaitu Saudara Asikin, yang mana orang tersebut mengaku sebagai perwakilan dari Kecamatan Sukasari untuk menyerahkan surat yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sukawarna dengan No. Surat 593/81/Kel.SKW tertanggal 5 Desember 2016 yang pada intinya menyebutkan isi tentang Pencabutan/Pemblokiran Warkah yang sedang diproses penyertipikatan pertama Konversi dari kepemilikan tanah adat di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung An. Asikin CS (salah satu dari **Para Penggugat**) yang terletak di Jl. Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung. **Sehingga Para Penggugat sangat terkejut melihat surat dan tindakan yang dilakukan oleh Kelurahan Sukawarna tersebut, di mana logikanya adalah sebagai pihak telah mengesahkan permohonan Warkah atas tanah milik adat yang dimohonkan oleh Para Penggugat namun Kelurahan Sukawarna juga yang mencabut Warkah Para Penggugat dengan alasan Kelurahan Sukawarna telah didatangi oleh Tergugat dan menunjukan (1).Sertipikat Hak Milik No. 1069 dengan luas 217 m2 dan (2).Sertipikat**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No.2070 dengan luas 138m² atas nama peralihan Terakhir milik Tergugat (Sdr. Mardius Panjaitan) yang di klaimnya bahwa kedua sertipikat tersebut sebagai bukti kepemilikan atas objek tanah kosong milik adat seluas + 315 M² yang selama ini milik dan di kuasai oleh Ahli waris Bpk. Arsawi (Alm) ;

19. Bahwa surat yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sukawarna dengan No. Surat 593/81/Kel.SKW tertanggal 5 Desember 2016 yang pada intinya menyebutkan isi tentang Pencabutan/Pemblokiran Warkah yang sedang diproses penyertipikatan pertama Konversi dari kepemilikan tanah adat di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung An. Asikin CS (salah satu dari **Para Penggugat**) yang terletak di Jl. Cibogo Atas Rt.04 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, hal tersebut dilakukan karena adanya klaim dari Pihak Tergugat yang mengklaim bahwa objek tanah seluas 315 m² adalah milik Tergugat dengan menunjukan Sertifikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 atas nama Mrdius Panjaitan;
20. Bahwa Tergugat mengakui bahwa tanah dimaksud diperoleh dari pembelian dengan Pihak lain (bukan Ahli Waris Arsawi) yang bernama Ucu Rubaah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1988/Kelurahan Sukawarna atas nama Ucu Rubaah dari berkas tanah milik adat Persil No. 36a D.III Kohir 924 atas nama Kosim, sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M² atas nama Mardius Panjaitan yang terletak di Blok Cibogo, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M² atas nama Mardius Panjaitan terletak di Blok Cibogo, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;
21. Bahwa dengan ini Penggugat mendatangi Kantor Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, menanyakan kepastian kepemilikan tanah *a-quo* setelah itu Kelurahan Sukawarna berpendapat tidak mempunyai kewenangan untuk menjadi mediaor, sehingga mediator di limpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung sebagai instansi yang berkopentent untuk menjadi mediator. Sehingga proses mediasi tersebut dilaksanakan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN);
22. Bahwa dengan terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan Tergugat atas tindakan mengklaim objek tanah seluas ±315 m² adalah milik Tergugat, sehingga menyebabkan terhambatnya Proses

Halaman 17 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Pendaftaran Tanah yang dimaksud milik Penggugat, menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan, serta hal tersebut bisa terjadi karena Tergugat keliru/salah dalam menunjuk Objek yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M² atas nama Mardius Panjaitan yang terletak di Blok Cibogo, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M² atas nama Mardius Panjaitan terletak di Blok Cibogo, Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, adalah bukan menunjuk pada bidang tanah seluas ±315 m² yang akan didaftarkan oleh Penggugat kepada Kantor Badan Pertanahan. Hal tersebut dikarenakan bahwa sangat jelas dalam dasar Konversi pertama kali dalam sertifikat Induk Sertifikat Hak Milik No. 1988/Kelurahan Sukawarna atas nama Ucu Rubaah yang menjadi dasar peralihan SHM No.2069 dan SHM No.2070 atas nama Mardius Panjaitan, adalah dari berkas tanah milik adat **Persil No. 36a D.III Kohir 924 atas nama Kosim, yang mana Persil tersebut tidak terdaftar atau tidak ada dalam register** Buku C Kecamatan Sukasari dan Sukajadi serta di dalam Buku B Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, **namun yang tercatat dan ada dalam register adalah Persil Nomor: 36a D.I Kohir 40 atas nama Arsawi, yang terletak di Jl. Cibogo Atas Rt.07 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung,** sehingga perbuatan Tergugat adalah atas dasar yang kabur atau tidak jelas dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum tanpa Hak;

23. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain pengertian Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Daad) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini Tergugat telah keliru/salah menunjuk objek atas tanah dalam Sertifikat Hak Milik SHM No.2069 dan SHM No.2070 atas nama Mardius Panjaitan terhadap Objek Tanah milik Penggugat. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut jelas-jelas sangat merugikan Penggugat,



dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah merasa menjual ataupun mengalihkan tanah A Quo tersebut kepada pihak siapapun;

24. Bahwa dasar pengajuan Sertifikat Hak Milik No. 1988/Kelurahan Sukawarna atas nama KOSIM terakhir atas nama Ucu Rubaah yang menjadi dasar peralihan SHM No.2069 dan SHM No.2070 atas nama Mardius Panjaitan, yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik No. 1988/Kelurahan Sukawarna atas nama Ucu Rubaah adalah Konversi dari berkas tanah milik adat **Persil No. 36a D.III Kohir 924 atas nama Kosim**, untuk mengenai hal tersebut adalah persil yang tercatat dalam Buku C Kecamatan Sukasari dan Sukajadi serta di dalam Buku B Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, **yang tercatat dan ada dalam register adalah Persil Nomor: 36a D.I Kohir 40 atas nama Arsawi, yang terletak di Jl. Cibogo Atas Rt.07 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung** milik Penggugat, sehingga terbukti bahwa perbuatan Tergugat adalah salah/keliru dalam menunjuk objek yang dimaksud dalam SHM No.2069 dan SHM No.2070 miliknya dan Objek yang dimaksud dalam SHM No.2069 dan SHM No.2070 bukan menunjuk Objek tanah seluas $\pm 315 \text{ m}^2$ milik Penggugat dan objek tanah dalam SHM No.2069 dan SHM No.2070 bukan berada dalam lokasi milik Penggugat;

25. *Untuk lebih jelas dapat dilihat pada bagan di bawah ini :*

PENGGUGAT/AHLI WARIS BPK. ARSAWI Alm	TERGUGAT/MARDIUS PANJAITAN	PENJELASAN
DASAR KEPEMILIKAN/PERALIHAN		
Kohir 40 Persil No. 36a D.I. a.n. Arsawi Cibogo (alm)	Sertipikat Hak Milik No : 1. 2069 dengan luas 217 m ² dan 2. Sertipikat Hak Milik No.2070 luas 138 m ² Yang mana kedua sertipikat tersebut berasal dari Pecahan dari Sertipikat induk No.1988/Kelurahan Sukawarna yang terbit pada tanggal 07-07-1990	Bahwa berdasarkan data dan fakta hukum yang diperlihatkan oleh Pihak Petugas PPAT Kecamatan Sukasari Salinan terakhir tahun 1964 yang disalin oleh petugas yaitu Bapak Sarya adalah ; - Dalam Buku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	atas nama Ny.Ucu Rubaah hasil dari jual beli dengan KOSIM Adapun dasar penyertipikatan pertama terhadap sertifikat di atas adalah didasarkan pada C /Kohir 924 Persil 36.a.D.III dengan Luas + 415 m2.	tanah ternyata Tidak Ada Persil 36.a D.III (kosong). - Dalam Buku tanah yang terdata adalah Persil 36.a D.I dan Persil 36.a D.II, yang salah satu Pemiliknya adalah Arsawi Cibogo. - Dalam Buku tanah Terdapat Leter C /Kohir No.924 tidak ada isinya (Kosong). Tidak ada Pemiliknya. Dan terhadap kepemilikan tanah adat persil 36 a D.I Kohir 40 tercatat jelas atas nama ARSAWI.	
--	---	--	--

26. Bahwa perbuatan Tergugat mengkaliam Objek tanah seluas 315 m² adalah milik Tergugat dalah nyata-nyata tidak dapat terbukti dan keliru, hal tersebut dikarenakan sangat jelas dalam dasar Konversi pertama kali dalam sertifikat

Halaman 20 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Induk Sertifikat Hak Milik No. 1988/Kelurahan Sukawarna atas nama Ucu Rubaah yang menjadi dasar peralihan SHM No.2069 dan SHM No.2070 atas nama Mardius Panjaitan, adalah dari berkas tanah milik adat **Persil No. 36a D.III Kohir 924 atas nama Kosim, yang mana Persil tersebut tidak terdaftar atau tidak ada dalam register Buku C Kecamatan Sukasari dan Sukajadi serta di dalam Buku B Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, namun yang tercatat dan ada dalam register adalah Persil Nomor: 36a D.I Kohir 40 atas nama Arsawi, yang terletak di Jl. Cibogo Atas Rt.07 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 163 HIR jo. 1865 KUHPERdata yang menyatakan bahwa *“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”*.**

27. Bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR jo. 1865 KUHPERdata, Pihak Penggugat sangat beralasan hukum dan memiliki hak serta dapat membuktikan bahwa Objek tanah seluas 315 m² adalah benar milik Pihak Penggugat. Hal tersebut terbukti dengan register Buku C Kecamatan Sukasari dan Sukajadi serta di dalam Buku B Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, **yang tercatat dan ada dalam register adalah Persil Nomor: 36a D.I Kohir 40 atas nama Arsawi, yang terletak di Jl. Cibogo Atas Rt.07 Rw.03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung.**

28. Bahwa meskipun sekarang khususnya setelah tahun 1997 untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat bagi kepemilikan hak atas tanah tersebut, maka kepemilikan hak atas tanah haruslah bersertipikat, **akan tetapi ketentuan tersebut tidak menghapuskan hak-hak kepemilikan atas tanah milik adat**, karena kepemilikan hak atas tanah adat diakui dan dilindungi oleh Undang-Undang. Adapun dasar hukum pengakuan dan perlindungan terhadap kepemilikan atas tanah adat adalah :

a. **Pasal 18B ayat (2) UUD 1945** yang menyatakan:

“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.

b. **Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960** yang menyatakan :



“hukum agraria yang berlaku atas bumi dan, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak ada bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan lainnya”

Diakuiinya kepemilikan hak atas tanah adat berdasarkan aturan-aturan di atas, maka eksistensi kepemilikan tanah adat dilindungi oleh hukum positif sehingga hak kepemilikannya tidak boleh direbut atau diambil sewenang-wenang oleh siapapun sebagaimana **Pasal 28 H ayat 4 Undang-Undang dasar Tahun 1945** yang menyatakan :

“setiap orang berhak atas hak milik pribadi yang tidak boleh diambil alih sewenang-wenang oleh siapapun”.

Pasal 36 Angka 2 Undang-undang No 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia yang menyataka :

“tidak boleh seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum”.

29. Bahwa atas tindakan Tergugat dalam mengklaim Objek tanah A Quo adalah milik Tergugat yang mengakibatkan terhambatnya proses Pendaftaran Tanah oleh Pihak Penggugat serta timbulnya kerugian bagi Penggugat maka Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
30. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka atas apa yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Moril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat dalam mengklaim Objek tanah A Quo adalah milik Tergugat yang mengakibatkan terhambatnya proses Pendaftaran Tanah oleh Pihak Penggugat tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan untuk mengenai penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat dari tahun 2016 sampai 2019 adalah sekitar 3 Tahun berjalan. Apabila Penggugat menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp.6.000.000,- (Enam Juta Rupiah), dapat diperhitungkan untuk kerugian Tergugat sebesar



Rp.6.000.000,- X 3 Tahun adalah sebesar Rp. 18.000.000,- (Delapan Belas Juta Rupiah) dan/atau Apabila Penggugat menjual objek tanah yang dimaksud, dapat diperhitungkan harga per m² adalah Rp.5.000.000,- x 315 m² adalah sebesar Rp.1.575.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah);

Jadi jumlah kerugian yang ditanggung oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp.1.593.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Sembilan Puluh Tiga Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

31. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
32. Bahwa dikarenakan Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;
33. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Kota Bandung untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoord*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PETITUM

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum atas Objek Tanah kosong seluas $\pm 315 \text{ M}^2$ yang menjadi Objek perkara *A Quo* adalah merupakan bagian dalam satu hamparan dari sebidang tanah seluas 4080 M^2 yang terletak di Cibogo dahulu Kecamatan Sukasari dan sekarang Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, dengan Bukti Kepemilikan Tanah Adat yang tercatat di dalam Buku C Kohir 40 Persil 36 a D1 atas nama Arsawi, adalah milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat;

3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan tidak mengikatnya Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M² atas nama Mardius Panjaitan dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M² atas nama Mardius Panjaitan, terhadap Objek Tanah Kosong seluas 315 m² dalam perkara A Quo;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M² atas nama Mardius Panjaitan dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M² atas nama Mardius Panjaitan, adalah bukan menunjuk pada bidang tanah seluas 315 m² dalam perkara A Quo;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Penggugat sebesar Rp.1.575.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
10. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR:

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1A Khusus Kota Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan jawaban atas gugatan Penggugat, tertanggal 22 Agustus 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Tentang Eksepsi Prosessuil (Kompetensi Absolut)

Halaman 24 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, setelah Tergugat pelajari secara seksama surat gugatan para Penggugat tertanggal 14 Mei 2019, ternyata merupakan kontruksi gugatan yang mengandung cacat hukum secara formil. Gugatan diajukan kepada Tergugat melalui Pengadilan Negeri Bandung KI IA Khusus, akan tetapi apabila dianalisa terkait petitum gugatan nyata-nyata menunjukkan adanya pelanggaran terhadap kompetensi absolut peradilan.
2. Bahwa, pada pokoknya gugatan para Penggugat mempermasalahkan proses permohonan sertipikat atas objek sengketa yang terkendala dikarenakan faktanya terhadap objek sengketa telah terbit SHM 2069 Kelurahan Sukawarna dan SHM 2070 Kelurahan Sukawarna atas nama Tergugat yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Bandung, bahkan para Penggugat memohon Pengadilan Negeri Bandung menyatakan SHM No. 2069 dan SHM 2070 tidak mengikat, permohonan tersebut tertuang dalam petitum gugatan poin 4 yang pada pokoknya :

"4.Menyatakan tidak mengikatnya Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 217 M² atas nama Mardius Panjaitan dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M² atas nama Mardius Panjaitan, terhadap Objek Tanah Kosong seluas 315 m² dalam perkara A quo;"

Permohonan sebagaimana petitum para Penggugat tersebut nyata-nyata menunjuk pada suatu produk pejabat tata usaha negara. Sebagaimana diketahui bahwa sertipikat hak milik adalah suatu keputusan tata usaha negara yang dalam hal ini diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Bandung selaku pejabat tata usaha negara. Mohon perhatian terhadap UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah berdasar UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 :

Pasal 1 angka 9 :

9. Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Pasal 53 ayat (1) :

- (1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

Halaman 25 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Pasal 4

Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara

Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut, jelas apabila para Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya SHM No. 2069 dan SHM 2070 atas objek sengketa yang konon adalah milik para Penggugat, maka kewenangan mengadili atas sengketa Keputusan Tata Usaha Negara (dhi. SHM No. 2069 dan SHM 2070) adalah jelas-jelas merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memutuskannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas adalah beralasan hukum, tepat dan berdasar bilamana Pengadilan Negeri Bandung KI IA Khusus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara sekarang ini.

Tentang Eksepsi Materiil

Bahwa, selain melanggar kompetensi absolut peradilan, juga gugatan para Penggugat mengandung cacat formil lainnya yang berkaitan dengan ketidakjelasan atau kaburnya gugatan (*obscurlibel*), maupun berkaitan dengan pihak-pihak dalam gugatan yang secara fakta tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan (*plurium litis consortium*).

1. Gugatan para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*obscur libel*)

- a. Bahwa, para Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan kepemilikan atas sisa tanah seluas 315 M², dimana sisa tanah tersebut menurut para Penggugat merupakan bagian dari Persil No. 36a D I Kohir No. 40 seluas ± 4.080 M². Keseluruhan tanah seluas ± 4.080 M² tersebut beberapa bagian telah dialihkan kepada pihak lain dengan luas tanah yang bervariasi sebagaimana terurai poin 7 gugatan para Penggugat huruf a sampai dengan h sehingga yang tersisa adalah seluas 315 M² (dalam gugatan para Penggugat dijadikan objek sengketa). Akan tetapi apabila dijumlahkan luas tanah yang telah dialihkan kepada pihak lain sebagaimana terurai poin 7 gugatan para Penggugat huruf a sampai dengan h adalah seluas ± 923 M² dan apabila objek sengketa adalah sisanya maka tanah keseluruhan berjumlah seluas 1.238 M². Sehingga menjadi tidak jelas apakah tanah milik yang konon merupakan milik pewaris dari para Penggugat berdasarkan Persil No. 36a D I Kohir No. 40 adalah seluas ± 4.080 M² atau seluas 1.238 M².



b. Bahwa, perlu kami sampaikan terkait dengan objek sengketa dalam perkara ini, Tergugat tidak pernah ada hubungan hukum dengan para Penggugat. Tergugat memperoleh hak atas bidang tanah tersebut sudah dalam keadaan bersertipikat, dan peralihan yang terjadi antara Tergugat dengan pihak atas nama sertipikat objek sengketa dilakukan melalui mekanisme peraturan yang berlaku. Disamping itu Tergugat juga bukan sebagai pemohon pendaftar tanah pertama kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam rangka konversi hak atas objek sengketa. Dengan melihat fakta hukum tersebut, jelas terhadap perkara sekarang ini sudah barang tentu harus diawali dengan adanya hubungan hukum terkait dengan setiap peralihan kepemilikan objek perkara aquo atau terkait permohonan pendaftaran dalam rangka konversi hak atas objek sengketa, sehingga bagaimana mungkin Tergugat yang nota bene selaku pemilik yang sah berdasarkan sertifikat melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang disangkakan oleh para Penggugat, sementara antara Tergugat dengan para Penggugat maupun antara Tergugat dengan proses pendaftaran tanah objek sengketa sama sekali tidak ada hubungan kausalitas secara langsung.

c. Bahwa mohon perhatian terhadap dalil gugatan para Penggugat poin 8 dan 11 yang pada pokoknya mendalilkan :

"8. Bahwa Objek Tanah kosong seluas \pm 315 M2...dst...adalah merupakan bagian dalam satu hamparan dari tanah seluas 4080 M2 ... dst...dst...yang dikuasai fisiknya oleh para ahli waris...dst...dst...;"

"11. Bahwa sejak dahulu para Penggugat sebagai Ahli Waris dari Arsawi (Alm) telah menguasai objek tanah kosong milik adat seluas \pm 315 M2 tersebut secara turun temurun dan mulai dipagar dengan pagar kayu dan seng pada bulan Maret 2015;"

Berdasarkan dalil-dalil gugatan tersebut terungkap, bahwa para Penggugat sangat tidak konsisten dan menunjukkan ketidakpastian terhadap penguasaan objek sengketa. Di satu sisi mendalilkan bahwa para Penggugat menguasai objek sengketa dari semasa Bpk Arsawi masih hidup, akan tetapi di sisi lain Para Penggugat baru melakukan pemagaran sejak bulan Maret 2015, sehingga menjadi tidak jelas sejak kapan faktanya para Penggugat menguasai objek sengketa. Padahal secara fakta nyata-nyata Tergugat sudah menguasai objek sengketa sejak tahun 1990 sampai dengan sekarang.



Bahwa, oleh karena demikian gugatan para Penggugat mengandung cacat formil yang mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) serta termasuk dalam kualifikasi tidak memenuhi syarat materil suatu gugatan sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor : 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

"...Syarat materil dari pada gugatan, syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan persidangan adalah adanya hubungan hukum dan perselisihan hukum."

Sehingga Oleh karena demikian adalah beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili pada pengadilan Negeri Bandung KL IA Khusus menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan kekurangan pihak/tidak lengkap pihaknya (Plurium Litis Consortium)

Bahwa, para Penggugat secara fakta sangat mengetahui bagaimana proses dan siapa saja pihak-pihak yang terlibat sampai pada akhirnya Tergugat memiliki dan menguasai objek sengketa berikut bukti kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik sebelumnya, serta pihak mana saja yang selayaknya ditarik sebagai pihak dalam gugatan para Penggugat. Oleh karenanya mohon perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara terhadap dalil-dalil para Penggugat antara lain poin 2, 12, 18, 20 yang pada pokoknya mendalilkan :

"2.Bahwa semasa hidupnya Arsawi (alm) mempunyai sebidang tanah adat seluas \pm 4.080 M2 yang tercatat dan terdaftar pada salinan buku C Desa dan Buku B Kohir No. 40 (khusus) Persil No. 36a D.I yang Terdata dan tersimpan pada arsip Kecamatan Sukasari, ex Desa Sukasari dan setelah pemekaran sekarang berada dan menjadi Kecamatan Sukajadi atau pada saat sekarang lokasi objek A Quo berada di alamat Jl. Cibogo Atas Rt. 07 Rw. 03 Kelurahan Sukawarna Kecamatan Sukajadi Kota Bandung;"

"12.Bahwa sebagai dasar kepemilikan atas tanah milik adat Arsawi Cibogo (alm) tersebut adalah Salinan Letter C yang dikeluarkan oleh Camat Kecamatan Sukajadi sebagaimana sesuai dengan Surat Kecamatan Sukajadi Nomor : 590/163-Kec.Skjd perihal ...dst...dst...Surat Keterangan Nomor 590/11/Kel.Skw pada bulan Juni 2016...dst...dst..."

"18.Bahwa ...dst...dst...dst...mengaku sebagai perwakilan dari Kecamatan Sukasari untuk menyerahkan surat yang dikeluarkan oleh Kelurahan Sukawarna dengan No. Surat 593/81/Kel.SKW tertanggal 5 Desember 2016 yang pada intinya menyebutkan isi tentang Pencabutan/Pemblokiran Warkah...dst...dst...dst..."



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"20. Bahwa Tergugat mengakui bahwa tanah dimaksud diperoleh dari pembelian dengan Pihak lain (bukan Ahli Waris Arsawi) yang bernama Ucu Rubaah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1988/Kelurahan Sukawarna atas nama Ucu Rubaah dari berkas tanah milik adat Persil No. 36.a D.III Kohir 924 atas nama Kosim,...dst...dst...;

Bahwa, dalil-dalil para Penggugat tersebut, secara jelas dan nyata mengetahui terkait objek sengketa yang dikuasai dan merupakan milik Tergugat secara fakta dalam proses peralihan haknya melibatkan pihak Kosim selaku pihak yang melakukan pendaftaran tanah pertamakali, dan pihak Ucu Rubaah selaku pihak atas nama sertipikat sebelumnya yang sekaligus pula selaku penjual kepada Tergugat. Selain itu dalam proses pendaftaran yang dilakukan oleh para Penggugat melibatkan aparat pemerintah setempat antara lain Kecamatan Sukajadi, Kelurahan Sukawarna dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Bandung.

Bahwa, secara hukum pihak-pihak diantaranya Kosim selaku pihak yang melakukan pendaftaran tanah pertamakali, dan pihak Ucu Rubaah selaku pihak atas nama sertipikat sebelumnya yang sekaligus pula selaku penjual kepada Tergugat harus ditarik sebagai pihak dalam gugatan. Selain itu dalam proses pendaftaran yang dilakukan oleh para Penggugat melibatkan aparat pemerintah setempat antara lain Kecamatan Sukajadi, Kelurahan Sukawarna dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Bandung, sehingga harus pula ditarik sebagai pihak karena mempunyai peranan yang sangat penting, baik kaitannya dengan perbuatan hukum pendaftaran pertama atas objek sengketa maupun perbuatan hukum jual beli dengan Tergugat. Hal ini merupakan prinsip umum atau ketentuan umum yang pada dasarnya bersifat imperatif atau memaksa. Sangat keliru apabila para Penggugat mengenyampingkan pihak-pihak lain tersebut diatas yang secara hukum sangat berpotensi terlibat dan memiliki pertanggungjawaban untuk mempertahankan hak-hak terkait objek sengketa.

Bahwa hal mana bersesuaian pula sebagaimana dimaksud dalam :

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 938 K/SIP/1971, yang menyatakan bahwa :

"sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo, guna kejelasan dalam permasalahan";

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1078 K/SIP/1972, tanggal 11

Halaman 29 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nopember 1975, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

“Seharusnya Paultje itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat”;

- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1125 K/SIP/1984, tanggal 18-9-1983, yang pada pokoknya menyatakan bahwa

“Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I “;

- d. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 2752 K/Pdt/1983, tanggal 12-12-1948, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

“Secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh Tergugat”.

Bahwa, berdasarkan uraian eksepsi di atas, nyata-nyata terdapat pihak-pihak yang secara imperatif harus disertakan sebagai pihak dalam perkara sekarang ini. Oleh karenanya terungkap bahwa gugatan para Penggugat mengandung cacat formil berupa tidak jelas, kabur (obscuur libel) dan kekurangan pihak (Plurium Litis Consortium), maka sangat beralasan secara hukum gugatan para Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima/Niet Ontvankelijke verklaard.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat mohon segala sesuatu yang terurai Dalam Eksepsi mohon dianggap satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara.
2. Bahwa, Tergugat menolak seluruh dalil gugatan para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas.
3. Bahwa, sebagaimana Tergugat kemukakan pada bagian eksepsi diatas terkait tidak pernah memiliki hubungan hukum keperdataan atas terjadinya peralihan hak terhadap tanah objek sengketa dengan para Penggugat. Oleh karenanya sudah barang tentu Tergugat tidak dapat dikaitkan dengan ada atau tidak adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat di dalam gugatannya.
4. Bahwa, gugatan para Penggugat terkait terkendalanya proses pendaftaran tanah milik adat dikarenakan Kelurahan Sukawarna menerbitkan Surat No. 593/81/Kel.SKW, tertanggal 5 Desember 2016 yang pada pokoknya tentang Pencabutan/Pemblokiran Warkah atas tanah yang dimohonkan

Halaman 30 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



pensertifikatan para Penggugat, tidaklah secara serta merta Tergugat dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Dikarenakan dalil-dalil gugatan lebih kepada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, maka dalam menanggapi gugatan, Tergugat tidak akan menjawab satu per satu poin gugatan. Tergugat akan mengemukakan proses terkait peralihan hak atas objek sengketa sehingga menjadi atas nama Tergugat.

5. Bahwa, Tergugat adalah selaku pemilik yang sah atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2069 yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 217 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 2070 yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, yang memiliki luas 138 m², atas nama Tergugat.
6. Bahwa, Tergugat sebelum membeli objek sengketa sudah melakukan pengecekan terlebih dahulu, baik terhadap fisik maupun pengecekan administratif surat kepemilikan, dan hasilnya bahwa bidang tanah aquo tidak ada masalah, terlebih lagi pada saat dibeli Tergugat objek aquo sudah bersertifikat. Tergugat dalam melakukan peralihan atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang pada waktu itu pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
7. Bahwa, terungkap fakta pada saat Tergugat memiliki objek sengketa sejak tahun 1990 sampai dengan sekarang pernah ditunggui Sdr. Anca dengan minta ijin kepada Tergugat sekaligus menjaga dan memelihara tanah tersebut, para Penggugat sangat mengetahui akan hal tersebut. Kemudian sekitar tahun 2014 pernah pula disewakan oleh kepada Sdr. Syaputra (Alm) sebagai tempat untuk menyimpan kendaraan roda empat (mobil) / garasi mobil miliknya dan sampai pada saat ini diteruskan oleh istri dari Sdr. Syaputra (Alm).
8. Bahwa, para Penggugat mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat dengan alasan objek tanah dikuasai Tergugat secara melawan hukum. Dalil ini adalah tidak berdasarkan hukum, sebab secara nyata Tergugat membeli objek tanah tersebut sudah dalam keadaan bersertifikat. Sertifikat kepemilikan Tergugat adalah merupakan pemisahan dari M.1988/Kelurahan Sukawarna, proses peralihan dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana AJB No. 432.Skd/1994, tanggal 17-10-1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat PPAT wilayah



Kecamatan Sukajadi dan AJB No. 550/30/JB/IX/1990, tanggal 8-9-1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Imas Tarwiah Notaris-PPAT di Bandung. Begitu pula pada saat dilakukan proses balik nama menjadi atas nama Tergugat semuanya melalui prosedur hukum yang berlaku, sehingga diterbitkan SHM atas nama Tergugat oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Bandung. Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa para Penggugat berhak atas objek sengketa didasarkan pada C desa, perlu Tergugat ungkapkan bahwa letter C bukanlah bukti kepemilikan atas tanah, hal ini sesuai pula sebagaimana dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 84 K/SIP/1973, tertanggal 25 Juni 1973 menyebutkan "*Letter C adalah bukan tanda kepemilikan*".

9. Bahwa, perlu ungkapkan sistem pendaftaran yang dianut di Indonesia dalam kaitannya dengan sifat sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, menunjukkan tentang adanya tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang didasari maksud untuk memberikan perlindungan hukum. Karena itu sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat, maka dalam Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketemukan ketentuan yang mengatur dengan tegas, sebagai berikut :

"(2). Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

Konsekuensi hukum yang logis maka batas waktu 5 (lima) tahun harus dihitung sejak diterbitkannya sertipikat yang merupakan tanda bukti haknya, termasuk bila dalam hal hak tersebut dipindahkan atau berpindah kepada pihak lain, sehingga waktu 5 (lima) tahun ditentukan sejak diterbitkannya sertipikat dan bukan sejak terjadinya pemindahan hak. Sehingga konsekuensi praktis dari ketentuan tersebut tentunya akan berkaitan dengan 3 syarat utama yaitu, itikad baik, penguasaan, dan kesesuaian data fisik dan yuridis.

Bahwa kepemilikan Tergugat terhadap bidang tanah aquo, didasarkan pada suatu prosedur hukum yang berlaku, dimana proses terbitnya SHM- SHM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif berunsur positif, sehingga merupakan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat baik mengenai data fisik maupun data yuridis.

10. Bahwa, selain itu sebagai bentuk konsekuensi praktis berkaitan dengan itikad baik penguasaan, dan kesesuaian data fisik serta yuridis. Kepemilikan Tergugat terhadap bidang-bidang tanah aquo, didasarkan pada suatu prosedur hukum yang berlaku, dimana proses terbitnya SHM atas nama Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Pendaftaran Tanah di Indonesia sehingga merupakan surat-surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat baik mengenai data fisik maupun data yuridis. Oleh karenanya Tergugat harus dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang berhak mendapat perlindungan hukum, hal mana sesuai dengan apa yang dijelaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah."
11. Bahwa, pada prinsipnya Tergugat sepakat dengan beberapa ketentuan peraturan yang dikemukakan para Penggugat dalam gugatannya, karena selain ketentuan-ketentuan tersebut adalah bersifat normatif juga berlaku bagi semua warga Negara termasuk Tergugat. Akan tetapi para Penggugat pun tidaklah pada tempatnya apabila berlandung dibalik ketentuan-ketentuan tersebut dengan berupaya mengambil alih hak atas tanah yang nyata-nyata milik Tergugat, terlebih Tergugat mendapatkannya sesuai dengan mekanisme peraturan yang berlaku.
12. Bahwa sebaliknya berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah diuraikan diatas, adalah tidak berlebihan bahwa Tergugat tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan harus dinyatakan sebagai pihak yang beritikad baik (te goede trouw).
13. Bahwa berkenaan dengan tuntutan kerugian materil dengan total sebesar Rp. 1.593.000.000,- (satu milyar lima ratus sembilan puluh tiga juta tujuh rupiah), Tergugat menolak dengan tegas, karena tuntutan aquo tidak mempunyai dasar sama sekali karena didasarkan pada upaya yang terkesan untung-untungan dan coba-coba, sehingga cukup alasan hukum untuk dikualifikasikan sebagai tuntutan yang mengada-ada. maka demi hukum tuntutan aquo harus ditolak setidaknya-tidaknya dikesampingkan.

Halaman 33 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa, begitu pula permintaan dwangsom dari para Penggugat haruslah ditolak sebab permintaan dwangsom tersebut tidak beralasan secara hukum untuk dikabulkan.

15. Bahwa, petitum terkait putusan serta merta yang dimohonkan Para Penggugat harus ditolak, selain sama sekali tidak diuraikan dalam posita, juga permohonan putusan serta merta tersebut tidak memenuhi syarat dan ditegaskan oleh SEMA No. 03/1978 tertanggal 1 April 1978 huruf a) yang pada pokoknya menyebutkan :

"a)Menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun syarat-syarat yang ditentukan dala Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 (1) RBG terpenuhi."

Terlebih sebagaimana dikemukakan dalam bagian eksepsi bahwa nyata-nyata gugatan para Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk gugatan tidak jelas, kabur (obscuur libel), kekurangan pihak (Plurium Litis Consorsium). Oleh karena demikian permohonan putusan serta merta para Penggugat sangat beralasan hukum untuk di tolak.

16. Bahwa, Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan para Penggugat selain dan selebihnya, dengan alasan hukum bahwa merupakan fakta hukum, upaya yang ditempuh para Penggugat dalam perkara sekarang ini nyata-nyata sama sekali tidak mempunyai dasar hukum, bahkan terkesan sebagai upaya coba-coba atau untung-untungan, sehingga karenanya tidak patut mendapat perlindungan hukum. Hal ini terungkap bahwa salah seorang Penggugat (Sdr. Asikin) adalah selaku terlapor dalam dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan di Polrestabes Bandung terkait bahwa Sdr. Asikin (Penggugat) menjual objek sengketa kepada pihak lain (Sdr. Ir. Tatang Abdulah), dan Tergugat mendapatkan panggilan untuk dimintai keterangan selaku saksi sebagaimana surat No. B/1417/VII/2013/Reskrim, Perihal Pemeriksaan dan Permintaan dokumen atas Laporan Polisi Nomor : LP/820/IV/2013/Reskrim, tertanggal 02 April 2013, tertanggal. Oleh karenanya beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara pada Pengadilan Negeri KL IA Khusus Bandung untuk menolak gugatan para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*).

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa, Penggugat Dalam Rekonpensi / Tergugat Dalam Kompensi/ selanjutnya disebut P.dR/T.dK memohon agar segala sesuatu yang telah

Halaman 34 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan dalam Kompensi tersebut di atas dianggap tercantum pula selengkapnya dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonpensi ini.

2. Bahwa, sebagaimana diuraikan dalam kompensi, P.dR/T.dK pada waktu memperoleh objek tanah (yang sekarang dijadikan objek sengketa oleh para Tergugat dR/para Penggugat dK) kondisi objek tanah sudah bersertifikat. Tahapan yang dilakukan pun telah sesuai dengan yang ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu diantaranya dengan melakukan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang sebagai dasar untuk melakukan balik nama oleh P.dR/T.dK.
3. Bahwa, perlu P.dR/T.dK kembali tegaskan dimana P.dR/T.dK tidak pernah melakukan hubungan hukum keperdataan apapun bentuknya dengan para Tergugat dR/para Penggugat dK terkait perolehan objek sengketa, terlebih P.dR/T.dK bukanlah pihak yang pertama mengajukan pendaftaran tanah atas objek sengketa. Dengan telah dilaluinya semua tahapan dalam proses peralihan hak atas objek sengketa oleh P.dR/T.dK sudah barang tentu kepemilikan objek sengketa menjadi hak milik P.dR/T.dK yang secara hukum adalah merupakan hak turun temurun terkuat dan terpenuh sebagaimana ditentukan ketentuan Pasal 20 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria. Oleh karena demikian P.dR/T.dK mempunyai hak penuh untuk menikmati hasil atas objek sengketa termasuk menyewakan, menjaminkan, bahkan menjual kembali kepada pihak lain.
4. Bahwa, P.dR/T.dK adalah selaku pemilik yang sah atas bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2069 yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 217 m² dan Sertifikat Hak Milik No. 2070 yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, yang memiliki luas 138 m², atas nama P.dR/T.dK.
5. Bahwa, P.dR/T.dK sebelum membeli objek sengketa sudah melakukan pengecekan terlebih dahulu, baik terhadap fisik maupun pengecekan administratif surat kepemilikan, dan hasilnya bahwa bidang tanah aquo tidak ada masalah, terlebih lagi pada saat dibeli P.dR/T.dK objek aquo sudah bersertifikat. P.dR/T.dK dalam melakukan peralihan atas objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang pada waktu itu pendaftaran tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Halaman 35 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, terungkap fakta pada saat P.dR/T.dK memiliki objek sengketa sejak tahun 1990 sampai dengan sekarang pernah ditungguai seseorang bernama Sdr. Anca atas seijin P.dR/T.dK sekaligus menjaga dan memelihara tanah tersebut, para Tergugat dR/para Penggugat dK sangat mengetahui akan hal tersebut. Kemudian sekitar tahun 2014 pernah pula disewakan oleh kepada Sdr. Syaputra (Alm) sebagai tempat untuk menyimpan kendaraan roda empat (mobil) / garasi mobil miliknya dan sampai pada saat ini diteruskan oleh istri dari Sdr. Syaputra (Alm).
7. Bahwa, oleh karenanya P.dR/T.dK membeli objek tanah tersebut sudah dalam keadaan bersertifikat. Sertifikat kepemilikan P.dR/T.dK adalah merupakan pemisahan dari M.1988/Kelurahan Sukawarna, proses peralihan dilakukan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu sebagaimana AJB No. 432.Skd/1994, tanggal 17-10-1994 yang dibuat oleh dan dihadapan Camat PPAT wilayah Kecamatan Sukajadi dan AJB No. 550/30/JB/IX/1990, tanggal 8-9-1990 yang dibuat oleh dan dihadapan Imas Tarwiah Notaris-PPAT di Bandung. Begitu pula pada saat dilakukan proses balik nama menjadi atas nama P.dR/T.dK semuanya melalui prosedur hukum yang berlaku, sehingga diterbitkan SHM atas nama P.dR/T.dK oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Bandung.
8. Bahwa, akan tetapi para Tergugat dR/para Penggugat dK telah beberapa kali mengajukan upaya hukum terkait objek tanah milik P.dR/T.dK. Bahkan P.dR/T.dK pernah dimintai keterangan di Kepolisian terkait dugaan tindak pidana yang dilakukan satu Tergugat dR/Penggugat dK yaitu Sdr Asikin yaitu yang bersangkutan telah menjual objek sengketa kepada pihak lain (Sdr. Tatang selaku pelapor). Dengan melihat fakta-fakta hukum tersebut diatas nampak terlihat upaya-upaya dari para Tergugat dR/para Penggugat dK untuk selalu mengganggu P.dR/T.dK yaitu dengan upaya-upaya yang mengatasnamakan hukum dan keadilan seperti mengajukan gugatan secara berulang-ulang.
9. Bahwa, para Tergugat dR/para Penggugat dR senantiasa mencoba untuk terus mempersoalkan hal-hal yang sebenarnya merupakan perbuatan yang dipaksakan dan terus berulang. Sehingga perbuatan aquo bukanlah merupakan hak hukum seseorang yang dilindungi oleh undang-undang, akan tetapi merupakan perbuatan yang secara sengaja mengganggu ketentraman hidup seseorang khususnya terkait hak-hak P.dR/T.dK selaku pemegang hak-hak keperdataannya secara penuh atas objek sengketa.

Halaman 36 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan para Tergugat dR/para Penggugat dK tersebut bahkan juga telah membebani sistem peradilan perdata dan merupakan perilaku yang menyalahgunakan akses terhadap keadilan (acces to justice) yang diberikan oleh Negara, yang pada gilirannya berarti membebani Negara dan pembayar pajak. Oleh karenanya perbuatan para Tergugat dR/para Penggugat dK patut untuk dikualifikasi sebagai **perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan dan karenanya bersifat melawan hukum**.

10. Bahwa, perbuatan para Tergugat dR/para Penggugat dK tersebut secara nyata telah menimbulkan kerugian materil dan imateril bagi P.dR/T.dK. Adapun rincian kerugian yang diderita oleh P.dR/T.dK adalah sebagai berikut :

Kerugian materil :

- biaya advokat dan konsultan hukum (honorarium dan akomodasi) sejak tahun 2018 untuk penanganan kasus keseluruhan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Kerugian imateril :

- Terganggunya ketentraman P.dR/T.dK dalam menjalani kehidupan, termasuk namun tidak terbatas terhadap tidak dapat menikmati hak-hak keperdataan secara penuh selaku pemegang hak atas tanah yang dijadikan objek sengketa oleh para Tergugat dR/para Penggugat dK, yang apabila dinilai dengan jumlah uang adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

11. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, terbukti ada itikad tidak baik dari para Tergugat dR/para Penggugat dK yang secara hukum sudah memenuhi kualifikasi sebagai perbuatan yang melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata.
12. Bahwa, dengan demikian adalah beralasan hukum bilamana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili menyatakan para Tergugat dR/para Penggugat dK telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dihukum untuk mengganti kerugian kepada P.dR/T.dK.
13. Bahwa, gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, oleh karenanya beralasan hukum bilamana putusannya dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun timbul upaya banding, kasasi maupun verzet.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan apa yang telah diuraikan pada Kompensi dan Rekompensi di atas, maka P.dR/T.dK memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan dalam rekonpensi Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam kompensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 2069 atas nama P.dR/T.dK atas objek tanah yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 217 M².
3. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 2070 atas nama P.dR/T.dK yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, yang memiliki luas 138 m², atas nama P.dR/T.dK.
4. Menyatakan P.dR/T.dK adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 217 M² sebagaimana SHM No. 2069.
5. Menyatakan P.dR/T.dK adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 138 M² sebagaimana SHM No. 2070.
6. Menyatakan Para Penggugat Dalam Kompensi / Para Tergugat Dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian kepada P.dR/T.dK seluruhnya sebesar :

Kerugian materil :

Halaman 38 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- biaya advokat dan konsultan hukum (honorarium dan akomodasi) sejak tahun 2018 untuk penanganan kasus keseluruhan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

Kerugian imateril :

- Terganggunya ketentraman P.dR/T.dK dalam menjalani kehidupan, termasuk namun tidak terbatas terhadap tidak dapat menikmati hak-hak keperdataan secara penuh selaku pemegang hak atas tanah yang dijadikan objek sengketa oleh para Tergugat dR/para Penggugat dK karena terus dipermasalahkan oleh para Tergugat dR/para Penggugat dK yang apabila dinilai dengan jumlah uang adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun timbul upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad).

DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI

Menghukum para Tergugat dR/para Penggugat dK untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat dan memiliki pandangan hukum yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Januari 2020 No. 183/Pdt.G/2019/PN Bdg, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah demi hukum atas Objek Tanah kosong seluas $\pm 315 \text{ M}^2$ yang menjadi Objek perkara *A Quo* adalah merupakan bagian dalam satu hamparan dari sebidang tanah seluas 4080 M^2 yang terletak di Cibogo dahulu Kecamatan Sukasari dan sekarang Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, dengan Bukti Kepemilikan Tanah Adat yang tercatat di dalam Buku C Kohir 40 Persil 36 a D1 atas nama Arsawi, adalah milik Penggugat;

Halaman 39 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
4. Menyatakan tidak mengikatnya Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M² atas nama Mardius Panjaitan dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M² atas nama Mardius Panjaitan, terhadap Objek Tanah Kosong seluas 315 m² dalam perkara A Quo;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M² atas nama Mardius Panjaitan dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M² atas nama Mardius Panjaitan, adalah bukan menunjuk pada bidang tanah seluas 315 m² dalam perkara A Quo;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,-(Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.316.000,-(dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 14/Pdt.B/2020/PN Bdg, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, pada hari Kamis tanggal 6 Februari 2020, Pembanding/Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permintaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Januari 2020 Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Bdg, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan patut dan seksama pada tanggal 4 Maret 2020 dan tanggal 17 Maret 2020 kepada pihak Para Terbanding/Para Penggugat;

Menimbang, bahwa, Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 18 Maret 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dengan patut dan seksama pada tanggal 1 April 2020 dan tanggal 6 April 2020 kepada pihak Para Terbanding/Para Penggugat;



Menimbang, bahwa, Para Terbanding semula Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 April 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan patut dan seksama pada tanggal 13 Juli 2020 kepada Pembanding/Tergugat;

Menimbang, bahwa kepada pihak-pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa/mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung masing-masing pada tanggal 31 Maret 2020 kepada pihak Pembanding/Tergugat, tanggal 31 Maret 2020, tanggal 17 Maret 2020 dan tanggal 11 Juni 2020 kepada pihak Para Terbanding/Para Penggugat, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung untuk pemeriksaan dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan alasan-alasan bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa, **Pembanding** sangat keberatan dan tidak sependapat dengan amar putusan Pengadilan tingkat pertama tersebut, karena Majelis Hakim tingkat pertama telah memberikan pertimbangan hukum yang tidak mengandung analisis yang jelas berdasar undang-undang dan tidak mengandung argumentasi yang objektif serta rasional sehingga berakibat putusan Majelis Hakim tingkat pertama menjadi tidak lengkap dan tidak cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldonde gemotiveerd*) maka **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** memohon kepada Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- I. Menerima permohonan banding dari **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR**.
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kl. IA Khusus No. 183/Pdt.G/2019/PN.Bdg, tanggal 23 Januari 2019.

dan selanjutnya Mengadili Sendiri dengan amar putusan sebagai berikut:



DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Bandung KL IA Khusus tidak berwenang mengadili perkara secara absolut, ata setidaknya-tidaknya nya menyatakan gugatan **Para Terbanding / dahulu Para Penggugat dK-Para Tergugat dK** tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **Para Terbanding / dahulu Para Penggugat dK-Para Tergugat dR** untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya nya menyatakan gugatan **Para Terbanding / dahulu Para Penggugat dK-Para Tergugat dR** tidak dapat diterima.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan dalam rekonsensi **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 2069 atas nama **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** atas objek tanah yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 217 M².
3. Menyatakan sah secara hukum Sertifikat Hak Milik No. 2070 atas nama **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, yang memiliki luas 138 m².
4. Menyatakan **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 217 M² sebagaimana SHM No. 2069.
5. Menyatakan **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah yang terletak di Kelurahan Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, dengan luas 138 M² sebagaimana SHM No. 2070.
6. Menyatakan **Para Terbanding / dahulu Para Penggugat dK - Para Tergugat dR** telah melakukan perbuatan melawan hukum.



7. Menghukum **Para Terbanding / dahulu Para Penggugat dK - Para Tergugat dR** untuk membayar ganti kerugian kepada **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** seluruhnya sebesar :

Kerugian materil :

- biaya advokat dan konsultan hukum (honorarium dan akomodasi) sejak tahun 2018 untuk penanganan kasus keseluruhan sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)

Kerugian imateril :

- Terganggunya ketentraman **Pembanding / dahulu Tergugat dK-Penggugat dR** dalam menjalani kehidupan, termasuk namun tidak terbatas terhadap tidak dapat menikmati hak-hak keperdataan secara penuh selaku pemegang hak atas tanah yang dijadikan objek sengketa oleh **Para terbanding / dahulu para Tergugat dR/para Penggugat dK** karena terus dipermasalahkan oleh **Para Terbanding / dahulu para Tergugat dR-para Penggugat dK** yang apabila dinilai dengan jumlah uang adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun timbul upaya hukum banding, kasasi maupun verzet (uitvoerbaar bij voorraad).

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menghukum **Para Terbanding / dahulu para Tergugat dR-para Penggugat dK** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding/Tergugat tersebut, Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra bandingnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum dan putusan dalam perkara *a quo* yang telah di bacakan dan di putus oleh Majelis Hakim tingkat pertama adalah telah sesuai dan tidak ada kekeliruan sama sekali maka dengan ini **TERBANDING** dahulu **PENGGUGAT** mohon kehadiran Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* di Bandung berkenan mengambil putusan hukum dalam perkara ini dengan dictumnya sebagai berikut:

PETITUM PRIMER DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak permohonan Banding Pembanding / Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Para Terbanding / Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus No:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

183/Pdt.G/2019/PN.Bdg;

3. Menyatakan sah demi hukum atas Objek Tanah kosong seluas $\pm 315 \text{ M}^2$ yang menjadi Objek perkara A Quo adalah merupakan bagian dalam satu hamparan dari sebidang tanah seluas 4080 M^2 yang terletak di Cibogo dahulu Kecamatan Sukasari dan sekarang Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, dengan Bukti Kepemilikan Tanah Adat yang tercatat di dalam Buku C Kohir 40 Persil 36 a D1 atas nama Arsawi, adalah milik Para Terbanding / Penggugat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Pembanding / Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad);
5. Menyatakan tidak mengikatnya Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M^2 atas nama Mardius Panjaitan (Pembanding / Tergugat) dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M^2 atas nama Mardius Panjaitan (Pembanding / Tergugat), terhadap Objek Tanah Kosong seluas 315 m^2 dalam perkara A Quo;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M^2 atas nama Mardius Panjaitan (Pembanding / Tergugat) dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M^2 atas nama Mardius Panjaitan (Pembanding / Tergugat), adalah bukan menunjuk pada bidang tanah seluas 315 m^2 dalam perkara A Quo;
7. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar kerugian Materiil maupun Moril kepada Para Terbanding / Penggugat sebesar Rp.1.575.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah), yang harus dibayarkan oleh Pembanding / Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);
8. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum Pembanding / Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);

Halaman 44 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Memerintahkan kepada Pembanding / Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

PETITUM REKONVENSI:

PETITUM PRIMMER DALAM POKOK PERKARA DALAM REKONVENSI

1. Menolak Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum atas Objek Tanah kosong seluas $\pm 315 \text{ M}^2$ yang menjadi Objek perkara A Quo adalah merupakan bagian dalam satu hamparan dari sebidang tanah seluas 4080 M^2 yang terletak di Cibogo dahulu Kecamatan Sukasari dan sekarang Kecamatan Sukajadi Kota Bandung, dengan Bukti Kepemilikan Tanah Adat yang tercatat di dalam Buku C Kohir 40 Persil 36 a D1 atas nama Arsawi, adalah milik Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
3. Menyatakan tidak mengikatnya Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M^2 atas nama Mardius Panjaitan dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M^2 atas nama Mardius Panjaitan, terhadap Objek Tanah Kosong seluas 315 m^2 dalam perkara A Quo;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 2069 Kelurahan Sukawarna Tahun 1991 luas 217 M^2 atas nama Mardius Panjaitan dan Sertipikat Hak Milik No. 2070 Kelurahan Sukawarna tahun 1991 luas 138 M^2 atas nama Mardius Panjaitan, adalah bukan menunjuk pada bidang tanah seluas 315 m^2 dalam perkara A Quo;
5. Membebaskan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atas tuntutan ganti rugi dari pihak Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, baik tuntutan ganti rugi secara materil dan imateril;
6. Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
8. Memerintahkan kepada Pembanding / Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat dalam Konvensi untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Peradilan tingkat pertama, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Januari 2020, Nomor 183/Pdt/G/2019/PN Bdg, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah mencermati keberatan Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya tersebut serta kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan tersebut disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Januari 2020 Nomor 183/Pdt.G/2019/PN Bdg, yang dimohonkan banding tersebut patut dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat adalah dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar ongkos perkara untuk kedua tingkat pengadilan;

Mengingat peraturan hukum dari Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Bab III Bagian I Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura juga Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang

Halaman 46 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Januari 2020 Nomor 183/Pdt/G/2019/PN Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan dan untuk Pengadilan Tinggi ditetapkan sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin, tanggal 24 Agustus 2020, oleh Kami: H. MUZAINI ACHMAD, S.H.,M.H. sebagai Ketua Majelis dengan SYAFARUDDIN, S.H. dan PARLINDUNGAN NAPITUPULUH, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 17 Juli 2020 Nomor 393/PDT/2020/PT BDG yang ditunjuk untuk memeriksa dan memutus perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Agustus 2020 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota, dengan dibantu oleh TOLOPAN BANJARNHOR, S.H. selaku Panitera-Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

SYAFARUDDIN, S.H.

H. MUZAINI ACHMAD, S.H.,M.H.

PARLINDUNGAN NAPITUPULU, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 47 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

TOLOPAN BANJARNAHOR, S.H.

Biaya perkara:

- Meterai	Rp 6.000.00
- Redaksi putusan	Rp 10.000.00
- Biaya proses lainnya	<u>Rp134.000.00</u>
Jumlah	Rp150.000.00

Halaman 48 dari 47 halaman putusan Nomor 393/Pdt/2020/PT BDG

Disclaimer

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