



PUTUSAN

Nomor 17 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

Tn. HERMANA YUSUF dan HJ. EUIS YENI, (suami isteri) bertempat tinggal di Jalan Setiabudi Nomor 286, Kelurahan Ledeng, Kelurahan Cidadap, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hardi Kusumanegara, S.H., Advokat beralamat di Jalan Pasundan Nomor 149/19A Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2012; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

m e l a w a n

1. **Ny. TJUTJU SUPRIATIN BASUKI**,
2. **Ny. ERNA ROSTIANA BASUKI**,
3. **Tn. DIDIK GINANJAR BASUKI**, ketiganya bertempat tinggal di Kamp. Bhayangkara, RT. 03, RW. 06 Desa Lembang, Kecamatan Lembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gunawan, S.H., Advokat beralamat di Jalan Ciganitri Nomor 19, RT. 03, RW. 03, Desa Cipagola, Kecamatan Bojongsoang, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2012;
4. **PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT DI BANDUNG cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Kota Bandung;
5. **PEMERINTAH R.I cq. MENTERI DALAM NEGERI R.I. di Jakarta cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I**

Hal. 1 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAWA BARAT di Bandung cq. **WALIKOTA KEPALA DAERAH TINGKAT II KOTA BANDUNG**, cq. **CAMAT KECAMATAN REGOL KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Denki Nomor 54 Bandung;

6. **PEMERINTAH R.I. cq. MENTERI DALAM NEGERI R.I.** di Jakarta cq. **GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA BARAT** di Bandung cq. **WALIKOTA KEPALA DAERAH TINGKAT II KOTA BANDUNG**, cq. **CAMAT KECAMATAN REGOL KOTA BANDUNG** cq. **LURAH KELURAHAN BALONG GEDE**, berkedudukan di Jalan Sasak Gantung Bandung,

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

d a n

1. **Ny. EVY HYBRIDAWATI WARGAHADIBRATA, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah Daerah Kerja Kota Bandung, beralamat di Jalan Imam Bonjol Nomor 26 Kota Bandung;
2. **PT. BANK DANAMON, Tbk. Pusat di Jakarta**, cq. **PT. BANK DANAMON, Tbk. Cabang Bandung**, beralamat di Jalan Merdeka Nomor 40 Bandung;
3. **PT. BANK UOB BUANA Tbk, Pusat di Jakarta**, cq. **PT. BANK UOB BUANA Tbk. Cabang Bandung**, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 55A Bandung;
4. **Ny. ELY KASSAH**, terakhir beralamat di Jalan Probolinggo Nomor 6, RT. 03, RW. 08, Kelurahan Antapani, Kecamatan Cicadas, Kota Bandung, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan di Indonesia;
5. **Ny. SRI JUUL CARADELLS alias Ny. SRI JUUTJE ROOSTIANI ADELLS**, terakhir beralamat di Jalan Gang Apandi dim, Nomor 8 Kota Bandung, sekarang tidak diketahui alamatnya dengan pasti di Indonesia,

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan seluas 63 m² terletak Jalan Dewi Sartika Nomor 8 Kota Bandung, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 475/2001 tanggal 11 Desember 2001, dengan batas-batas:
 - Utara : Toko Pakaian "Indeef;
 - Selatan : Toko Pakaian "Predator. Inc";
 - Barat : Rumah Penduduk ;
 - Timur : Jalan Dewi Sartika;

dan tanah serta bangunan seluas 46 m² terletak di Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 Bandung berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 463/2002 tanggal 19 September 2002, dengan batas-batas:

- Utara : Rumah Kosong
- Selatan : Toko Obras SAE Jalan Kapatihan Nomor 39;
- Barat : Jalan Buntu;
- Timur : Rumah Penduduk;

Kedua buah Akta tersebut dibuat di hadapan Turut Tergugat I;

2. Bahwa selanjutnya, untuk tanah dan bangunan Penggugat di Jalan Dewi Sartika Nomor 8 Kota Bandung tersebut, telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1380/Kelurahan Balonggede, bertanggal tanggal 05 Desember 2001 dan untuk tanah serta bangunan yang terletak Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 Bandung diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, bertanggal 05 Desember 2001;

Kedua Sertifikat Hak Milik tersebut diterbitkan oleh Tergugat IV;

3. Bahwa Penggugat membeli tanah dan bangunan dimaksud di atas dari Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, dan untuk membayar dua bidang tanah dan bangunan tersebut, Penggugat menggunakan uang dari fasilitas kredit

Hal. 3 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberikan Turut Tergugat II, yang kemudian diambil alih kedudukan krediturnya oleh Turut Tergugat III;

4. Bahwa selanjutnya, kedua belah bidang tanah Penggugat tersebut menjadi jaminan kredit dan dilekatkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 1812/2006, tanggal 29 Maret 2006;
5. Bahwa selanjutnya di tahun 2007, untuk tanah Penggugat yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8 Kota Bandung tersebut, diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede tanggal 27 Februari 2007 oleh Tergugat IV, atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
6. Bahwa selanjutnya, untuk tanah Penggugat yang terletak di belakang Jalan Dewi Sartika Nomor 8 Kota Bandung tersebut, telah diakui Tergugat I, II dan III sebagai miliknya berdasar Sertifikat Hak Milik Nomor 1831/Kelurahan Balonggede tanggal 27 Februari 2007, sedangkan yang dimaksud dalam SHM Nomor 1831 tersebut jelas bukan tanah Penggugat, yang Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 Bandung;
7. Bahwa terdapat perbedaan antara:
 - a. Luas tanah yang tertulis pada Sertifikat Nomor 1380 milik Penggugat dengan luas tanah 63 m² dengan luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Tergugat Nomor 1832 seluas 87 m²;
 - b. Luas tanah yang tertulis pada Sertifikat Nomor 1381 milik Penggugat dengan luas tanah 46 m² dengan luas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Tergugat Nomor 1831 seluas 70 m² ;

Luas tanah dimaksud dalam sertifikat Nomor 1380 dan Nomor 1381 adalah sesuai dengan sertifikat asal yang kemudian menjadi milik Penggugat;

8. Bahwa proses terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, II dan III tersebut dibantu oleh Tergugat V dan Tergugat VI dengan mengeluarkan surat-surat berkaitan dengan objek sengketa;
9. Bahwa menurut hukum, tentang kepemilikan Penggugat dan penguasaannya oleh Penggugat atas tanah Penggugat tersebut berarti sudah sah sesuai hukumnya sebagaimana dimaksud Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Tahun 1997:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang



merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

10. Bahwa dengan adanya hak tanggungan yang melekat pada tanah Penggugat tersebut dalam point 4 di atas, berarti sudah tercatat di buku tanah Tergugat IV bahwa tanah tersebut telah menjadi jaminan kredit Penggugat pada Turut Tergugat V, yang karena demikian jelas tanah tersebut adalah milik Penggugat dan Tergugat IV tidak dapat menerbitkan lagi sertifikat lain terlebih atas nama Tergugat I, II dan III;
11. Bahwa dengan diterbitkannya sertifikat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III oleh Tergugat IV yang lahir dari permohonan Tergugat I, II dan III adalah perbuatan melawan hukum, dan karena demikian, sertifikat atas nama Tergugat I, II dan III tersebut terbit dengan tidak sah, bertentangan hukum, yang berakibat pula terhadap seluruh rangkaian proses peralihan hak kepada Tergugat I, II dan III menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum;
12. Bahwa hak kepemilikan Penggugat atas tanah dimaksud selama ini telah dilanggar oleh perbuatan Tergugat I sampai Tergugat VI, karenanya secara *provisionil* beralasan menurut hukum apabila selama perkara ini belum *in kracht*, maka Tergugat IV tidak melaksanakan pencatatan, pencoretan, penambahan, pembaharuan dalam arti seluas-luasnya, pada buku tanah hak milik Nomor 1380/K.elurahan Balonggede dan pada buku tanah hak milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, baik yang dimohonkan oleh pihak lain maupun oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III ataupun karena sebab hukum lain;
13. Bahwa Penggugat telah dengan segala jalan menempuh upaya penyelesaian dengan Tergugat namun selalu menemui jalan buntu hingga akhirnya Penggugat menempuh penyelesaian melalui Pengadilan sekarang ini;
14. Bahwa Penggugat khawatir akan terjadi lagi peralihan hak atas tanah dan bangunan-bangunan tersebut dalam point satu di atas ataupun pindah

Hal. 5 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan yang dimungkinkan dilakukan oleh para Tergugat, serta menjaga gugatan Penggugat ini tidak *illuoir*, maka cukup beralasan menurut hukum, kiranya terhadap:

Sebidang tanah dan bangunan seluas 63 m² terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8 Kota Bandung, sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli Nomor 475/2001 tanggal 11 Desember 2001, dan tanah serta bangunan seluas 46 m² terletak di Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 Bandung, sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli Nomor 463/2002 tanggal 19 September 2002;

Dilekatkan sita jaminan atau setidaknya sita persamaan;

15. Bahwa gugatan ini diajukan dengan didasarkan pada bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, dan berkenaan dengan hal kepemilikan, kiranya cukup beralasan bila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat banding, kasasi maupun mengadakan upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

Menangguhkan segala bentuk pelaksanaan pencatatan, pencoretan, penambahan, pembaharuan dalam arti seluas-luasnya, pada buku tanah hak milik Nomor 1380/Kelurahan Balonggede dan pada buku tanah hak milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede terhadap Tergugat IV, sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atau sita persamaan yang telah dilekatkan;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1831/Kelurahan Balonggede tanggal 27 Februari 2007, Surat Ukur Nomor 00488/Balonggede/2006 tanggal 19 Januari 2006 atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tidak sah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum dan batal atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum beserta segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede tanggal 27 Februari 2007, Surat Ukur Nomor 00486/Balonggede/2006 tanggal 19 Januari 2006 atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, tidak sah menurut hukum dan batal atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum beserta segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Penggugat Hermana Yusuf dan Hj. Euis Yeni adalah pemilik sah satu-satunya atas sebidang tanah dan bangunan terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8 Bandung dan di Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 Bandung;
7. Menyatakan sah menurut hukum terhadap jual-beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 475/2001 tanggal 11 Desember 2001, untuk tanah seluas 63 m² serta bangunan yang berdiri di atasnya;
8. Menyatakan sah menurut hukum terhadap jual-beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 463/2002 tanggal 19 September 2002, untuk tanah seluas 46 m² serta bangunan yang berdiri di atasnya;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1380/Kelurahan Balonggede, bertanggal 05 Desember 2001 atas nama Penggugat, sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;
10. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, bertanggal 05 Desember 2001 atas nama Penggugat, sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum;
11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk turut tunduk pada Putusan Ini;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat banding, kasasi maupun mengadakan upaya hukum lainnya (*uit voerbaar bij voorraad*);

Subsida, mohon putusan seadil-adilnya;

Primair & Subsida:

Ongkos perkara menurut hukum;

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

Hal. 7 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa Penggugat bukanlah *persona standi in judicio*, karena Penggugat tidak mempunyai kualifikasi hak dan kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara Nomor 358/PDT/G/2010/PN.BDG a *quo*, dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa sertipikat-sertipikat sebagai tanda bukti hak Penggugat a *quo*, yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1380/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989, Nomor 1526/1989, Luas 63 m², terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung, terbit tanggal 5-12-2001 semula atas nama Ny. Hajjah Elli Kassah, dan Ny. Sri Juul Ceradelle, kemudian dibaliknamakan atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, sebab perubahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 475/2001 Tg 11 -12-2001, dan;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regof, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989, Nomor 1525/1989, Luas 46 m², terletak di Jalan Dewi Sartika Blk Nomor 8, Kota Bandung, terbit tanggal 5-12-2001 semula atas nama Ny. Hajjah Elli Kassah, dan Ny. Sri Juul Ceradelle, kemudian dibaliknamakan atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, sebab perubahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 463/2002 Tg 19-9-2002;

Telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 74/G/2007/PTUN-Bdg, Tanggal 5 Maret 2008, sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 120/B/2008/ PT.TUN.JKT., Tanggal 28 Agustus 2008 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 42 K/TUN/2009, Tanggal 10 Agustus 2009, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*); Adapun isi amar putusan-putusan pengadilan dimaksud pada intinya sebagai berikut:

- a) Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, 74/G/2007/PTUN-Bdg, Tanggal 5 Maret 2008, berbunyi:

Mengadili:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu berupa:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1380/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989 Nomor 1526/1989, luas 63 m² (enam puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung, tercatat atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, terbit pada tanggal 5-12-2001;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989 Nomor 1525/1989, luas 46 m² (empat puluh enam meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Blk Nomor 8, Kota Bandung, tercatat atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, terbit pada tanggal 5-12-2001;
3. Memerintahkan kepada Tergugat mencabut dan mencoret dari daftar Buku Tanah/catatan-catatan pada kantor Tergugat, yaitu Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu berupa:
 - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 1380/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989 Nomor 1526/1989, luas 63 m² (enam puluh tiga meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung, tercatat atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, terbit pada tanggal 5-12-2001;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989 Nomor 1525/1989, luas 46 m² (empat puluh enam meter persegi),

Hal. 9 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.

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)



terletak di Jalan Dewi Sartika Blk Nomor 8, Kota Bandung,
tercatat atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni,
terbit pada tanggal 5-12-2001;

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.679.000,00; (satu juta enam ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

b) Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 120/B/2008/PT.TUN.JKT. Tanggal 28 Agustus 2008 berbunyi:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, 74/G/2007/PTUN-Bdg, Tanggal 5 Maret 2008, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar secara tanggung renteng di kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp192.000,00 (seratus sembilan puluh dua ribu rupiah);

c) Amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 42 K/TUN/2009, Tanggal 10 Agustus 2009 berbunyi:

Mengadili:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Hermana Yusuf, NY. Euis Yeni, Pemohon Kasasi II: Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II/Tergugat-Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00; (lima ratus ribu rupiah);

Dengan demikian, berdasarkan putusan-putusan pengadilan tersebut di atas, Penggugat bukan lagi sebagai pemilik atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak/berlokasi Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung, seluas 63 m², dan terlebih-lebih Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung, seluas 46 m²;

Perlu dijelaskan bahwa sebagaimana telah terbukti di persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara Nomor 45/G/2006/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTUN-Bdg sebagaimana telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg, Tanggal 20 Desember 2006 sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 58/B/2007/PT.TUN.Jkt, Tanggal 30 Mei 2007 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 438 K/TUN/2007, Tanggal 30 Januari 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), bahwa lokasi Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung adalah tidak ada, alias fiktif, yang ada di belakang Jalan Dewi Sartika Nomor 8 adalah Jalan Kepatihan Nomor 41, Nomor 43, Bandung;

Bahwa ternyata sebagaimana terungkap dalam pemeriksaan setempat dalam perkara Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg sebagaimana telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg, Tanggal 20 Desember 2006 sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 58/B/2007/PT.TUN.Jkt, Tanggal 30 Mei 2007 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 438 K/TUN/2007, Tanggal 30 Januari 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), telah diperoleh fakta hukum bahwa Hermana Yusuf (i.e. Penggugat dalam perkara ini) ternyata menunjuk lokasi bidang tanah dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989 Nomor 1525/1989, luas 46 m² (empat puluh enam meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Blk Nomor 8, Kota Bandung, tercatat atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, terbit pada tanggal 5-12-2001 pada Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung;

Dan perlu dikemukakan, bahwa atas lokasi bidang tanah di Jalan Kepatihan 41-43, Bandung telah diterbitkan SHM Nomor 344/Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Gambar Situasi tanggal 20-8-1985, Nomor 2268/1985, Luas 261 m², terletak di Jalan Kapatihan Nomor 41-43, semula tercatat atas nama Basuki terakhir atas nama Hajah Suhaya, terbit pada tanggal 20-8-1985, yang mana SHM Nomor 344/Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Gambar Situasi tanggal 20-8-1985, Nomor

Hal. 11 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.

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)



2268/1985, Luas 261 m², terletak di Jalan Kapatihan Nomor 41-43, semula tercatat atas nama Basuki terakhir atas nama Hajah Suhaya, terbit pada tanggal 20-8-1985 tersebut telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg, Tanggal 20 Desember 2006 sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 58/B/2007/PT.TUNJkt, Tanggal 30 Mei 2007 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 438K/TUN/2007, Tanggal 30 Januari 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

- 2) Bahwa di lain pihak, berdasarkan putusan-putusan pengadilan tersebut di atas, secara faktual dan secara hukum bahwa Penggugat (i.e. Hermana Yusuf dan NY. Hj. Euis Yeni), adalah pihak yang dikalahkan sehingga tidak mempunyai hak untuk mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah dan bangunan objek sengketa *a quo* serta tidak berhak untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung dalam perkara Nomor 358/PDT/ G/2010/PN.BDG. *a quo*;
- 3) Bahwa terlebih-lebih atas sebidang tanah dan bangunan sengketa objek perkara *a quo*, yang berlokasi di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, khususnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007 *a quo* yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (*in casu* Tergugat IV) atas perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg, Tanggal 20 Desember 2006, dan telah sesuai dengan semua prosedur pendaftaran tanah yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), terutama asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan sebagaimana telah dikemukakan, bahwa lokasi Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung, adalah tidak ada, alias fiktif, yang ada di belakang Jalan Dewi Sartika Nomor 8 adalah Jalan Kepatihan Nomor 41 - Nomor 43, Bandung, dan bahwa atas lokasi bidang tanah di Jalan Kepatihan 41-43, Bandung telah diterbitkan SHM Nomor 344/Kelurahan Balong Cede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Gambar Situasi tanggal 20-8-1985, Nomor 2268/1985, Luas 261 m², terletak di Jalan Kapatihan Nomor 41-43, semula tercatat atas nama Basuki terakhir atas nama Hajah Suhaya, terbit pada tanggal 20-8-1985, yang mana SHM Nomor 344/Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Gambar Situasi tanggal 20-8-1985, Nomor 2268/1985, Luas 261 m², terletak di Jalan Kapatihan Nomor 41-43, semula tercatat atas nama Basuki terakhir atas nama Hajah Suhaya, terbit pada tanggal 20-8-1985 tersebut telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg, Tanggal 20 Desember 2006 sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 58/B/2007/PT.TUN.Jkt, Tanggal 30 Mei 2007 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 438 K/TUN/2007, Tanggal 30 Januari 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai tersebut di atas, dapat dikemukakan bahwa dengan demikian, Penggugat tidak mempunyai kualifikasi hak dan kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, karena Penggugat secara faktual dan secara hukum bukan lagi sebagai pemilik tanah dan bangunan objek gugatan *a quo*, sehingga Penggugat tidak mempunyai kualifikasi hak dan kepentingan untuk menggugat atas tanah dan bangunan sengketa objek gugatan *a quo* dan lain-lain, maka oleh karenanya demi kepastian hukum dengan berdasarkan kepada fakta-fakta hukum yang ada, maka yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung c.q. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls I A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini haruslah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 13 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk bagian Dalam Rekonvensi, yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan pada bagian Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi, adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggai 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007;
3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007 diajukan oleh Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki (i.e. Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, kemudian diproses dan diterbitkan oleh Tergugat IV atas perintah Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg, Tanggai 20 Desember 2006, dan telah sesuai dengan semua prosedur pendaftaran tanah yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku serta telah memenuhi asas-asas umum pemerintahan yang baik, terutama asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan negara;
4. Bahwa Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi, juga adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung)

14



yang merupakan warisan dari ayahnya yang bernama H. Basuki (almarhum), yang mana telah diakui dan dikuasai secara tidak sah oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1381/ Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989, Nomor 1525/1989, Luas 46 m², terletak di Jalan Dewi Sartika Blk Nomor 8 Kota Bandung, tercatat atas nama Hermans Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, yang ternyata tidak ada, alias fiktif, tetapi menunjuk lokasi bidang tanah Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung;

Bahwa atas sebidang tanah berikut di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan 41, Bandung telah diterbitkan SHM Nomor 344/Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Gambar Situasi tanggal 20-8-1985, Nomor 2268/1985, Luas 261 m², terletak di Jalan Kapatihan Nomor 41-43, semula tercatat atas nama Basuki terakhir atas nama Hajah Suhaya, terbit pada tanggal 20-8-1985, yang mana SHM Nomor 344/Kelurahan Balong Gede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Gambar Situasi tanggal 20-8-1985, Nomor 2268/1985, Luas 261 m², terletak di Jalan Kapatihan Nomor 41-43, semula tercatat atas nama Basuki terakhir atas nama Hajah Suhaya, terbit pada tanggal 20-8-1985 tersebut telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 45/G/2006/PTUN-Bdg, Tanggal 20 Desember 2006 sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 58/B/2007/ PT.TUN.Jkt, Tanggal 30 Mei 2007 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 438 K/TUN/2007, Tanggal 30 Januari 2009, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);

5. Bahwa Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede,

Hal. 15 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit Tanggal 27 Februari 2007 dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) yang sampai saat ini belum dapat menguasai dan menikmati secara fisik tanah berikut bangunan *a quo*, karena masih dikuasai oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi;

6. Bahwa atas dikuasainya sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi telah berusaha beberapa kali meminta kepada Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk segera menyerahkan dan mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Bandung, Bandung tersebut melalui surat pemberitahuan untuk pengosongan tanah dan bangunan tersebut oleh Para Penggugat, namun tidak ada tanggapan dan selanjutnya Para Penggugat melalui kuasanya, yaitu sdr. Hasan Rival meminta bantuan kepada pihak Kelurahan untuk melakukan pemanggilan kepada sdr Hermana Yusuf, namun setelah dilakukan pemanggilan oleh pihak Kelurahan, ternyata sdr Hermana Yusuf tidak pernah datang dan tidak ada tanggapannya, maka atas tindakan sdr Hermana Yusuf tersebut, Para Penggugat melalui kuasanya, sdr Hasan Rival pada tanggal 12 Juni 2007 melaporkan sdr Hermana Yusuf ke Polisi Sektor Kota Regol, namun ternyata sampai saat inipun Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, yang juga membuka usaha warung nasi/rumah makan dengan nama "Ampere" di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Bandung tersebut tidak mau dengan sukarela mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Bandung tersebut, padahal Tergugat Dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi sudah bukan pemilik yang sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) tersebut, karena alas kepemilikannya, yaitu sertipikat-sertipikat sebagai tanda bukti hak Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi *a quo*, yaitu:

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor 1380/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989, Nomor 1526/1989, Luas 63 m², terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung, terbit tanggal 5-12-2001 semula atas nama Ny. Hajjah Elli Kassah, dan Ny. Sri Juul Ceradelle, kemudian dibaliknamakan atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, sebab perubahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 475/2001 Tanggal 11-12-2001, dan;
- b) Sertipikat Hak Milik Nomor 1381/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Gambar Situasi tanggal 10-6-1989, Nomor 1525/1989, Luas 46 m², terletak di Jalan Dewi Sartika Blk Nomor 8, Kota Bandung, terbit tanggal 5-12-2001 semula atas nama Ny. Hajjah Elli Kassah, dan Ny. Sri Juul Ceradelle, kemudian dibaliknamakan atas nama Hermana Yusuf dan Nyonya Euis Yeni, sebab perubahan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 463/2002 Tanggal 19-9-2002;

Telah dinyatakan batal oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 74/G/2007/PTUN-Bdg, Tanggal 5 Maret 2008, sebagaimana telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 120/B/2008/ PT.TUN.JKT., Tanggal 28 Agustus 2008 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 42 K/TUN/2009, Tanggal 10 Agustus 2009, yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*);

7. Bahwa jelas tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, yang telah mengaku-ngaku sebagai pemilik dan menguasai

Hal. 17 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



secara tanpa hak serta melawan hukum atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) i.e. objek sengketa *a quo* adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa *a quo* tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata;

8. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Dalam konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi jelas telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi, yaitu berupa tidak dapat mempergunakan, menikmati dan/atau mengambil manfaat atau tidak dapat memperoleh keuntungan yang diharapkan dari tanah berikut bangunan miliknya yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/ Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007, dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/ Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung), sehingga kehilangan keuntungan atau manfaat yang diharapkan dari hasil pengelolaan tanah berikut bangunan *a quo* tersebut, seperti apabila disewakan/dikontrakan" atau dikelola dalam bisnis lain yang akan diterima oleh Penggugat Dalam konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi yang ditaksir sebesar Rp100.000.000,00; (seratus juta rupiah)/tahun, terhitung tahun 2007 sampai



dengan 2011 sehingga total kerugian materiil sebesar Rp400.000.000,00; (empat ratus juta rupiah), dan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi selain telah menimbulkan kerugian materiil, juga telah menimbulkan kerugian imateriil kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi, yaitu berupa:

- Keresahan pada diri Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi;
- Berperkara di pengadilan;

Yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun agar gugatan ini sempurna, maka kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Dalam konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi adalah ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00; (satu miliar rupiah), oleh karenanya, Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi haruslah dihukum untuk membayar ganti rugi imateriil kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi, yang ditaksir sebesar Rp1.000.000.000,00; (satu miliar rupiah);

Atas hal tersebut di atas, maka Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi diwajibkan untuk mengganti kerugian materiil dan imateriil, total sejumlah Rp1.400.000.000,00; (satu miliar empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi secara sekaligus, paling lambat 1 (satu minggu) setelah putusan pengadilan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap;

9. Bahwa oleh karena Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi sudah bukan pemilik yang sah sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) tersebut, maka Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan dengan seketika tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu tanah yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung yang ber-

Hal. 19 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007, dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan tanpa suatu beban apapun dari pihak manapun kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan tanpa suatu beban apapun dari pihak manapun;

10. Bahwa untuk menghindari gugatan rekonvensi dalam perkara ini tidak menjadi *illusoir* dan menghindari kerugian yang lebih besar serta Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi merasa khawatir bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi akan memperjualbelikan, memindahtangankan, menjadikan jaminan utang atau dialihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi serta ditambah bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan iktikad tidak baik dan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I, II dan Tergugat III Dalam Konvensi, maka kiranya telah cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung cq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung yang ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/ Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/ Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007, dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381 / Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung);

11. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela nanti oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, II dan Tergugat III Dalam Konvensi mohon agar Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi sebesar Rp1.000.000,00; (satu juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan hingga dilaksanakan;

12. Bahwa mengingat pula tuntutan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, II dan Tergugat III Dalam Konvensi adalah mengenai hal yang pasti dan didukung oleh alat bukti yang kuat serta untuk menghindari kerugian yang lebih jauh lagi, maka Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, II dan Tergugat III Dalam Konvensi memohon pula kiranya Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan pula untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, *verzet*, banding ataupun kasasi;

13. Bahwa oleh karena Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka sangat patut untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat, I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Hal. 21 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi;
3. Menyatakan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung yang bersertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007;
4. Menyatakan sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007;
5. Menyatakan Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung *a quo*;
6. Menetapkan bahwa Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi menguasai dan menempati tanah berikut bangunan milik Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung yang Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/ 2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede,

22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007, dan sebidang tanah di atasnya, berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) tanpa alas hak yang benar merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi;
8. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar ganti kerugian materiil total sebesar Rp400.000.000,00; (empat ratus juta rupiah), dan kerugian Imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00; (satu miliar rupiah), jadi total sejumlah Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi secara sekaligus dan tunai paling lambat 1 (satu minggu) setelah putusan pengadilan dalam perkara *a quo* memperoleh kekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi sebesar Rp1.000.000,00; (satu juta rupiah) sehari setiap lalai memenuhi isi putusan hingga dilaksanakan;
10. Memerintahkan segera dilaksanakan penyerahan dan pengosongan atas sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk toko, yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung yang ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007, dan dan sebidang tanah di atasnya

Hal. 23 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.

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

berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi dengan biaya sendiri;

11. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan dengan seketika tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu tanah yang terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kota Bandung yang ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 1832/Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 19/01/2006, Nomor 00486/Balonggede/2006, Luas 87 m² (delapan puluh tujuh meter persegi), terletak di Jalan Dewi Sartika Nomor 8, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tercatat atas nama Tjutju Supriatin Basuki, Ema Rostina Basuki dan Didik Ginanjar Basuki, terbit tanggal 27 Februari 2007, dan sebidang tanah di atasnya berdiri sebuah bangunan yang terletak di Jalan Kepatihan Nomor 41, Bandung (yang ditunjuk dalam Sertipikat Nomor 1381/ Kelurahan Balonggede sebagai Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8, Kota Bandung) kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan tanpa suatu beban apapun dari pihak manapun kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan tanpa suatu beban apapun dari pihak manapun kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Dalam Konvensi dalam keadaan kosong, tanpa ikatan dan tanpa suatu beban apapun dari pihak manapun;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat Dalam Rekonvensi/ Penggugat;

Dalam Konvensi;



14. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Subsida,ir, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (*obscur libel*);

1. Bahwa dalam posita angka 8 halaman 3 Penggugat menyatakan: "Bahwa proses terbitnya Sertifikat Hak Milik alas nama Tergugat I, II dan III tersebut dibantu oleh Tergugat V dan Tergugat VI dengan mengeluarkan surat-surat berkaitan dengan objek sengketa";

Dalil tersebut menunjukkan ketidakjelasan gugatan Penggugat, karena dalil yang menyatakan tentang surat-surat berkaitan dengan objek sengketa, "mempunyai arti/makna yang luas bersifat abstrak, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas/kabur karena perbuatan/tindakan Tergugat V dan Tergugat VI apa dan bagaimana sehingga Penggugat mendalilkan merasa dirugikan;

Bahwa Penggugat tidak pernah menjelaskan dan menguraikan surat seperti apa yang telah Tergugat V dan Tergugat VI terbitkan tersebut, namun secara serta merta tiba-tiba di petitum pada halaman 5 angka 3, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi tidak jelas/kabur dalil gugatannya, karena perbuatan hukum apa dan dengan cara bagaimana sehingga Penggugat mendalilkan Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa selanjutnya dalam posita gugatannya pada halaman 4 angka 12. Penggugat menyatakan "Bahwa hak kepemilikan Penggugat atas tanah dimaksud selama ini telah dilanggar oleh perbuatan Tergugat I sampai Tergugat III, karenanya....";

Dari posita tersebut, Penggugat sekali lagi menunjukkan dasar-dasar gugatan yang kabur dengan tidak menjelaskan dengan cara bagaimana dan kapan hak kepemilikan Penggugat atas tanah dimaksud telah dilanggar oleh Tergugat V dan Tergugat VI sehingga posita yang digunakan dalam gugatan ini tidak jelas serta mengada-ada;

Hal. 25 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan demikian sangatlah jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak jelas/kabur sehingga sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 358/PDT.G/2010/PN.BDG tanggal 25 Juli 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat I, II, III, V, & Turut Tergugat VI;

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar perkara ini sebesar Rp4.241.000,00; (empat juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 16/Pdt/2012/PT. BDG. tanggal 13 Februari 201 dengan amar sebagai berikut:

Menerima permohonan banding dari Kuasa hukum Pemanding semula Penggugat;

Dalam Provisi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 25 Juli 2011 Nomor 358/ Pdt.G/2010/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 25 Juli 2011 Nomor 358/ Pdt.G/2010/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 25 Juli 2011 Nomor 358/ Pdt.G/2010/PN.Bdg. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Terbanding/ Penggugat rekonsensi semula Tergugat konvensi I, II, III tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00; (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/ParaPembanding pada tanggal 6 Agustus 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/ParaPembanding dengan melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Agustus 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 57/Pdt/KS/2012/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 7 September 2012;
2. Tergugat II pada tanggal 6 September 2012;
3. Tergugat III pada tanggal 6 September 2012;
4. Tergugat IV pada tanggal 31 Agustus 2012;
5. Tergugat V pada tanggal 28 Agustus 2012;
6. Tergugat VI pada tanggal 28 Agustus 2012;
7. Turut Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2012;

Hal. 27 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



8. Turut Tergugat II pada tanggal 20 Agustus 2012;
9. Turut Tergugat III pada tanggal 28 Agustus 2012;
10. Turut Tergugat IV pada tanggal 28 Agustus 2012;
11. Turut Tergugat V pada tanggal 28 Agustus 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 19 September 2012;

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

ALASAN ALASAN KASASI:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pemanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama: *onvoldoende gemotiveerd*;

1. Bahwa, Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap pertimbangan Hakim Tinggi dalam halaman 5 putusan yang dimohonkan kasasi sekarang ini, karena sebagaimana "Tanda Terima Memori Banding" dan Pengadilan Negeri Kl. I Bandung dan "Memori Banding" Pemanding (sekarang Pemohon Kasasi), yang telah dibubuhi tanda-tangan penerima dan stempel Pengadilan Negeri Kls. I Bandung (terlampir), Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat telah menyerahkan, Memori Banding;
2. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat sangat berkeberatan terhadap pertimbangan Hakim Tinggi dalam halaman 6 putusan yang dimohonkan kasasi sekarang ini Jo. Putusan Pengadilan Negeri Bandung halaman 69 sampai dengan halaman 70 karena tidak mempertimbangkan bukti dan keterangan saksi Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat; Dalam bukti Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat (bukti title: P-7) berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan 32.73.060.007.001-0236.0 atas nama wajib pajak Hj. Elly Kassah (penjual tanah sengketa ke Penggugat-Pemanding), tertera jelas alamat pada SPPT tersebut bahwa yang dimaksud obyek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Dewi Sartika Belakang Nomor 8 Bandung;



Hal kepastian letak/keberadaan objek tanah dan bangunan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, yang terletak di belakang Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 tersebut, telah dibuktikan kebenarannya pada waktu pemeriksaan setempat didukung keterangan sdr. Isak yang pada waktu itu di lapangan mengemukakan bahwa benar pemilik tanah dan bangunan Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 adalah Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat; Dan pada saat bukti asli SPPT tersebut diperlihatkan diwaktu pemeriksaan setempat ternyata tidak diragukan lagi bahwa objek perkara *a quo* benar terletak di Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 dengan luas 46 m² sesuai dengan yang tertulis di bukti SPPT dimaksud baik luas maupun nama jalannya;

3. Bahwa selanjutnya, masih dalam pertimbangan Hakim Tinggi halaman 6 putusan yang dimohonkan kasasi sekarang ini, juga tidak mempertimbangkan bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang menunjukkan bahwa Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/ Tergugat I, II dan III tidak berhak atas objek sengketa;

Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi tersebut hanya dipertimbangkan bukti Tergugat I, II dan III, mengenai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap, sedangkan dalil Pemohon Kasasi yang juga memiliki Putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak dipertimbangkan. Sedangkan fakta hukum sebagaimana dijelaskan berikut ini telah terjadi: Ibu Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/ Tergugat I, II dan III bernama Ny. Suryati terbukti bersalah melakukan tindak pidana memalsukan keterangan nikah dengan H. Basuki, berdasarkan Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (bukti Penggugat PJ.a, Pl.b dan P1.c);

Untuk itu Terpidana Ny. Suryati telah menjalani hukumannya selama 11 bulan; Berarti menurut hukum perkara tersebut sudah tuntas. Dan akibat hukum yang timbul, yaitu:

- Ny. Suryati bukan istri sah H. Basuki;
- Tergugat I, II dan III bukan sebagai ahli waris H. Basuki;
- Tergugat I, II dan III bukan anak H. Basuki;

Hal. 29 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I, II dan III tidak berhak atas segala harta peninggalan almarhum H. Basuki;

Bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bertanda PI. a, PI.b dan PI.c, berupa Salinan Resmi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 409K/Pid/1992 tanggal 25 Juli 1992 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung Nomor 51/Pid/1991/PT.Bdg tanggal 25 Maret 1991 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kls. I Bandung Nomor 22/Pid/1990/PN.Bdg, tanggal 17 November 1990, yang didalamnya menyatakan ibu Tergugat I, II dan III bernama Ny. Suryati terbukti bersalah melakukan tindak pidana memalsukan keterangan nikah dengan H. Basuki;

Dalam perkara ini, Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III mengaku sebagai sebagai ahli waris dari anak dari hasil perkawinan Ny. Suryati dengan H. Basuki tersebut;

Sedangkan menurut bukti ini, perkawinan dimaksud tidak pernah ada karena ibu Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III memalsukan surat nikahnya, yang berarti Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/ Tergugat I, II dan III bukan ahli waris H. Basuki almarhum karena bukan anak hasil perkawinan yang sah antara ibu Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III bernama Ny. Suryati dengan H. Basuki;

Hal terbuktinya Termohon Kasasi I, II dan ni/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III bukan ahli waris dan bukan anak hasil perkawinan sah antara Ny. Suryati dengan H. Basuki tersebut, kebenarannya didukung bukti P.5, P.8a, P.8b, P.8c dan P.9;

Bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bertanda P.5, berupa photo copy Surat Keterangan dari KUA Kecamatan lembang tanggal 22 April 2011 (asli diperlihatkan di hadapan sidang) yang menerangkan bahwa ibu Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III tidak pernah tercatat menikah dengan H. Basuki. Yang berarti perkawinan dimaksud tidak pernah ada dan karena itu Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III bukan ahli waris H. Basuki almarhum juga bukan anak hasil perkawinan yang sah antara ibu Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III Tergugat I, II dan III bernama Ny. Suryati dengan H. Basuki;



Bahwa berkenaan dengan keberatan pertama Pemohon Kasasi ini, bukanlah merupakan penilaian hasil pembuktian oleh *Judex Facti*, yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi, akan tetapi sama sekali tidak dintai dan tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dan Pengadilan Negeri Kls. I Bandung, karenanya menurut hukum, Mahkamah Agung berhak untuk membatalkan putusan tersebut dan mengadili sendiri dengan mempertimbangkan hukumnya dalam perkara ini untuk mengabulkan gugatan dan tuntutan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluruhnya, setidaknya memerintahkan Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa dan memutus pokok perkara dengan mempertimbangkan keseluruhan bukti Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Bahwa demi kebenaran, apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang diperintahkan Mahkamah Agung dimaksud, kiranya dapat mengulang kembali pemeriksaan setempat, sehingga hasil pemeriksaan di lapangan benar-benar sesuai fakta dan hukumnya;

Keberatan Kedua: Tidak menerapkan hukum;

1. Bahwa selanjutnya, Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sangat berkeberatan terhadap putusan yang dimohonkan Kasasi sekarang ini, sebab tidak menerapkan hukum sesuai kehendak hukum itu sendiri;

Sebab, sebagaimana hukum menghendaki: Sertifikat tanah memuat data fisik dan data yuridis yang dapat berupa keterangan fisik tentang tanah atau keadaan tanah dan beban yang ada di atasnya termasuk bangunan atau tanaman, letak tanah, luas tanah, batas-batas yang bersebelahan; Sedangkan data yuridis menyangkut jenis hak-hak yang ada (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, dan lain-lain), memuat siapa pemegang hak atas tanah yang bersangkutan (perorangan, badan hukum). Data fisik dan data yuridis dalam buku tanah tersebut dituangkan dalam bentuk daftar;

Berarti, sertifikat menurut hukum bersifat *deklaratur (rechtsvastettende beschikking)*, yang berada di lingkungan hukum privat, yang karena demikian perkara ini jelas tentang kepemilikan objek perkara yang tunduk pada hukum dalam Peradilan Perdata;

Hal. 31 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa konsekuensi juridis atas Putusan Pengadilan Tata Usaha, tidak serta merta menghilangkan hak milik pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat objek perkara-nya, sebab terbitnya sertifikat tersebut diatur oleh hukum tentang pendaftaran tanah yang dalam penyelenggaraannya menggunakan sistem publikasi negative;

Berarti hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang, bukan memberikan hak kepemilikan; Di dalam sistem publikasi negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, sehingga lahir Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 maupun penerapannya oleh Pengadilan, sebagaimana tertuang pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Nomor 2561 K/Pdt/2006, tanggal 4 Maret 2008 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "*acquisitive verjaring* harus dilindungi";

Tentang *acquisitive verjaring/adverse possession*, yang menjadi penyeimbang atas sistim publikasi negatif yang dianut dalam UUPA di Indonesia ini dapat diketahui dalam Penjelasan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut;

Dengan demikian, kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat itu lahir seiring dengan penguasaan fisik oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas objek sengketa sejak tahun 2001 sampai lebih dari 5 tahun yang ditentukan Peraturan tersebut (Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), tidak ada keberatan dari Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III. Namun di tahun 2007 Termohon Kasasi IV/Tergugat IV tetap menerbitkan SHM atas nama Termohon Kasasi I, II dan III/Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III dengan menunjuk tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tersebut. Hak kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dilanggar Termohon Kasasi I, II dan III/ Terbanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III dengan bantuan Tergugat IV;

PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

32



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 13 Nopember ternyata tanah objek sengketa SHM Nomor 1381 yang berlokasi di Jalan Dewi Sartika belakang Nomor 8 tidak ada, dengan demikian Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya. Oleh karena itu gugatan Penggugat konvensi harus ditolak;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tn. Hermana Yusuf dan Hj. Euis Yeni tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **Tn. HERMANA YUSUF** dan **HJ. EUIS YENI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 23 Oktober 2013 oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka

Hal. 33 dari 34 Hal. Putusan Nomor 17 K/Pdt/2013.

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

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim - hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd/ Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.,

ttd/ H. Suwardi, S.H., M.H

ttd/ Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd/ Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp5.000,00;
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00;±</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan :
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP : 196103131988031003