



**P U T U S A N**

**NO.344 PK/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 peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**EUIS WARNENGSIH**, bertempat tinggal di Jl. Mochamad Toha No.305 Dayeuh Kolot, Kabupaten Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. WIWIN, SH. dan 2. BUDI SUTIAWARMAN, S.Ag.SH. Kesemuanya Advokat/ Pengacara/Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "WIWIN, SH. & REKAN" berkedudukan di Komplek Griya Prima Asri Jl. Garuda No.5 Blok E-17 Bale Endah Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2012;  
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat /Terbanding ;

**M e l a w a n :**

**NY. Hj. NANI NAFISAH ANAS**, bertempat tinggal di Jl. Geger Kalong Hilir No.143 Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : HARRY INDERAYANA, SH. beralamat di Jl. Sarijadi Blok D IV/15 Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2013;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat I/Pembanding;

**D a n :**

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG,**

Hal. 1 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Turut  
Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat /Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung RI No.2764 K/Pdt/2010 tanggal 29 April 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi /Tergugat I, II, /Pembanding dengan posita perkara sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sebidang tanah seluas : 5300 M2 (lima ribu tiga ratus meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 13 / Desa Manggahang Kecamatan Ciparay (sekarang Kelurahan Bale Endah Kecamatan Bale Endah) Kabupaten Bandung. GAMBAR SITUASI No. 67 / 1972 dengan batas - batas :  
Sebelah Utara : Selokan.  
Sebelah Selatan : Pasih / H. Aisah.  
Sebelah Barat : Nyimas Aminah.  
Sebelah Timur : Tanah Adat.
2. Bahwa sebagian dari tanah tersebut telah Penggugat jual, masing - masing kepada Sdr. CUNCUN seluas : 3200 M2 (tiga ribu dua ratus meter persegi), dibebaskan oleh Dinas Pekerjaan Umum untuk jalan seluas : 900 M2 (sembilan ratus meter persegi). Dijual kepada Sdr. ASEP WAHYU NUR, SH. Seluas : 616 M2 (enam ratus enam belas meter persegi). Hingga jumlah yang telah dijual keseluruhannya adalah seluas : 4716 M2 (empat ribu tujuh ratus enam belas meter persegi), dan sisanya adalah : 584 M2 (lima ratus delapan puluh empat meter persegi);
3. Bahwa atas tanah yang telah dijual kepada Sdr. CUNCUN dan yang dibebaskan untuk jalan oleh Dinas Pekerjaan Umum sampai saat ini tidak ada masalah. Tetapi yang menjadi masalah adalah tanah yang dijual kepada Sdr. ASEP WAHYU NUR, SH. Karena oleh Sdr. ASEP WAHYU NUR, SH. tanah tersebut dijual lagi kepada Sdr. H. DEDE SUDRAJAT. Tetapi pada saat oleh H. DEDE SUDRAJAT akan dibalik nama Sertifikat

Hal. 2 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



Hak Milik Nomor : 3298 / Kel Bale Endah Kec. Bale Endah atas nama EUIS WARNENGSIH (PENGGUGAT) seluas : 616 M2 (enam ratus enam belas meter persegi) tidak dapat dilaksanakan karena adanya pengaduan dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah kepunyaan TERGUGAT I. Sehingga balik nama kepemilikan dari PENGGUGAT I kepada H. DEDE SUDRAJAT menjadi terganjal dan H.DEDE SUDRAJAT mengajukan komplain kepada PENGGUGAT agar menerangkan kedudukan tanah milik PENGGUGAT tersebut;

4. Bahwa dengan adanya komplain dari H. DEDE SUDRAJAT kepada Penggugat, yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 3298 atas nama Penggugat tidak dapat dibalik namakan jelas Penggugat sangat dirugikan dan dipermalukan padahal Sertifikat Hak Milik Nomor : 3298 adalah pecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor. 13 yang tertulis atas nama Penggugat, tetapi tidak dapat dibalik namakan, seolah-olah Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut tidak benar adanya, dan sisa tanah milik Penggugat yang belum dijual masih ada seluas 584 M2 (lima ratus delapan puluh empat meter persegi) menjadi tidak jelas keberadaannya karena Tergugat II tidak pernah memberikan keterangan setelah terjadinya penjualan;
5. Bahwa dengan adanya persoalan tersebut selanjutnya Penggugat datang kepada Tergugat II menanyakan duduk persoalan yang sebenarnya, tetapi Tergugat II tidak dapat memberikan penjelasan karena telah membuat Sertifikat Hak Milik Nomor : 1876 atas nama Tergugat I. Perbuatan Tergugat II jelas telah menyalahi hukum karena menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I diatas tanah milik Penggugat;
6. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan persoalan tersebut dengan Tergugat I dan Tergugat II di kantor Tergugat II, tetapi tidak ada penyelesaian, bahkan Tergugat I secara arogan melakukan pengurangan atas tanah milik Penggugat;
7. Bahwa oleh karena tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka selanjutnya persoalan ini Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung, untuk diselesaikan sesuai dengan hukum yang berlaku, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1876 atas nama Tergugat I yang diterbitkan



oleh Tergugat II haruslah dinyatakan batal demi hukum, serta mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat;

8. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 1876 milik Tergugat I adalah sertifikat yang tidak benar, sebab diterbitkan oleh Tergugat II diatas tanah milik Penggugat, maka Penggugat mohon agar terhadap tanah tersebut diletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*). Juga terhadap rumah milik Tergugat I yang terletak di Jl. Geger Kalong Hilir No. 143 Bandung;
9. Bahwa oleh karena bukti yang diajukan oleh Penggugat adalah bukti otentik maka Penggugat mohon agar putusannya dapat dilaksanakan lebih dulu secara sekaligus dan seketika (*Uit Voorbaar bij Voorraad*) sekalipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Banding maupun kasasi;
10. Bahwa kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II secara material adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan secara imaterii tidak dapat diuangkan adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) karena Penggugat telah dipermalukan oleh para Tergugat;
11. Bahwa Penggugat juga mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung apabila para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan tersebut haruslah dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya;

Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memeriksa gugatan ini, dan berkenaan kiranya untuk memutuskan perkaranya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
3. Menghukum Tergugat II membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 1876 atas nama Tergugat I dan menyatakan tanah terperkara adalah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I atas siapa saja yang menerima hak darinya untuk menyerahkan tanah



terperkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap tanah terperkara, berikut rumah yang terletak di Jl Geger Kalong Hilir No. 143 Bandung;
6. Menyatakan hukum putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun Para Tergugat mengajukan banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mengganti kerugian Penggugat sebesar Rp. 2. 700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat untuk setiap hari kelalaiannya adalah sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
10. Apabila Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan gugatan balik (Rekompensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

**A. Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);**

- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita Nomor. 5,6 dan 7 yang pada pokoknya menyatakan : "Bahwa Tergugat II telah menyalahi hukum karena menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1876 atas nama Tergugat I di atas tanah milik Penggugat, oleh karenanya usaha penyelesaian masalah tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka Penggugat ajukan ke Pengadilan Negeri Bale Bandung disertai permintaan agar Sertifikat Hak Milik No. 1876



tersebut dinyatakan batal demi hukum, serta mengembalikan tanah kepada Penggugat;

- Bahwa mengingat Sertifikat Hak Milik No. 1876 tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (3) Undang - undang No.9 Tahun 2004 Jo. Undang - undang No. 5 Tahun 1986, maka dalil Penggugat angka 1 (satu) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 53 undang ~ undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang - undang No. 5 Tahun 1986, maka dalil Penggugat dimaksud angka 1 (satu) di atas adalah sesuai dengan ketentuan yang di atur dalam Pasal 53 Undang - undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang - undang No. 5 Tahun 1986, oleh karenanya Pengadilan yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Pasal 47 Undang - undang tersebut;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelaslah bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tanah aquo, sehingga menyatakan batal terhadap Sertifikat Hak Milik No. 1876 atas nama Tergugat I, akan tetapi yang berwenang untuk itu adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

**B. Penggugat Tidak Berkualitas Mengajukan gugatan :**

- Bahwa setelah memperhatikan dan mempelajari dengan cermat dalil-dalil gugatan Penggugat, ternyatalah yang dipersalkan Penggugat adalah sebagian Tanah Hak Milik No. 13 / Manggahang atas nama Penggugat seluas 616 m2 yang telah di jual dan balik nama menjadi Sertifikat hak Milik No.3298 / Bale Endah atas nama Sdr. Asep Wahyu Nur, SH, yang oleh Sdr.Asep Wahyu Nur SH, telah dijual lagi kepada Sdr. H. Dede Sudrajat, namun Sdr. H. Dede Sudrajat komplek kepada Penggugat karena Sertifikat Hak Milik tersebut tidak dapat di balik namakan kepadanya, seolah - olah Sertifikat Hak Milik Penggugat tersebut tidak benar adanya karena Tergugat II tidak pernah memberikan keterangan setelah terjadinya penjualan;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada posita No. (3) yang menyatakan :  
".....tetapi yang menjadi masalah adalah tanah yang dijual kepada Sdr. Asep Wahyu Nur, SH, tanah tersebut dijual lagi kepada H. Dede

Hal. 6 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sudrajat.....”Dengan demikian jelaslah bahwa Penggugat mempersoalkan tanah yang bukan miliknya lagi atau dengan kata lain bahwa Penggugat sudah tidak ada hubungan hukum dengan tanah sengketa aquo;

- Bahwa berdasarkan hal - hal tersebut diatas, ternyatalah bahwa Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan sehingga Majelis Hakim kiranya patut untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

### C. Gugatan Kurang Pihak:

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1876 / Bale Endah atas nama Tergugat I terbit tanggal 31 Agustus 1994 atas dasar surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 3 Mei 1994 No. 324/HM/K WBPN/1994;
- Bahwa oleh karenanya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional patut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dengan demikian kiranya Majelis Hakim yang menangani perkara ini harus menolak Gugatan Penggugat karena gugatan Kurang pihak;

### DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa ternyata Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi atau orang lain yang disuruh dan atau diberi kuasa oleh Tergugat Rekonsepsi / Penggugat Rekonpensi, telah memanfaatkan dan menguasai tidak sah, tanah Milik Ny. Hj. Nani Nafisah Anas / Penggugat Rekonpensi yang terletak di Desa Bale Endah, Jl. Jaksa Naranata seperti dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No. 1876 yang di buat dan yang diterbitkan pada 31 Agustus 1994;
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi / Penggugat Rekonpensi, atau orang lain yang disuruh dan atau diberi kuasa olehnya, menguasai tidak Sah Penyerobotan tanah milik Penggugat Rekonpensi dengan mendasari tindakannya itu dengan pembuatan dan munculnya "Sertifikat" No. 3298 atas nama Euis Warnengsih, yang di buat 12 (dua belas) tahun setelah adanya Sertifikat No.1876 milik Tergugat Rekonpensi yang dibuat asli benar dan sebenarnya.;

Hal. 7 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



3. Bahwa penyerobotan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi terhadap tanah milik kami Penggugat Rekonpensi adalah dengan menguasai tidak sah seluas 616 m<sup>2</sup>;
4. Bahwa Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi atau orang lain yang diseluruh dan atau yang diberi kuasa olehnya, adalah perbuatan salah mutlak, yang secara hukum telah melanggar PERPU No.51 Tahun 1960, yaitu “Menguasai tidak sah tanah bukan miliknya” penyerobotan dan hal itu telah merugikan pemiliknya yang sah, yaitu Penggugat Rekonpensi / Penggugat I Konpensi sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi, atau orang lain yang disuruh dan atau yang diberikan sanksi Hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dengan ini Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi memohon kepada Majelis Hakim perkara ini untuk dapat memutuskan dengan keputusan:

1. Mengabulkan Gugat Balik (Rekonpensi) dari Penggugat Rekonpensi Tergugat I Konpensi;
2. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1876 atas nama Ny. Hj. Nani Nafisah Anas dengan luas tanah 1550 m<sup>2</sup> yang diterbitkan tanggal 31 Agustus 1994 oleh BPN Kabupaten Bandung adalah SAH;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang muncul dan diterbitkan setelah 31 Agustus 1994 terhadap seluruh dan atau sebagian dari tanah milik Ny. Hj. Nani Nafisah Anas tersebut dalam Sertifikat No. 1876 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 3289 atas nama Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi adalah tidak sah, dan batal demi Hukum;
4. Menetapkan Sita Jaminan terhadap tanah perkara;
5. Menyatakan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan atau orang lain, yang memanfaatkan dan menguasai tanah serta yang berada di atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah terperkara adalah tindakan penyerobotan, atau menguasai tidak sah tanah bukan miliknya;

6. Menyatakan, memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan atau orang lain yang memanfaatkan dan menguasai tidak sah tanah terperkara untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan orang lain yang memanfaatkan dan menguasai tidak sah tanah terperkara untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat I Konpensi, sebesar 1 (satu) milyar rupiah;
8. Menghukum Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau :

- Memutus perkara ini dengan keputusan seadil- adilnya;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No : 07/PDT.G/2009/PN.BB. tanggal 29 Juli 2009 yang amarnya adalah sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum bahwa tanah terperkara : Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.13/Desa Manggahang G.S.67/1972 tanggal 14 November 1972 Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung sekarang Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah Kabupaten Bandung, adalah milik Penggugat dan Asep Wahyu masing-masing memiliki sebagai berikut : yaitu miliki Penggugat seluas 584 M<sup>2</sup> dan milik Asep Wahyu seluas 616 M<sup>2</sup>;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1876 atas nama Tergugat I (Ny. Hj. Nani Nafisah) tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 9 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp.100.000,-(seratus ribu rupiah);
7. Menyatakan gugatan yang lain dan selebihnya tidak dapat diterima;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

## DALAM REKONPENSİ :

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi ditolak;
1. Menghukum Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.67/ PDT/ 2010/PT.BDG. tanggal 28 April 2010 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 29 Juli 2009, Nomor : 07/Pdt.G/2009/PN.BB., sekedar mengenai diktum putusan harus diperbaiki sekedar mengenai dengan diktum 1 No.3 sehingga selengkapya berbunyi sebagai berikut:

## DALAM KONVENSİ :

## DALAM EKSEPSİ :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan demi hukum bahwa tanah perkara sebagian dari Sertifikat Hak Milik No.13/Manggahang G.S.67/1972 tanggal 14 November 1972

Hal. 10 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung sekarang Kelurahan Bale Endah, Kecamatan Bale Endah Kabupaten Bandung, adalah milik Penggugat dan Asep Wahyu masing-masing memiliki sebagai berikut : yaitu milik Penggugat seluas 584 M<sup>2</sup> dan milik Asep Wahyu seluas 616 M<sup>2</sup>;

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1876 atas nama Tergugat I (Ny. H. Nani Nafisah) tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum Tergugat-Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah terperkara dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp.100.000,-(seratus ribu rupiah);
7. Menyatakan gugatan yang lain dan selebihnya tidak dapat diterima;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

#### DALAM REKONPENSI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Konpensi ditolak;
2. Menghukum Penggugat dalam Rekonsensi/Tergugat dalam Konpensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Nihil;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI No.2764 K/Pdt/2010 tanggal 29 April 2011 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding Tergugat I : NY. HJ. NANI NAFISAH ANAS tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.67/Pdt/2010/PT.BDG tanggal 28 April 2010 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No.07/Pdt.G/2009/PN.BB. tanggal 29 Juli 2009;

#### MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah);

Hal. 11 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung No.2764 K/Pdt/2010 tanggal 29 April 2011 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat /Terbanding pada tanggal 12 Maret 2012 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat /Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 06 September 2012, permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 06 September 2012 itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 25 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 13 Maret 2013;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 tahun 2004, permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

**KEBERATAN PERTAMA :**

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali sangat keberatan dan tidak dapat menerima pertimbangan- pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi dalam perkara aquo karena pertimbangan-pertimbangan tersebut secara keseluruhan tidak mencerminkan adanya rasa keadilan bagi Pemohon Peninjauan Kembali yang dalam hal ini merupakan pihak yang dirugikan akibat perbuatan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi / Pemanding/Tergugat 1 yang telah dengan sengaja mengakui dan menyerobot tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali yang sekarang telah dijualnya kepada pihak lain, dimana tidak benar dan tidak adil pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi yang

Hal. 12 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



menyatakan “ .....bahwa berdasarkan fakta Hukum dapat diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1876 yang diterbitkan oleh BPN tanggal 31 Agustus 1994 atas nama Ny.Nani Nafisah (Termohon PK) terhadap tanah seluas 1550 m2 yang diperoleh berdasarkan jual beli dan jual beli itu dilakukan dengan itikad baik, tanah tersebut sudah dikuasai sejak jual beli dilaksanakan sampai sekarang....”pertimbangan ini merupakan pertimbangan yang sangat keliru dan terkesan terburu-buru karena Majelis Hakim MA RI dalam tingkat Kasasi hanya memperhatikan satu bukti saja yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali tanpa memperhatikan dan mempelajari bukti-bukti yang diajukan pihak Pemohon Peninjauan Kembali dan tidak memperhatikan semua pemeriksaan yang ada pada waktu tingkat Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No. 07/Pdt.G /2009/PN.BB seperti halnya acara sidang ditempat sehingga pertimbangan Majelis Hakim kasasi sangatlah bertolak belakang dengan fakta-fakta yang sebenarnya dimana tanah obyek sengketa secara fisik tidak pernah dikuasai oleh pihak Termohon Peninjauan Kembali karena semenjak tahun 1972 tanah tersebut dikuasai oleh Pemohon Kasasi berdasarkan hak kepemilikan SHM No. 13/Desa Manggahang Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung dan baru sejak tahun 2006 dikuasai oleh Asep Wahyu Nur,SH karena Pemohon Peninjauan Kembali menjual sebagian tanah tersebut seluas 616 M2 kepada Asep Wahyu Nur,SH akan tetapi sekitar tahun 2009 secara tiba-tiba Termohon Peninjauan Kembali mengclem bahwa tanah tersebut miliknya, dari fakta-fakta tersebut maka sudah jelas bahwa Termohon Kasasi tidaklah dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik karena Termohon Peninjauan Kembali telah mengetahui, maka karena jual beli yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali dengan Negara adalah jual beli yang melanggar hukum maka sepatutnya jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak dapat dilindungi oleh hukum, sesuai dengan :

- Yurisprudensi **No. 589 K/Sip/1971 tanggal 13 Maret 1971** “ jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak menjual mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah menurut Hukum”;
- Yurisprudensi **No. 801 K/Sip/1971 tanggal 22 Desember 1971** yang menyatakan “ apabila jual beli tanah telah terbukti dilakukan secara tidak



sah maka itikad baik sipembeli tanah tersebut tidak perlu diperhatikan, sehingga ia tidak perlu diberikan perlindungan hukum.”

- **Yurisprudensi No. 858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971** “ *walaupun pembeli telah melakukan pembelian dengan itikad baik, namun jika ternyata si pemilik asal mempunyai kepentingan yang lebih kuat dari pada sipembeli maka jual beli harus dinyatakan batal*”;

- Bahwa tanah yang dibelinya dari tanah negara ternyata adalah milik Pemohon Peninjauan Kembali berdasarkan SHM No. 13/Desa Manggahang Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung dan berdasarkan bukti baru yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali dalam memori Peninjauan Kembali ini berupa Keputusan Bupati Bandung No. 028/Kep/83-BAKD/2007 dan daftar nama-nama pemilik asal tanah yang sudah dikuasai oleh Pemda Kabupaten Bandung sesuai dengan buku C Desa Kelurahan Bale Endah di wilayah Kelurahan Bale Endah Kecamatan Bale Endah Kabupaten Bandung, dalam bukti ini dengan jelas membuktikan bahwa ternyata tanah milik Pemohon Peninjauan Kembali berdasarkan SHM No. 13/Desa Manggahang Kecamatan Ciparay Kabupaten Bandung belum pernah diserahkan atau menjadi tanah Pemerintah sehingga mana mungkin bisa Termohon Peninjauan Kembali mengaku telah membeli tanah obyek sengketa kepada Pemerintah sedangkan pemerintah sendiri belum pernah menerima penyerahan tanah tersebut dari Pemohon Peninjauan Kembali;

**KEBERATAN KEDUA :**

- Bahwa *Judex Facti* dalam tingkat kasasi telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum serta pertimbangannya karena dalam hal ini *Judex Facti* dalam mempertimbangkan hanya menggunakan kelayakan saja tanpa didasari oleh fakta dan hukum yang sebenarnya dimana pertimbangan tersebut pada intinya “ **...karena gugatan Penggugat tersebut baru diajukan pada tanggal 31 Januari 2009 (lima belas tahun setelah terbit surat keputusan Sertifikat Hak Milik atas nama Ny. Hj. Nani Nafisah), sedangkan Sertifikat Hak Milik atas nama Euis Warnengsih (Penggugat) Nomor. 3298 baru terbit pada tanggal 21 Maret 2006 dengan demikian patut ditetapkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 1876 atas nama Hj. Nani Nafisah adalah sah**

Hal. 14 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



**berdasarkan hukum**” bahwa pertimbangan ini adalah pertimbangan yang keliru karena walaupun gugatan ini baru diajukan pada tahun 2009 akan tetapi kepemilikan dari Pemohon Peninjauan Kembali sudah dari tahun 1972 dan penerbitan SHM No.3298 merupakan seplising dari sertifikat induk yaitu SHM No.13/Desa Manggahang, sehingga sudah jelas bahwa justru penerbitan sertifikat hak milik Termohon Peninjauan Kembali adalah diatas milik orang lain yaitu milik Pemohon Peninjauan Kembali oleh karenanya SHM Termohon Peninjauan Kembali tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, terlebih lagi bahwa Pemohon Peninjauan Kembali baru mengajukan gugatan pada tahun 2009 karena pada tahun itulah Pemohon Peninjauan Kembali baru mengetahui bahwa Termohon Peninjauan Kembali mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah tersebut ;

#### KEBERATAN KETIGA :

- Bahwa *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum serta pertimbangannya yang menyebutkan “, **berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007 yang menyatakan apabila Sertifikat sudah diterbitkan 5 (lima) tahun terhadap tanah, maka tidak ada hak lagi untuk menuntut terhadap sebidang tanah yang menjadi sengketa itu,** “;

Bahwa dalam pertimbangannya ini Majelis Hakim dalam tingkat kasasi dalam perkara aquo sudah keliru karena bagaimana bisa Majelis Hakim memakai dasar hukum pada **pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007** padahal mana bisa kepemilikan Termohon Peninjauan Kembali dinyatakan sah sedangkan walaupun sudah 5 tahun lebih penerbitannya akan tetapi penerbitan Sertifikat Hak Miliknya tersebut tidak sah, karena diterbitkan diatas hak milik Pemohon Peninjauan Kembali yaitu diatas SHM No. 13/Desa Manggahang, sehingga dasar hukum tersebut sangatlah tepat apabila diterapkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;  
Bahwa berdasarkan hal tersebut maka Penggugat /Terbanding/Termohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali sudah tepat untuk mempertahankan hak miliknya dengan mempertahankan putusan Pengadilan Bale Bandung dengan Reg Perkara No. 07/Pdt.G/2009/PN.BB jo 67/Pdt.G/2010 PT.BDG;

Hal. 15 dari 16 hal.Put. No.344 PK/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, judex juris tidak melakukan kekhilafan/kekeliruan yang nyata, memutus perkara a quo karena telah mempertimbangkan hal-hal yang relevant menurut hukum ;

Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Ny.Hj. Nani Nafisah Anas telah terbit tahun 1994, sedangkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat baru terbit tahun 2006 dan alasan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Hj. Nani Nafisah Anas jual beli yang sah dan menurut PP No.24 tahun 1977 Sertifikat Hak Milik atas nama Ny. Nani Nafisah Anas /Termohon Peninjauan Kembali telah sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Euis Warnengsih tersebut adalah tidak beralasan sehingga harus ditolak ;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali ini harus dibebankan kepada Pemohon Peninjauan Kembali ;

Memperhatikan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **EUIS WARNENGSIH** tersebut ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari Senin tanggal 23 September 2013 oleh Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I. Made Tara, S.H.**, dan **H. Suwardi, S.H., M.H.**, Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut beserta Hakim-

Hal. 16 dari 16 hal.Put. No.344 PK/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

Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.**,

Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

**Hakim-Hakim Anggota :**

ttd/  
I Made Tara, S.H.,  
ttd/  
H. Suwardi, S.H., M. H.,

**K e t u a :**

ttd/  
Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.,

**Biaya – biaya :**

1. M a t e r a i ..... Rp. 6.000,-  
2. R e d a k s i .....Rp. 5.000,-  
3. Administrasi peninjauan  
kembali.....Rp.2.489.000,-+  
Jumlah.....Rp.2.500.000,-

**Panitera Pengganti :**

ttd/  
Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.,

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,  
NIP : 19610313 1998803 1003.

Hal. 17 dari 16 hal.Put. No.344 PK/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)