



P U T U S A N

Nomor 976 K/PDT/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

LIEM TEDDY, bertempat tinggal di Jl. Cipaganti Permai Nomor 16, Kota Bandung;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

- 1. DEPARTEMEN PERTAHANAN DAN KEAMANAN/ ANGKATAN BERSENJATA REPUBLIK INDONESIA Cq. TENTARA NASIONAL INDONESIA - ANGKATAN DARAT KOMANDO DAERAH MILITER III/SILIWANGI**, diwakili oleh Sonny Widjaja, Pangdam III/Siliwangi, berkedudukan di JL Aceh Nomor 69, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Letkol Chk (K) Tetty Melina Lubis, S.H.,M.H., Kakumdam III/Siliwangi, 2. Mayor Chk Kasdianto, S.H., Kasi Tuud Kumdam III/Siliwangi 3. Mayor Chk Sjaiful Nursaid, S.H., Kasi Bankum Kumdam III/Siliwangi 4. Mayor Chk Suyatno, S.H., Kasi Dukkum Kumdam III/Siliwangi 5. Mayor Chk (K) I Gusti Ayu Sintawati, S.H., Kasi Perundang-undangan Kumdam III/Siliwangi, 6. Kapten Chk Arie Fitriansyah, S.H., Kaurdal Situud Kumdam III/Siliwangi, 7. Kapten Chk Wiji Winarso, S.H., Kaur Kalkum Sidukkum Kumdam III/Siliwangi, 8. Kapten Chk Agung Sumaryono, S.H., Kaur Peradilan Sibankum Kumdam III/Siliwangi, 8. Kapten Chk Agung Sumaryono, S.H., Kaur Peradilan Sibankum Kumdam III/Siliwangi, 9. Kapten Chk. Syaiful Munir, S.H., Kaur Tunjuk Kara Siundang Kumdam III/Siliwangi, 10. Lettu Chk Hasanudin, S.H., Penatadok Pustaka Siundang Kumdam III/Siliwangi, 11. Lettu Chk Teddy Septiana, S.H., Paur Siap Kalkum Siduukum Kumdam III/Siliwangi, 12. Serka Agung Sulistianto, S.H., Baurmin Sibankum Kumdam III/Siliwangi, keduabelasnya berkantor di Kumdam III/Siliwangi di Jalan Sumatera 43 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2013;

Halaman 1 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015



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

Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

D a n

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di JL Soekarno Hatta Nomor 586, Kota Bandung;
2. **PT. PROPELAT**, diwakili oleh Tn. Sukimin, S.IP.,MM., Direktur Utama, dalam memberi kuasa kepada 1. Gustiani, S.H., Legal/Hukum dan Advokat PT. Propelat, 2. Mochamad Rachmat, S.E., Karyawan PT. Propelat, berkantor di Jl. LL RE Mardinata Nomor 86 Bandung dan Jl. Jakarta Nomor 28, Kota Bandung, dan 3. H. Ramelan, Direktur PT Trisada raya (Propelat Grup), berkedudukan di Jalan Inggit Garnasih (Ciateul) Nomor 01 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2014;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Jl. Lapangan Banteng Timur Nomor 2-4 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Dr. Indra Surya, S.H.,LL.M., Kepala Biro bantuan Hukum pada Sekretariat Jenderal, Kementerian Keuangan, 2. Didik Hariyanto, S.H., M.M., Kepala Bagian Bantuan Hukum I pada Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal kementerian Keuangan, 3. Sugeng Meijanto Poerba, S.H., M.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum IA pada Bagian bantuan Hukum I, Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal kementerian Keuangan, 4. Fransiskus Mangambe, S.H.,LL.M., Penangan Perkara IA TK. I pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, Bagian Bantuan Hukum I Biro bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, 5. Sahat B.H.J. Pardede, S.H., Penangan perkara IA Tk III pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum, 6. Nina Nur Utami, S.H., Penangan Perkara IA Tk.IV pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, 7. Dessy P. Kusumaningtyas, S.H., Penangan Perkara IA Tk. IV pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA,

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, 8. Hemin Wakhyudi, S.H., Penangan perkara IA Tk.V pada Sub Bagian Bantuan Hukum IA, Bagian Bantuan Hukum I Biro Bantuan Hukum, Sekretariat Jenderal Kementerian Keuangan, berkantor di Jalan Wahidin Raya Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2013;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II, I, dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, pada tanggal 05 Oktober 2006 Penggugat telah membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20) Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, dari Turut Tergugat I (*in casu*. PT. Propelat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 158/2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tien Norman Lubis, S.H., PPAT Kota Bandung;
2. Bahwa, atas tanah *a-quo* telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar Situasi Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, luas 484 m² atas nama Turut Tergugat I, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu*. Tergugat II), dan telah dibalik nama dari Turut Tergugat I selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli;
3. Bahwa, ketika dibeli oleh Penggugat dari Turut Tergugat I, objek jual beli yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar situasi Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, luas 484 m² yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu* Tergugat II), diterbitkan tanggal 07 Agustus 1993 masih berlaku masa haknya sampai dengan tanggal 21 Juli 2013;
4. Bahwa, pada saat tanah *a-quo* dibeli oleh Penggugat pada Tahun 2006 kondisi tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dan dikuasai, serta dirawat oleh Penggugat sampai sekarang, namun demikian pada tahun

Halaman 3 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

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)



2008 ketika Penggugat melakukan renovasi atas bangunan tersebut dengan terlebih dahulu mengantongi surat izin bangunan Nomor 503.648.1/1314/DISTARCIP/VII/2008 atas nama Penggugat, serta izin dari instansi terkait, dengan maksud akan disewakan kepada Bank Syariah Pemerintah, Penggugat didatangi oleh Pihak Tergugat I dengan membawa surat Nomor B/831/XI/2008 tertanggal 6 November 2008 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa tentang status tanah dan bangunan di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20), Kota Bandung adalah asset TNI AD KODAM III/SLW sesuai sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 28 Agustus 1998, yang memerintahkan agar kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan (*in casu* tanah Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20) milik TNI AD KODAM III/SLW paling lambat tanggal 30 November 2008;

5. Bahwa, sebelum proses jual beli dilakukan, Penggugat melalui PPAT telah melakukan pengecekan data-data formal melalui Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung/Tergugat II, dan juga karena adanya pengalihan asset dari PT Propelat, maka telah dilakukan pengumuman melalui Koran Pikiran Rakyat sebanyak 2 kali, dan tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Tergugat I, dan proses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis tersebut dilakukan oleh Tergugat II dengan tidak memberitahukan bahwa di atas Sertifikat Penggugat ternyata telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Kel. Babakan Ciamis atas nama Tergugat I ;
6. Bahwa, pada saat Tergugat I mendatangi dan memberikan surat Nomor B/831/XI/2008 tertanggal 6 November 2008 perihal pengosongan tanah dan bangunan TNI AD di JL. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20), Kota Bandung, Penggugat merasa terkejut karena ternyata di atas tanah milik Penggugat yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, ternyata juga terdapat hak pakai Nomor 18/Kel. Babakan Ciamis atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II tahun 1998, padahal pada saat Penggugat membeli tanah tersebut sudah dalam keadaan bersertifikat pada tahun 1993 saat itu tercatat atas nama Turut Tergugat, dan sepengetahuan Penggugat proses penerbitan sertifikat hak pakai Nomor 18 atas nama Tergugat I tidak pernah ada persetujuan dari Turut Tergugat I sebagai pemilik sebelumnya;
7. - Bahwa, berdasarkan PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah", dalam hal mengenai terjadinya Hak Pakai atas tanah Hak Milik adalah



dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan Akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (*vide* Pasal 44 ayat 1) dan akta tersebut wajib didaftarkan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (*vide* Pasal 44 ayat 2), sehingga Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang memenuhi ketentuan Pasal 44 ayat (1) dan (2) tersebutlah yang mengikat pihak ketiga;

- Sementara dalam proses penerbitan Hak Pakai Nomor 18/Kel. Babakan Ciamis atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II tidak terlihat adanya akta PPAT yang menunjukkan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik (Hak Guna Bangunan) sebelumnya (*in casu* Turut Tergugat I). Dengan Demikian hal tersebut menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I dan Tergugat II. Padahal seharusnya dengan telah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar situasi Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, luas 484 m² atas nama Turut Tergugat, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu*. Tergugat II), dan telah dibalik nama dari Turut Tergugat I selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli, seharusnya baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II hal tersebut dilaporkan kepada pihak Turut Tergugat II yang kemudian mencatat peralihan tersebut dan mencoret objek jual beli tersebut dari daftar aset kekayaan negara, karena haknya telah dilepaskan pada Turut Tergugat I dan telah dibaliknama menjadi atas nama Penggugat. Namun hal ini tidak dilakukan baik oleh Tergugat I, Tergugat II maupun oleh Turut Tergugat II yang dampaknya sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat;

8. Bahwa, dengan adanya kejanggalan dari penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Kel. Babakan Ciamis atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II mengenai asal usul pemberian hak disebutkan asal tanah Negara, padahal menurut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kel. Babakan Ciamis milik Penggugat asal usul tanah tersebut berasal dari "Bekas B.1485/Bandung Wetan", kemudian mengenai jangka waktu dalam Sertifikat Hak Pakai tersebut tanpa batas waktu, sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan *a-quo* berakhirnya hak sampai dengan 21 Juli 2013. Sehingga sangatlah tidak memenuhi rasa keadilan apabila kepentingan hukum pemegang hak sebelumnya diabaikan begitu saja dan pemegang Hak Pakai seolah-olah lebih tinggi tingkatannya daripada pemegang Hak Guna Bangunan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, sangat beralasan hukum apabila Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/kel. Babakan Ciamis atas nama Tergugat I tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Bahwa, setelah Penggugat didatangi Tergugat I dan diberikan surat Nomor B/831/XI/0 tertanggal 6 November 2008, Tergugat I memerintahkan kepada Penggugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan *a-quo* tanpa melalui proses hukum yang berlaku, maka Penggugat melakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu* Tergugat II) dengan surat tertanggal 25 November 2008 untuk menanyakan status tanah Penggugat, namun upaya yang dilakukan pihak Tergugat II dalam memediasikan Penggugat dengan Tergugat I dan dengan pihak Turut Tergugat I tidak tercapai, dan belum ada kesepakatan sampai dengan saat ini;
10. Bahwa, demikian pula halnya ketika pada tanggal 30 September 2011, Penggugat mengajukan permohonan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, dan dijawab oleh Tergugat II dengan Surat tertanggal 18 Oktober 2011 yang pada pokoknya diakui oleh Tergugat II bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar situasi Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, luas 484 m² yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu*. Tergugat II), di terbitkan tanggal 07 Agustus 1993 tersebut atas nama Penggugat, namun terdapat catatan di atas tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Kelurahan Babakan Ciamis atas nama KODAM HI Siliwangi (*in casu* Tergugat I), dan Tergugat II mengatakan untuk proses perubahan HGB menjadi Hak Milik agar Penggugat menyelesaikan masalahnya terlebih dahulu dengan pihak KODAM III Siliwangi (*in casu* Tergugat I);
11. Bahwa, tindakan Tergugat II yang tidak mau melakukan proses peningkatan Hak Guna Bangunan milik Penggugat menjadi Hak Milik, berdampak menimbulkan kerugian dan tidak adanya kepastian hukum bagi Penggugat, setelah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Babakan Ciamis, berakhir haknya pada tanggal 21 Juli 2013, oleh karenanya cukup beralasan hukum bagi Penggugat untuk dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan *a quo*;
12. Bahwa, dengan tidak dapat diperolehnya keuntungan secara materiil bagi Penggugat seperti halnya: tidak jadinya disewakan kepada Bank Syariah Pemerintah dengan nilai sewa per 1 (satu) tahun sebesar Rp200.000.000,00

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

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)



(dua ratus juta rupiah) yang awalnya sudah disepakati akan disewa selama 5 tahun oleh Bank Swasta tersebut, namun batal. Sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar: - Sewa: Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) x waktu sewa 5 (Lima) tahun = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah); - Biaya renovasi keperluan sewa yang sudah dikeluarkan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), sehingga jumlah kerugian yang dialami Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) + Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) = Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);

13. Bahwa, gugatan Penggugat didasarkan dengan bukti-bukti otentik dan telah memenuhi Pasal 180 HIR, untuk hal tersebut Penggugat mohon agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbar bij vooraad*);

DALAM PROVISI:

Bahwa, oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar Situasi Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, luas 484 m² a.n Penggugat (*in casu* Liem Teddy) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu* Tergugat II) akan berakhir haknya pada tanggal 21 Juli 2013, maka Penggugat mohon agar selama perkara ini berlangsung kepada Tergugat I maupun Tergugat II tidak melakukan tindakan-tindakan hukum dalam bentuk apapun atas tanah *a-quo* kepada pihak lain, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*) dan adanya kepastian hukum atas status kepemilikan tanah tersebut;

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

DALAM PROVISI:

- Menghukum Tergugat I maupun Tergugat II agar tidak melakukan tindakan-tindakan hukum dalam bentuk apapun atas tanah yang terletak di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20) Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar situasi Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, luas 484 m² atas nama Penggugat (*in casu* Liem Teddy), sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkraht van gewijsde*) dan adanya kepastian hukum atas status kepemilikan tanah dimaksud;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*);
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 158/2006 tertanggal 05 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tien Norman Lubis, S.H., PPAT Kota Bandung jo Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, Gambar Situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (ic. Penggugat);
4. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20), Kota Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/ Kelurahan Babakan Ciamis, gambar situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (*in casu* Penggugat);
5. Menyatakan cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat Hak Pakai Nomor 18/Kelurahan Babakan Ciamis tertulis atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian atas hilangnya keuntungan Penggugat sebesar:
 - Sewa Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) x waktu sewa 5 (lima) tahun = Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - Biaya renovasi keperluan sewa yang sudah dikeluarkan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), sehingga jumlah kerugian yang dialami Penggugat seluruhnya adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) + Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) = 1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat II untuk melakukan proses peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 46/ Kelurahan Babakan Ciamis seluas 484 m² terletak di Jl. Cicendo Nomor 20 Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, atas nama Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

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)



9. Menyatakan agar putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uit voorbar bij vooraad*);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar perkara ini;

SUBSIDAIR :

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Dalam Eksepsi

- a. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang dengan tegas diakui oleh Tergugat I;
- b. Bahwa gugatan yang dibuat oleh Penggugat didasarkan atas adanya perbuatan melawan hukum namun dalam petitumnya point 3 dan 4 Penggugat mendalilkan hak kepemilikan, berdasarkan keterangan tersebut tidak jelas yang mana sebenarnya tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini. Dalam gugatannya Penggugat tidak merinci secara tegas batas-batas tanah obyek perkara yang terletak di Jalan Cicendo Nomor 16, Kelurahan Babakan Ciamis, Kecamatan Sumur Bandung tersebut. Bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149.K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 dinyatakan bahwa gugatan yang tidak disebutkan dengan jelas mengenai batas/letak tanah sengketa, gugatan tersebut seharusnya tidak dapat diterima;

Sesuai kenyataan dan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah seharusnya secara hukum gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I dapat dinyatakan telah kekurangan pihak dan oleh karena itu dapat dinyatakan tidak dapat diterima. c. Bahwa dan uraian huruf a sampai dengan huruf b dalam eksepsi ini, adalah sangat beralasan, oleh karenanya mohon Pengadilan Negeri Bandung c.q Majelis Hakim menyatakan perkara Nomor : 336/Pdt/G/2013/PN.BDG tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI.

1. Bahwa apa saja yang termuat dalam konvensi mohon termasuk pula dalam reconvensi.;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Cicendo Nomor 18 A (sekarang nomor 20) Bandung seluas $\pm 464 \text{ m}^2$ adalah asset TNI AD Cq.



Kodam III/Slw (Penggugat DR/Tergugat I DK), sebagaimana terbukti dengan tercatat di Buku Inventaris Kekayaan Negara Register Nomor Reg. 30618089 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam III/Siliwangi dengan batas -batas:

Barat : Jalan Cicendo;
Timur : Selokan;
Utara : Selokan;
Selatan : Gang;

3. Bahwa Penggugat DR/Tergugat I DK menguasai tanah *a quo* berdasarkan hasil pembebasan melalui Panitia Pembelian Tanah untuk Negara pada tahun 1959 yang diketuai oleh R. Prawirasasmita (Bupati, Pd. Wali Kota Kotapraja Bandung) yang dibentuk berdasarkan Keputusan Residen Priangan Bandung Nomor 77/1958 tanggal 9 September 1958, dengan pembayaran ganti rugi kepada Sdr. M. Martonana (pemilik asal tanah, berdasarkan surat penjelasan tanah hak milik M. Martona pada tanggal 6 September 1950) sebesar Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual beli Nomor 54 tanggal 12-05-1959 yang dibuat dan dihadapan Notaris Noezar;
4. Bahwa BPN Kota Bandung telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam HI/Siliwangi tanggal 11 Nopember 1998, Surat Ukur Nomor 13/Babakan Ciamis/1998 tanggal 29 Agustus 1998, seluas 464 m². Dengan demikian pembuatan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 bukanlah direkayasa dan adanya penipuan terhadap publik melainkan secara prosedural sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang telah ditentukan yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa pihak Penggugat DR/Tergugat I DK memiliki Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 diterbitkan sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku agar memenuhi kepastian hukum dan tidak berdampak buruk terhadap kepercayaan masyarakat Indonesia. Dengan demikian terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam III/Siliwangi adalah sah dan berkekuatan hukum;



5. Bahwa berdasarkan tersebut di atas terbukti dengan jelas dan terang bahwa tanah dan bangunan seluas $\pm 464 \text{ m}^2$ adalah asset negara (Penggugat DR/Tergugat I DK), sebagaimana terbukti dengan tercatat di Buku Inventaris Kekayaan Negara Register No. Reg. 30618089;
6. Bahwa pada tahun 2008 Tergugat DR/Penggugat DK melakukan renovasi atas bangunan yang terletak di Jalan Cicendo Nomor 18 A (sekarang nomor 20) Bandung, tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat DR/ melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Kemudian bahwa Penggugat DR/Tergugat I DK telah melaksanakan penertiban terhadap tanah asset TNI AD dengan benar dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penggugat DR/Tergugat I DK telah melakukan pemberitahuan Tergugat I DK selaku pemilik tanah dan bangunan *a quo* berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam UI/Siliwangi. Oleh karenanya nyata-nyata Tergugat DR/ Penggugat DK telah berulang kali untuk memberikan pengertian dan pemahaman tentang keberadaan tanah asset TNI AD sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/ Kodam III/Siliwangi, sesuai dengan Surat Pangdam III/Slw Nomor B/831/XI/2008 tanggal 6 November 2012 tentang pengosongan tanah dan bangunan TNI AD di Jalan Cicendo Nomor 18 A (sekarang nomor 20) Bandung. Dengan demikian pengosongan terhadap tanah asset TNI AD yang dilakukan oleh Penggugat DR/Tergugat I DK dimana telah melalui tahap pemberitahuan dan peringatan terlebih dahulu adalah telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
7. Selanjutnya Penggugat DR/Tergugat I DK dalam pengelolaan asset negara berfungsi sebagai pembina atas aset negara yang digunakan oleh TNI AD di wilayah Kodam III/Slw, sehingga segala sesuatu yang berkaitan dengan pemanfaatan asset negara Cq TNI AD harus seijin dan Penggugat DR/Tergugat I DK. Begitu juga pemanfaatan tanah di Jalan Cicendo Nomor 18 A (sekarang nomor 20) Bandung, sebagai pembina berhak untuk mengambil tindakan secara hukum;
8. Bahwa keberadaan Para Tergugat DR/Penggugat DK di atas tanah Penggugat DR/Tergugat I DK tanpa seijin dari Penggugat DR/Tergugat I DK dan sama sekali tidak memiliki alas hukum yang sah adalah perbuatan mereka termasuk perbuatan melawan hukum. Oleh karenanya jelas dan terang bahwa penghunian Tergugat DR/Penggugat DK tersebut, oleh



karenanya nyata-nyata Tergugat DR/Penggugat DK telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan negara;

12. Penertiban terhadap aset IKN (tanah) TNI AD dilakukan dalam rangka mencegah terjadinya kerugian atas tanah dan bangunan/instalasi aset TNI AD (Penggugat DR/Tergugat I DK) yang digunakan/dimanfaatkan oleh pihak lain secara tidak sah;

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

DALAM PROVISI:

- Menghukum dan memerintahkan para Tergugat DR/Penggugat DK untuk mengosongkan tanah yang mereka tempati meskipun ada upaya hukum *versei*, banding, atau kasasi;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat DR/Tergugat I DK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jalan Cicendo, Nomor 18 A (sekarang nomor 20) Bandung setuas $\pm 464 \text{ m}^2$ yang tercatat di Buku inventaris Kekayaan Negara Register Nomor Reg. 30618039 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam III/Siliwangi dengan batas - batas:

Barat	: Jalan Cicendo;
Timur	: Selokan;
Utara	: Selokan;
Selatan	: Gang

adalah asset TNI AD Ca. Kodam III/SW
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam III/Siliwangi adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Para Tergugat DR/Penggugat DK yang menempati tanah asset TNI AD adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat DR/Penggugat DK untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat DR/Tergugat DK atas tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam point 2 tersebut di atas;
6. Menyatakan sah tindakan yang dilakukan oleh Penggugat untuk memerintahkan pengosongan terhadap tanah yang terletak di Jalan Belitung Nomor 5 B Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung. Kota Bandung;



7. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Jika Hakim Majelis berpendapat lain, mohon kiranya berkenan memberikan putusan yang dipandang patut dan adil menurut hukum;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat II;
2. Bahwa tindakan administrasi Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat *a quo* pada dasarnya telah sesuai dengan aturan hukum dan prosedur penerbitan sertifikat tanah sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962, Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 tahun 1993, dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses Sertifikasi Hak Atas Tanah dan Pelimpahan Kewenangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/ principle of good administration*);
3. Bahwa betul atas tanah obyek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46 Kelurahan Babakan Ciamis Gambar Situasi tanggal 11-2-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² atas nama Liem Teddy (Penggugat) asal penggantian dan sertipikat hak guna bangunan No. 1485 Kecamatan Bandung Wetan, Gambar Situasi Nomor 479/1973 luas 484 M2 semula tertulis atas nama PT. Propelat berkedudukan dan berkantor pusat di Bandung;
4. Bahwa sebagaimana pada angka 3 (tiga) di atas kemudian diketahui ternyata atas tanah obyek sengketa *a quo* terbit lagi sertipikat Hak Pakai Nomor 18/Kelurahan Babakan Ciamis tertulis atas nama Departemen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertahanan dan Keamanan/Angkatan Bersenjata Republik Indonesia cq. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat Komando Daerah Militer III Siliwangi, sehingga di atas tanah yang sama diperkirakan terdapat dua sertifikat, dimana antara yang satu dan yang lain saling tumpang tindih/overlap, hal ini terjadi akibat kelalaian para pihak terkait tidak terkecuali Penggugat sendiri yang tidak mampu menjaga dan memelihara batas-batas tanah obyek sengketa;

Eksepsi Turut Tergugat II:

Bahwa dengan tegas Turut Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Eksepsi Kompetensi Absolut (Pengadilan Negeri Bandung Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo*).

1. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* diajukan sehubungan dengan dikuasainya tanah yang diakui milik Penggugat baik secara fisik maupun administrasi oleh Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 28 Agustus 1998 Surat Ukur Nomor 13/Babakan Ciamis/1998 tanggal 29 Agustus 1998, seluas 464 m²;
2. Bahwa ketidakwenangan Pengadilan Negeri Bandung untuk mengadili karena jelas Penggugat dalam petitumnya pada angka 5 (lima) halaman 6 (enam) pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutus dengan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 28 Agustus 1998 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam III/Siliwangi menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Bahwa jelas terhadap Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 28 Agustus 1998 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam III/Siliwangi adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung karena merupakan suatu penetapan tertulis, berdasarkan peraturan perundangan, berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara, bersifat individual, konkret, dan final, serta telah menimbulkan akibat hukum, sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peratun");
4. Bahwa dikarenakan Penggugat meminta menyatakan batal Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 28 Agustus 1998 atas nama Dephankam/ABRI Cq TNI AD/Kodam III/Siliwangi, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili hal tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan

Halaman 14 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

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)



Peradilan Umum, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, dengan tegas dinyatakan:

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi";

5. Bahwa dengan adanya ketentuan tersebut di atas, maka pengajuan gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Bandung adalah tidak tepat dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa dengan demikian, terbukti tidak terbantahkan lagi bahwa Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang secara mutlak (absolut) untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku (*vide* Pasal 134 HIR) Majelis Hakim dalam perkara gugatan *a quo* terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela sebelum memeriksa dan memutus pokok perkaranya serta menyatakan Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg. tanggal 19 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi Penggugat dK/Tergugat dR;

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dK/Tergugat dR untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigeedad*);
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli No. 158/2006 tertanggal 05 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tien Norman Lubis, S.H., PPAT Kota Bandung jo Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, gambar situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (ic. Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20), Kota Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, gambar situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (*in casu*. Penggugat);
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat dK/Tergugat dR untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

DAUM PROVISI:

Menolak tuntutan provisi Penggugat dR/Tergugat I dK;

DALAM POKOK PERKARA:

Menolak gugatan Penggugat dR/Tergugat I dK untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Tergugat I dK/Penggugat dR membayar biaya perkara sebesar Rp2.047.000,- (dua juta empat puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 399/PDT/2014/PT.BDG tanggal 11 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat dalam Rekonvensi semula Tergugat I tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg tanggal 19 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONPENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 54 tanggal 12 Mei 1959 adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 11 November 1998, Surat Ukur Nomor 13/Babakan Ciamis/1998 tanggal 29 Agustus 1998, seluas 464 m² atas nama Departemen Pertahanan dan Keamanan/Angkatan Bersenjata Republik Indonesia/Tentara Nasional Indonesia-Angkatan Darat/Komando Daerah Militer III/Siliwangi;
4. Menyatakan objek sengketa di Jalan Cicendo Nomor 18 A sekarang Nomor 20 Bandung Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 11 November 1998, Surat Ukur Nomor 13/Babakan Ciamis/1998 tanggal 29 Agustus 1998, seluas 464 m² adalah milik dan aset Departemen Pertahanan dan Keamanan/Angkatan Bersenjata Republik/Tentara Nasional Indonesia-Angkatan Darat/Komando Daerah Militer III/Siliwangi;
5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi atas tanah dan bangunan objek sengketa tersebut;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 158/2006 tanggal 5 Oktober 2006 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis , Gambar Situasi tanggal 11 Februari 1993 Nomor 835/1993, luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (ic. Penggugat) tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tunduk dan patuh dengan putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 94/Pdt/KS/2014/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri

Halaman 17 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Desember 2014 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II/Pembanding dan Turut Terbanding pada tanggal 31 Desember 2014;
2. Turut Tergugat I/Turut Terbanding pada tanggal 2 Januari 2015;
3. Turut Tergugat II/Turut Terbanding III pada tanggal 29 Januari 2015;

Bahwa kemudian Tergugat I/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 12 Januari 2015, Turut Tergugat I/Turut Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 15 Januari 2015, Turut Tergugat II/Turut Terbanding II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 5 Februari 2015;

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

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan serta tidak dapat menerima Putusan Pengadilan Tinggi tersebut, karena menurut Pemohon Kasasi Hakim Pengadilan Tinggi tidak cermat mempertimbangkan serta telah keliru menerapkan hukum dalam menetapkan putusan dalam perkara ditingkat banding, oleh karenanya maka Pemohon Kasasi mengajukan permohonan pemeriksaan perkara ini pada Mahkamah Agung RI;
2. Bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi atas putusan tingkat banding telah dilakukan dalam tenggang waktu dengan cara serta memenuhi ketentuan perundang-undangan, oleh karenanya mohon kiranya permohonan kasasi dapat diterima;
3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh ketentuan perundang-undangan.

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding sangat tidak setuju dan tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* putusan perkara Nomor 399/

Halaman 18 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015



PDT/2014/PT.BDG tanggal 11 November 2014, *Judex Facti* mana telah mengambil alih sepenuhnya dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Pembanding dalam memori bandingnya, sehingga menjadi tidak tepat dan tidak objektif dalam memutus perkara *a quo*, seperti mana tertulis dalam pertimbangan putusan Banding hal.6-7, padahal sebagaimana Yurisprudensi MA RI Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 menyatakan "Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya adalah tidak cukup", sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang sekedar mengambil alih dasar dan alasan memori banding Termohon Kasasi/Pembanding tanpa fakta hukum yang tepat dan objektif, maka sudah sepatutnya tidak dapat diterima dan dibatalkan;

4. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* hal, 7 yang mengaitkan keterangan saksi Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan Akta Jual Beli Nomor 54 tanggal 12 Mei 1959, yang terbit sertifikat Hak Pakai Nomor 18 tanggal 11 November 1998, maka dengan sendirinya Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Pakai tersebut sah menurut hukum;

Bahwa terhadap pertimbangan *Judex Facti* atas perkara *a quo*, jelas dan nyata hanya mengakomodir alasan Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dalam Memori Bandingnya, dan menganulir dasar alasan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam Kontra Banding, dan bahkan tidak mempertimbangkan sedikit pun dasar dan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama, karena jelas mekanisme pelaksanaan prosedur pendaftaran tanah dikantor pertanahan seharusnya dijalankan sebagaimana mestinya, dan bukan tiba-tiba saja terbit Sertifikat hak pakai tanpa dasar dan hak yang pasti menurut hukum. Hal ini Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I sampaikan berdasar pada ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 24 yang menyatakan " (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia *Ajudikasi* dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara *sporadik*, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya; (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1),



pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh Pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat: a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya";

Oleh karenanya jelas apa yang Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sampaikan terkait dasar dan alas hak Sertifikat hak Pakai Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I dalam pertimbangan *Judex Facti* Hakim Pengadilan Tinggi sangat tidak cermat dan tepat, karena apabila Termohon Kasasi memiliki Akta Jual Beli atas tanah *a quo* sejak tahun 1959, seharusnya melaksanakan pengurusan haknya seperti mana ditentukan dalam ketentuan pendaftaran tanah, bukan menelantarkan tanah *a quo*, atau *quad non* telah dibeli berdasar Akta Jual Beli, namun fakta hukum menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I tidak menguasai secara fisik atas tanah *a quo* dari sejak tahun 1959 hingga sekarang, dan tiba-tiba begitu saja muncul Hak Pakai tanpa dasar dan alas yang sah menurut hukum. Oleh karenanya terhadap pertimbangan *Judex Facti* dimaksud Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sangat keberatan dan tidak beralasan, sehingga sudah cukup bagi Yang Terhormat Hakim Agung yang memeriksa perkara untuk menolak dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Nomor 399/PDT/2014/PT.BDG tersebut;

5. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya menyatakan *Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat I* tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, yang hanya berdasar pada keterangan seorang Saksi dari Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, tanpa mempertimbangkan dasar dan alasan hukum dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan pihak berperkara lainnya, padahal jelas ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 139 HIR/Pasal 165 RBG jo Pasal 169 HIR/Pasal 306 RBG menyatakan bahwa keterangan seorang saksi saja dengan tidak ada alat bukti lain, maka tidak dapat dipercayai menurut hukum (*unus testis nullus testis*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa lebih dari pada itu, *Judex Facti* bahkan sama sekali tidak mempertimbangkan dasar dan alasan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam mempertahankan haknya yang sah menurut hukum, karena fakta hukum yang terjadi adalah Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebelum melakukan jual beli dengan Turut Tergugat I (*in casu* PT PROPELAT), melalui Notaris/PPAT Tien Norman Lubis, S.H., atas objek *a quo* telah di *clearance*/dilakukan pengecekan data formal oleh Tergugat II (Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung) dimana telah pula ditempuh mekanisme sesuai ketentuan dalam pengajuan hak kepemilikan atas objek *a quo* (ketentuan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 jo PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Negara No. 3 tahun 1997), dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 158/2006 tanggal 05 Oktober 2006 antara Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Turut Tergugat I yang dibuat oleh Notaris Tien Norman Lubis, S.H., *juncto* Ijin Pengalihan hak dari Kepala Kanwil BPN Propinsi Jawa Barat Nomor 3377-340.3-32 tanggal 18 September 2007, maka beralih haknya dari PT Propelat kepada Liem Teddy yang dicatat tertanggal 13 November 2006, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, GS Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, seluas 484 m² yang sebelumnya atas nama Turut Tergugat I (*in casu* PT Propelat);

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tetap menegaskan dan mempertahankan haknya atas objek *a quo*, objek mana jelas sejak dibeli dari PT Propelat tahun 2006 hingga saat ini masih dalam penguasaan dan hak kepemilikan dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, yang selanjutnya ditahun 2007 Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan pinjaman kepada Bank Central Asia Bandung dengan jaminan objek *a quo*, dan pada tahun 2008, Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat juga menyewakan objek *a quo* kepada Bank Tabungan Negara Syariah Kcs Cicendo (Bukti TI -7) untuk waktu 5 (lima) tahun, sehingga jelas fakta hukum yang terjadi atas ketiga peristiwa hukum dimaksud dengan sepengetahuan Notaris/PPAT terkait dan tentunya Tergugat II (*in casu* BPN Kota Bandung) yang *notabene* telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan termasuk didalamnya memasang hak tanggungan dan/atau roya' atas tanah *aquo*. Selain itu, Tergugat II (*in casu* BPN Kota Bandung) seharusnya bertanggung jawab pada saat pengecekan data dan pemberkasan dalam buku tanahnya, apabila telah tercantum

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

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)



adanya SHGB milik Pemohon Kasasi, seharusnya tidak ada warkat lainnya yang tercantum didalamnya, artinya Tergugat II secara hukum memiliki kewenangan dalam hal penerbitan kepemilikan hak atas tanah, dan Tergugat II yang memiliki data-data yuridis dan administrative mengenai tanah-tanah yang telah didaftarkan, sebelumnya berkewajiban melakukan penelitian secara cermat, apakah di atas tanah yang dimohonkan hak tersebut telah ada hak orang lain atau tidak demi menghindari adanya Sertifikat ganda. Oleh karenanya berdasarkan hal-hal tersebut, tegas dan nyata bagi Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk mempertahankan haknya atas tanah bangunan yang terletak di Jalan Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20) kelurahan Babakan Ciamis, kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.46/Kelurahan Babakan Ciamis, GS Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, seluas 484 m² atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (*In Casu Liem Teddy*);

Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat juga memperjelas terkait buku inventaris bangunan milik Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, yang mana dalam daftar inventaris dimaksud hanya dipergunakan untuk keperluan sebatas daftar asset administrative, dan tidak menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah, dan saat mediasi di kantor Tergugat II (BPN Kota Bandung) menyatakan bahwa ada oknum yang tidak bertanggung jawab menerbitkan Hak Pakai Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I, dan cukup jelas dalam daftar inventaris asset di Kementerian Pertahanan dan Kementerian Keuangan, Pemohon Kasasi mengetahui bahwa tanah *a quo* bukan/tidak masuk dalam buku asset dari Negara. Oleh karenanya terhadap pertimbangan *Judex Facti* dimaksud jelas tidak beralasan dan sudah sepantasnya untuk ditolak dan dikesampingkan;

6. Bahwa untuk memperjelas kedudukannya, maka Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat akan menjelaskan riwayat kepemilikan SHGB Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, GS Nomor 835/1993 tanggal 11 Februari 1993, seluas 484 m² atas nama Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (*in casu Liem Teddy*);

Bahwa PT Propelat (*in casu Turut Tergugat I*) memperoleh hak atas tanah *a quo* melalui hibah bangunan (bukti TT.I-2) dan pelepasan hak atas tanah (bukti TT.I-3) yang mana Maman Darmawan bertindak untuk dan atas nama KODAM III/SLW menghibahkan dan melepaskan hak atas tanah/bangunan hak milik *verponding* Indonesia Nomor 365, Kohir Nomor 365 luas 686 m²



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Cicendo Nomor 20 (dahulu Nomor 18A) Bandung, yang diperoleh berdasarkan Akta jual Beli tanggal 12 Mei 1959 Nomor 54 kepada Hanafi Wiradiredja (Dirut) dan Memed Husein (Direktur I), bertindak untuk dan atas nama PT Propelat (*in casu* Turut Tergugat I). Bahwa kemudian PT Propelat mendaftarkan dan mencatatkannya dalam buku tanah BPN Kota Bandung (Tergugat II) sebagaimana SHGB Nomor 1485 (Bukti P-I/TT.I-18) tanggal 07 Juli 1973 dan diperpanjang tanggal 07 Agustus 1993 SHGB Nomor 46 (Bukti TT.I-19) atas nama PT Propelat;

Bahwa PT Propelat memiliki anak perusahaan yaitu PT Trisada Raya, yang dalam Proposal rencana investasi tahun 2005 diajukan kepada pemilik saham perusahaan, memuat point yang salah satunya menjual tanah yang terletak di Jalan Cicendo (tanah *a quo*) dan hal tersebut disetujui oleh Pemegang saham yaitu Yayasan Harapan Siliwangi, dan PT Propelat, sebagaimana dimuat dalam Pernyataan Keputusan Rapat PT Trisada Raya Nomor 8 tanggal 07 Agustus 2007 (Bukti TT.I-14). Bahwa kemudian PT Propelat memberikan kuasa kepada PT Trisada Raya untuk menjual objek *a quo* dan menyetorkan hasil penjualannya kepada PT Trisada Raya sebagai investasi modal perusahaan.;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, telah jelas Turut Tergugat I berhak mengalihkan objek tanah *a quo* kepada Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 158/2006 tanggal 05 Oktober 2006, dan telah pula diumumkan dalam harian umum Koran Pikiran Rakyat (bukti P-11A dan bukti P-11B) dalam hal memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atas jual beli yang dilakukan Pemohon Kasasi (Liem Teddy) dengan Turut Tergugat I (PT Propelat), dan selama batas waktu dimaksud tidak ada pihak yang keberatan, termasuk KODAM III/SLW (*in casu* Termohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat I) yang mengetahui proses pelaksanaan hibah atas tanah bangunan perkara *a quo*, karena Yayasan Harapan Siliwangi, PT Propelat dan PT Trisada Raya telah menyetujuinya, sehingga terjadilah jual beli atas tanah *a quo* oleh PT Propelat dan Liem Teddy. Oleh karenanya atas jual beli dimaksud secara hukum telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif sah nya jual beli hak atas tanah dan telah dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu, maka secara hukum Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum atas haknya tersebut, sehingga cukup beralasan bagi Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini ditingkat

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

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)



kasasi untuk dapat mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi/Terbanding/
Penggugat untuk seluruhnya;

7. Bahwa sepantasnyalah apabila putusan atas perkara ini pada peradilan tingkat banding perlu diperiksa kembali demi kepastian hukum dan keadilan dimana putusan pada tingkat peradilan banding sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum eksekutorial, sebagai satu putusan pengadilan dalam suatu sengketa;

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

mengenai alasan ke 1 s/d 7:

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 30 Desember 2014, kontra memori kasasi tanggal 15 Januari 2015 dan 8 Februari 2015, dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung ternyata *Judex Facti* tersebut salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat *outentik* maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum;

Bahwa sesuai fakta persidangan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1458 yang kemudian diperpanjang dengan Sertifikat HGB Nomor 46 atas nama Turut Tergugat I (PT. Propelat) adalah bukti hak yang terbit lebih awal yaitu tanggal 11 Februari 1993 daripada Sertifikat Hak Pakai Nomor 18 yang terbit tanggal 11 November 1998;

Bahwa Sertifikat HGB Nomor 46 telah dijual oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat/Pemohon Kasasi di depan PPAT sehingga telah benar Penggugat/Pemohon Kasasi adalah pemilik sah objek sengketa;

Bahwa berdasarkan pertimbangan atas fakta tersebut maka putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Bandung telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi LIEM TEDDY dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 399/Pdt/2014/PT.BDg. tanggal 11 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg. tanggal 19 Mei 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIEM TEDDY** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 399/Pdt/2014/PT.BDg. tanggal 11 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 336/Pdt.G/2013/PN.Bdg. tanggal 19 Mei 2014;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*);
3. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 158/2006 tertanggal 05 Oktober 2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tien Norman Lubis, S.H., PPAT Kota Bandung jo Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, gambar situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (ic. Penggugat);
4. Menyatakan Penggugat pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cicendo Nomor 16 (dahulu Nomor 20), Kota Bandung berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 46/Kelurahan Babakan Ciamis, gambar situasi tanggal 11-02-1993 Nomor 835/1993 luas 484 m² tertulis atas nama Liem Teddy (*in casu* Penggugat);
5. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat** tanggal **27 November 2015** oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M.,PhD., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M.,PhD.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | Rp489.000,00 + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 26 dari 26 Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015