



PUTUSAN
Nomor 117 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

I. P. CHANDRA TAMAYONG, beralamat di Kantor Bandung Trade Center (BTC) Jalan Terusan Pasteur, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dindin S. Maolani, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Saledri Nomor 16 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2014,

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

II. 1. Para Ahli Waris Ibu ERAT terdiri dari:

- 1. SOBAR**, bertempat tinggal di Jalan Cipedes Nomor 97 Rt 02/Rw 03, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung,
- 2. SAEPUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
- 3. ACEP RUHIYAT**, bertempat tinggal di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
- 4. DUDUNG**, bertempat tinggal di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
- 5. EMAN**, bertempat tinggal di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
- 6. IMAS (Almarhumah)**, telah meninggal dunia pada tanggal 13 Oktober 2011 dan meninggalkan ahli waris, terdiri dari:
 - 1. SUKOWIYONO** (suami),
 - 2. NENNY P** (anak kandung),



3. **NINA S** (anak kandung), bertempat tinggal di Villa Cinere Hijau II B1 Nomor 18 Depok,
4. **MEILANI S**,
5. **NURANI C.L.** (anak kandung),
6. **SRI WAHYUNI** (anak kandung), nomor 1, 2, 4, 5 dan 6 bertempat tinggal di Jalan Sukawarna V Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
2. **YOYO** (Bengkel Motor), beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
3. **KASIMIN** (Warung Nasi), beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
4. **DONG DONG** (Warung Soto), beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
5. **LAMAN** (Warung), beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
6. **TOPIK** (Warung), beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada H. Balyan Hasibuan, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Hasmentco Building Lantai 1 Ruang 2, Jalan Emong Nomor 7 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2014,

Para Pemohon Peninjauan Kembali II dahulu Para Termohon Kasasi/Para Pembanding I/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X;

III. Para Ahli Waris H. MACHDAR SYAHIDIN terdiri dari:

1. **Dra. NENENG SOLIHAT**, bertempat tinggal di Jalan Sukawarna Nomor 21 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,



2. **IIM**, bertempat tinggal di Jalan Babakan Jeruk 2 Nomor 55, Rt 02/Rw 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung,
3. **WAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Babakan Jeruk 2 Nomor 55, Rt 02/Rw 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung,
4. **CECEP**, bertempat tinggal di Jalan Babakan Jeruk 2 Nomor 55, Rt 02/Rw 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung,
5. **IKA**, bertempat tinggal di Jalan Babakan Jeruk 2 Nomor 55, Rt 02/Rw 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung,
6. **ENENG**, bertempat tinggal di Jalan Babakan Jeruk 2 Nomor 58, Rt 02/Rw 06, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Kapten Chk. Wiji Winarso, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Sumatera Nomor 43 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2015,

Para Pemohon Peninjauan Kembali III dahulu Para Termohon Kasasi/Para Pembanding III/Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12;

L a w a n

EDY WIRAWAN, bertempat tinggal di Jalan Dakota Raya Nomor 40 Kota Bandung,
Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Terbanding/Penggugat;

D a n

1. **NANANG SUDARDJAT**, bertempat tinggal di Kampung Sukawarna Nomor 3 Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
2. **JOHANNES MEMESIUS SOEJONO**, bertempat tinggal di Kampung Sukawarna Nomor 05 Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,



3. **MITA** (Warung), beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 11 A, Rt 05/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
 4. **H. MUSTOPA**, bertempat tinggal di Jalan Cipedes Nomor 146 Rt 01 Rw 01, Kelurahan Suka Bunga, Kecamatan Suka Jadi, Kota Bandung,
 5. **H. UDING**, bertempat tinggal di Jalan Cidamar Rt 02 Rw 08, Kelurahan Pasir Kaliki, Kecamatan Cimahi Utara,
 6. **Kantor Pertanahan Kota Bandung**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 546, Kota Bandung,
 7. **Drs. H. M. HUDAYA PRAWIRA**, mantan PPAT/Camat Wilayah Kecamatan Cicendo, beralamat di Jalan Purabaya Nomor 1 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
 8. **NANANG DAMIRI, BA.**, mantan PPAT CAMAT, Kepala Wilayah Kecamatan Cicendo, beralamat di Jalan Purabaya Nomor 1 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
 9. **CAMAT CICENDO**, beralamat di Jalan Purabaya Nomor 1 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
 10. **LURAH PAJAJARAN**, beralamat di Jalan Terusan Baladewa Nomor 62, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung,
 11. **MAKTUB S**, bertempat tinggal di Lewi Panjang Gang Rukun Sari 2 Nomor 8 Rt 05 Rw 04, Kelurahan Situ Saeur, Kecamatan Bojong Loa Kidul, Kota Bandung,
 12. **WIEKE LOPIES, S.H.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Lamping Nomor 9, Kota Bandung,
 13. **PT Bank Niaga melalui Cabang Lembong**, beralamat di Jalan Lembong Nomor 7 Kota Bandung,
- Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi, Para Turut Termohon Kasasi/Pembanding IV, Para Turut Terbanding/Tergugat III, II, IX, Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Para Termohon Kasasi/Pembanding I, II, III/Tergugat I.1 s/d I.12 telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi, Para Turut Termohon Kasasi/Pembanding IV, Para Turut Terbanding/Tergugat III, II, IX, Para Turut Tergugat, dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa tanggal 30 September 1994 Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas $\pm 1.940 \text{ M}^2$ dari H. Mustopa (Turut Tergugat I) yang beralamat di Jalan Cipedes Rt 01/Rw 01, Kelurahan Sukabunga, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, dan H. Uding (Turut Tergugat II) yang beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 24, Rt 02/Rw 01, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, berupa tanah adat Kikitor/Leter C.11, Persil 106 D.IV, Kohir Nomor 11, terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Wakiyo, Samiirin;

Sebelah Timur : Awi, Erat Machdar;

Sebelah Selatan : Jalan, Erat Machdar;

Sebeiah Barat : Jalan;

Jual beli tersebut telah dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994, tanggal 30 September 1994 yang dibuat di hadapan Ade Budi Permana, S.H., PPAT/Notaris di Bandung;

2. Bahwa tanah milik adat Kikitor/Letter C.11, Persil 106, D.IV, Kohir Nomor 11, seluas $\pm 1940 \text{ M}^2$ tersebut, merupakan harta peninggalan orang tua H. Mustopa (Turut Tergugat I) dan H. Uding (Turut Tergugat II) yang bernama suami istri Sabri dan Surmi alias Emi (almarhum) yang berasal dari orang tuanya Rasi (H. Siti Habsah);
3. Bahwa pada awalnya, pemilik seluruh tanah tersebut adalah Rasi (H. Siti Habsah), H. Siti Habsah mempunyai 3 (tiga) akhli waris yaitu Emi, Damini dan Ichi, dan seluruh tanah telah dibagi waris kepada anak-anak tersebut;
4. Bahwa Emi adalah orang tua dari H. Mustopa (Turut Tergugat I) dan H. Uding (Turut Tergugat II), dan Damini adalah orang tua dari Erat dan H. Machdar Syahidin (Para Tergugat I);



5. Bahwa selanjutnya Penggugat bermaksud mengajukan permohonan pendaftaran tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat III) agar diterbitkan Sertifikat Hak Milik terhadap tanah tersebut atas nama Penggugat. Namun belum bisa dilaksanakan karena didalam tanah Penggugat tersebut ternyata telah terbit 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik dan 1 (satu) buah Akta Jual Beli atas nama:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 561/1984, Kelurahan Pajajaran, seluas 122 M² atas nama Johannes Memesius Soejono (T II);
- b. Akta Jual Beli Nomor 63/Cicendo/IX/1990, seluas 60 M², antara Eman (ahli waris Erat/Para Tergugat I) dengan Nanang Sudardjat (Tergugat III), dan sekarang telah diterbitkan sertifikat dan telah dijual kepada P. Chandra Tamayong (Tergugat IV);
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, seluas 875 atas nama Erat Kumiasih dan H. Machdar Shahidin. Dan terakhir atas nama P. Chandra Tamayong;

5.1. Bahwa setelah dilakukan penelitian ternyata Johannes Memesius Soejono (Tergugat II) membeli dari Erat melalui Akta Jual Beli Nomor 36/Cicendo/IV/1984 tanggal 27-4-1984 yang dibuat di hadapan Drs. H. M. Hudaya Prawira PPAT/Camat Wilayah Kecamatan Cicendo, Kota Bandung. Serta telah disertifikatkan menjadi SHM Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi tanggal 29-9-1984 Nomor 3384/1984, seluas 122 M², dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik adat;

Sebelah Timur : Tanah milik adat;

Sebelah Selatan : Tanah milik adat;

Sebelah Barat : Tanah milik adat;

Dari penelitian Penggugat, ternyata tanah yang dijual Erat tersebut terletak di Persil Nomor 106, D.III, dan Kohir Nomor 46. Sementara tanah Penggugat berdasarkan data yang ada berada pada Persil Nomor 106. D.IV dan Kohir Nomor 11. Tanah yang dijual tersebut seharusnya terletak sebagian di atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01393/Kelurahan Pajajaran dengan luas 875 M² (luas sebenarnya hanya 571 M²);

Dengan demikian Erat telah menjual tanah yang salah, dan ini berarti Erat telah secara tanpa hak dan melawan hukum mengalihkan atau memindah tangankan tanah Penggugat kepada Johannes Memesius



Soejono (Tergugat II). Konsekuensi yuridis dari jual beli tanah yang salah tersebut harus dinyatakan batal, karena telah terjadi *dwang*, *dwaling*, dan *bedrog*;

Akibat dari perbuatan Erat dan Johannes Memesius tersebut, Penggugat tidak dapat memanfaatkan/menggunakan tanah dimaksud. Dan oleh karenanya Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materil maupun secara immateril;

5.2. Bahwa demikian pula Eman ahli waris Erat telah menjual tanah Penggugat seluas 60 M² kepada Nanang Sudardjat (Tergugat III) melalui Akta Jual Beli Nomor 63/Cicendo/IX/1990 tanggal 6 September 1990, yang dibuat di hadapan Nanang Damiri, BA. (Turut Tergugat V) waktu itu PPAT/Camat Kepala Wilayah Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Soebodac;
Sebelah Timur : Erat Mahdar;
Sebelah Selatan : Erat Mahdar;
Sebelah Barat : Syarifudin;

Ternyata tanah yang dijual Eman (ahli waris Erat) tersebut terletak pada Persil Nomor 106, D.IV, Kohir Nomor 47/198, sementara tanah Penggugat berdasarkan data yang ada berada pada Persil Nomor 106 D.IV dan Kohir Nomor 11. Tanah yang dijual tersebut seharusnya terletak di sebagian dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01393/Kelurahan Pajajaran dengan luas 875 M² (luas sebenarnya hanya 571 M²). Dengan demikian Eman ahli waris Erat telah menjual tanah yang salah, dan ini berarti telah pula secara tanpa hak dan melawan hukum mengalihkan atau memindah tangankan tanah Penggugat kepada Nanang Sudardjat (Tergugat III). Dan kemudian tanah tersebut telah disertifikatkan, dan dijual pula kepada Tergugat IV. Konsekuensi yuridis dan jual beli yang salah tersebut harus dinyatakan batal karena telah terjadi *dwang*, *dwaling* dan *bedrog*. Akibat dari perbuatan Para Tergugat I dan Tergugat III, Penggugat tidak dapat memanfaatkan/menggunakan tanah tersebut. Oleh karenanya Penggugat telah mengalami kerugian baik secara materil maupun secara immateril;

5.3. Bahwa selanjutnya terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01393/Kelurahan Pajajaran dengan luas 875 M², Surat Ukur tanggal 10 September 1999 Nomor 56/Pajajaran/1999, atas nama Erat Kumiasih



dan H. Machdar Syahidin telah terjadi kesalahan/kekeliruan yang sangat nyata, dan terang-terangan telah mencaplok atau mengambil tanah Penggugat seluas 304 M². Karena dalam warkah pengajuan permohonan Sertifikat Hak Milik yang diajukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat III) oleh H. Machdar Syahidin dan Acep Ruhiyat (Para Tergugat I), terhadap tanah Persil Nomor 106, Kohir 698, seluas 0,58 ha (580 M²) yang diperoleh atas dasar waris dengan Surat Segel tanggal 31 Januari 1949. Jadi tanah yang dimohonkan Sertifikat hanya seluas 580 M². Akan tetapi setelah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran ternyata luasnya menjadi 875 M² melebihi dari yang dimohonkan (seharusnya luas tanah yang tertera pada Sertifikat hanya seluas 571 M² karena telah terpotong jalan desa), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Gang;
Sebelah Barat : Tanah TNI-AU;
Sebelah Timur : Tanah TNI-AU;
Sebelah Selatan : Jalan Sukawarna;

Ternyata H. Machdar Syahidin, Imas dan Acep Ruhiyat telah mengambil tanah Penggugat seluas 304 M² (875 M² - 571 M²). Hal ini dapat terjadi karena pengajuan penunjukan batas-batas tanah tersebut tidak dilakukan menurut sistem *delimitatie* teori sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya, namun dilakukan oleh Pemohon sendiri (Para Tergugat I);

Dengan demikian H. Machdar Syahidin, Imas dan Acep Ruhiyat bersama-sama dengan Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat III) telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum (baik secara perdata maupun pidana);

Oleh karena SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran atas nama Erat Kurniasih dan H. Machdar Syahidin tersebut diperoleh dengan cara-cara yang curang atau adanya *dwang*, *dwaling*, dan *bedrog*, maka keberadaan SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran tersebut harus dianggap cacat hukum;

Bahwa selanjutnya pada tanggal 16 Juli 2002, tanah SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran tersebut, oleh Acep Ruhiyat, Imas dan H. Machdar Syahidin dijual kepada P. Chandra Tambayong (Tergugat IV), jual beli tersebut dilakukan di hadapan Wieke Lopies, S.H., Notaris/PPAT (Turut



Tergugat VIII) dan kemudian dijaminkan ke Bank Niaga Cabang Lembong Nomor 7, Bandung (Turut Tergugat IX);

Bahwa karena SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran tersebut cacat hukum, maka jual beli yang telah dilakukan oleh H. Machdar Syahidin, Imas dan Acep Ruhiyat kepada Tergugat IV, di hadapan Turut Tergugat VIII, tersebut dengan sendirinya cacat hukum pula, sehingga jual beli tidak sah dan batal demi hukum;

6. Bahwa akibat segala perbuatan Para Tergugat tersebut bersama-sama dengan Johannes Memesius (Tergugat II), Nanang Sudardjat (Tergugat III), dan P. Chandra Tamayong (Tergugat IV), Penggugat telah kehilangan tanah seluas $\pm 486 \text{ M}^2$ ($122 \text{ M}^2 + 60 \text{ M}^2 + 304 \text{ M}^2$);

7. Bahwa atas perbuatan H. Machdar Syahidin, Imas dan Acep Ruhiyat yang telah mencaplok tanah hak milik Penggugat, maka Penggugat telah memproses secara pidana. Atas perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Klas 1A Khusus Bandung, dengan Putusan Nomor 1307/Pid/B/2007/PN Bdg., tanggal 26 November 2008 dimana amar putusannya dinyatakan:

Bahwa H. Machdar Syahidin dan Acep Ruhiyat, dinyatakan terbukti melakukan perbuatan yaitu:

- H. Machdar Syahidin memberi keterangan palsu dalam akta melanggar Pasal 266 (1) KUHP;
- Acep Ruhiyat mempergunakan surat palsu melanggar Pasal 263 (2) KUHP;

8. Bahwa selanjutnya Para Tergugat I, yaitu Sobar, Mahpudin, Dudung, Acep Ruhiyat, Eman, Imas, Neneng, Iim, Wawan, Cecep, Ika, Eneng bersama-sama tanpa alas hak, serta tanpa izin, dan tanpa sepengetahuan Penggugat, sejak tahun 2000 telah membuat bedeng-bedeng di atas tanah milik Penggugat, dan telah menyewakan kepada Yoyo (Tergugat V), Kasimin (Tergugat VI), Dong Dong (Tergugat VII), Laman (Tergugat VIII), Mita (Tergugat IX) dan Topik (Tergugat X). Perbuatan Para Tergugat I, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X tersebut jelas suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;

Bahwa perincian kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan yang tanpa hak dan melawan hukum yang ditimbulkan oleh pihak-pihak tersebut di atas adalah sebagai berikut:



- Oleh Ibu Erat (Para Tergugat I) tanggung renteng dengan Tergugat II secara materil terhitung sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2011 = 17 tahun x Rp10.000.000,-/pertahun = Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), ditambah kerugian immateril sebesar Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Total keseluruhan Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
 - Oleh Eman (Para Tergugat I) tanggung renteng dengan Nanang Sudardjat (Tergugat III) terhitung sejak tahun 1994 sampai dengan 2011 = 17 tahun x Rp10.000.000,-/pertahun = Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), ditambah kerugian immateril sebesar Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Total keseluruhan Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
 - Oleh Para Tergugat I tanggung renteng dengan P. Chandra Tambayong (Tergugat IV) terhitung sejak tahun 2002 sampai dengan 2011 = 9 tahun x Rp10.000.000,-/pertahun = Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), ditambah kerugian immateril sebesar Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Total keseluruhan Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
 - Oleh Sobar, Mahpudin, Acep Ruhayat, Dudung, Eman, Imas, Neneng, lim, Wawan, Cecep, Ika, Eneng (Para Tergugat I) tanggung renteng sejak tahun 1994 sampai dengan 2011 = 17 tahun x 10 buah Kios x Rp7.000,000,-/pertahun = Rp1.190,000,000,- (satu miliar seratus sembilan puluh juta rupiah), ditambah kerugian immateril sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Total keseluruhan Rp2.190.000.000,- (dua miliar seratus sembilan puluh juta rupiah);
9. Bahwa Penggugat telah berkali-kali meminta kepada Para Tergugat I beserta dengan para pembeli dan penyewanya untuk mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat dan membayar ganti rugi yang diderita Penggugat, akan tetapi tidak pernah dihiraukan oleh Para Tergugat I, Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, sampai perkara ini diajukan ke muka Pengadilan Negeri Kls 1A Bandung;
10. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat ini terpenuhi, maka adalah wajar bila terhadap tanah-tanah dalam Sertifikat tersebut di bawah ini diletakkan Sita Jaminan (*Revindicatoir Beslag*) oleh Pengadilan Negeri Klas IA Bandung yaitu:
1. Sertifikat Hak Milik Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, Luas 122 M²;



2. Sertifikat yang terbit berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 63/Cicendo/IX/1990, tanggal 6 September 1990 Luas 60 M²;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, Luas 875 M²;
11. Bahwa mohon pula agar Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dihukum membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehari setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
12. Bahwa demi terealisasi peradilan yang cepat dan sederhana, maka putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verset*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga atas Sita Jaminan (*Revindicatoir Beslag*) dalam perkara ini;
3. Menyatakan Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walau adanya *verzet*, banding atau kasasi;
5. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan H. Mustofa (Turut Tergugat I) dan H. Uding (Turut Tergugat II) selaku ahli waris dan suami istri Sabri dan Surmi alias Emi (alm) dengan Penggugat atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Wakijo dan Sarbini;
Sebelah Timur : Emi Erat Machdar;
Sebelah Selatan : Jalan dan Erat Mahdar;
Sebelah Barat : Jalan;
Persil 106 D.IV Kohir Nomor 11, yang terletak di Jalan Sukawarna, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung seluas 1940 M² dari H. Mustofa dan H. Uding, seharga Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), dengan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 yang dibuat pada tanggal 30 September 1994 yang dibuat di hadapan Ade Budi Permana Sarjana Hukum PPAT /Notaris di Bandung;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran dengan Luas 875 M², tanggal 11 September 1999, Surat Ukur tanggal



10 September 1999 Nomor 56/Pajajaran/1999 atas nama P. Chandra Tambayong serta Akta Jual Belinya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Mengeluarkan/*seplitzing* tanah milik Penggugat seluas 304 M² dari sertifikat tersebut di atas, dan seluruh biaya dibebankan pada Para Tergugat I dan Tergugat IV;

7. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi tanggal 29-9-1984 Nomor 3384/1984 luas 122 M² atas nama Johannes Memesius Soejono atau atas nama orang lain dan Akta Jual Beli tanggal 27-4-1984 Nomor 36/Cicendo/IV/1984, Drs. H. M. Hudaya Prawira, Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Cicendo, Kotamadya DT. II Bandung, atau Akta lain yang terbit atas Akta tersebut, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 63/Cicendo/IX/1990 tanggal 6 September 1990 yang dibuat oleh Nanang Damiri, BA., PPAT/CAMAT Kepala Wilayah Kecamatan Cicendo serta Sertifikat yang terbit berdasarkan Akta Jual Beli tersebut;
9. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan tanah seluas 122 M² yang tercantum dalam Sertifikat Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan tanah seluas 60 M² yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 63/Cicendo/IX/1990 atau sertifikat yang terbit berdasarkan Akta Jual Beli tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat;
11. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan tanah seluas 304 M³ yang tercantum dalam Sertifikat Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat;
12. Menghukum Para Tergugat I yaitu Sobar, Mahpudin, Acep Ruhayat, Dudung, Eman, Imas, Para Tergugat II yaitu Neneng Solihat, Ima, Wawan, Cecep, Ika, Eneng, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X atau siapa saja yang menyewa darinya, untuk membongkar dan mengosongkan kios-kios liar di atas tanah milik Penggugat seluas 1940 M² tersebut, sampai bersih dan tanpa beban apapun juga dari Penggugat;



13. Menghukum ahli waris Erat dan H. Machdar Syahidin (Para Tergugat I) secara tanggung renteng dengan Tergugat II membayar ganti rugi kepada Penggugat secara materil terhitung sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2011 = 17 tahun x Rp10.000.000,-/pertahun = Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) ditambah kerugian immateriil sebesar Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Total keseluruhan Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
14. Menghukum Eman (Para Tergugat I) secara tanggung renteng dengan Nanang Sudardjat (Tergugat III) membayar ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak tahun 1994 sampai dengan 2011 = 17 tahun x Rp10.000.000,-/pertahun = Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah), ditambah kerugian inmateriil sebesar Rp170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah). Total keseluruhan Rp340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah);
15. Menghukum Para Tergugat I secara tanggung renteng dengan P. Chandra Tambayong (Tergugat IV) membayar ganti rugi kepada Penggugat terhitung sejak tahun 2002 sampai dengan 2011 = 9 tahun x Rp10.000.000,-/pertahun = Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), ditambah kerugian inmateriil sebesar Rp90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah). Total keseluruhan Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
16. Menghukum Para Tergugat I, yaitu Sobar, Mahpudin, Acep Ruhiyat, Dudung, Eman, Imas, Neneng Solihat, Iim, Wawan, Cecep, Ika, Eneng secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sejak tahun 1994 sampai dengan 2011 = 17 tahun x 10 buah Kios x Rp7.000.000,-/pertahun = Rp1.190.000.000,- (satu miliar seratus sembilan puluh juta rupiah), ditambah kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
17. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III untuk segera menerbitkan sertifikat atas permohonan Penggugat atas pendaftaran tanah milik adat konversi dari Letter C.11 Persil 106 D.IV luas tanah 1940 M², yang terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1996, tanggal 30 September 1994 yang dibuat di hadapan Ade Budi Permana, S.H., PPAT/Notaris di Bandung;
18. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX tunduk dan taat pada putusan perkara ini;



19. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari setiap kelalaian memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

20. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Kls IA Bandung berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6:

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui;
2. Bahwa sesuai dengan gugatan Penggugat yang telah didaftar di Pengadilan Negeri Klas 1A Bandung dengan register perkara Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tertanggal 05 Mei 2011 telah diajukan berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 04 Mei 2011 dari Tuan Eddy Wirawan kepada Masitoh, S.H. dari Kantor Hukum Masitoh, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan A.H. Nasution Nomor 34/46 Bandung, dengan menarik Para Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa apabila diperhatikan Surat Kuasa yang ditandatangani Tuan Eddy Wirawan sebagai Pihak Pemberi Kuasa kepada Masitoh, S.H., selaku Penerima Kuasa ternyata adalah tertanggal 05 Mei 2011 Khusus untuk mengajukan gugatan kepada Para Tergugat tanpa menguraikan secara khusus objek permasalahan sehingga diajukannya gugatan ini;

Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 31/P/169/M/1959 tertanggal 19 Januari 1959 "Bahwa Surat Kuasa secara umum tidak diperkenankan untuk mewakili seseorang harus jelas diuraikan dalam Perkara Perdata antara misalnya A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat mengenai misalnya Soal Warisan atau Hutang Piutang tertentu, jadi pada pokoknya secara singkat harus disebut secara konkrit yang menjadi perselisihan/persengketaan antara dua belah pihak yang berperkara;



Bahwa mengacu kepada Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 31/P/169/M/1959 tertanggal 19 Januari 1959 tersebut, maka secara hukum keberadaan dari Surat Kuasa tertanggal 05 Mei 2011 yang diberikan dan ditandatangani Sdr. Eddy Wirawan kepada Masitoh, S.H., untuk mengajukan gugatan ini adalah cacat hukum karena didalam Surat Kuasa tersebut tidak jelas menguraikan perselisihan/persengketaan apa sehingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan, oleh karena itu gugatan Penggugat dengan register perkara Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tertanggal 05 Mei 2011 haruslah dinyatakan cacat hukum juga yang mengakibatkan gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);
 - a. Karena Penggugat dalam mengajukan ini tidak menarik semua ahli waris dari (almarhum) Ny. Erat, diantaranya bernama Muhamad Sukmadi, sedangkan gugatan Penggugat hanya menarik Sobar, Syarifudin, Acep Ruhiyat, Dudung, Eman dan Imas, sedangkan gugatan Penggugat telah menuntut Ny. Erat dan/ataupun Para ahli warisnya supaya dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum akibat adanya Peralihan Hak yang dilakukan Ny. Erat sewaktu masih hidup, oleh karena itu dengan tidak menarik Muhamad Sukmadi sebagai pihak dalam perkara ini jelas gugatan a quo telah kekurangan pihak;
 - b. Bahwa ternyata menurut dalil gugatan Penggugat, dimana salah seorang ahli waris dari Ny. Erat bernama Eman telah mengalihkan Tanah Sengketa seluas 60 M² (enam puluh meter persegi) kepada Tergugat III, padahal Sdr. Eman menjual tanah bukanlah kepada Tergugat III, melainkan adalah kepada Suharno, namun di dalam gugatan Penggugat orang yang bernama Suharno tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
 - c. Bahwa Penggugat juga telah mengakui sebagai Pemilik Tanah Adat Kohir Nomor 11 Persil Nomor 106 D.IV luas 1.940 M² (seribu sembilan ratus empat puluh meter persegi) tertulis atas nama Emi Sabri berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994, di hadapan Notaris/PPAT Ade Budi Permana, S.H., sedangkan Notaris/PPAT Ade Budi Permana, S.H. tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini; Bahwa oleh karena pihak-pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat belum



sempurna, karena gugatan tersebut kekurangan pihak, sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa konstruksi gugatan Penggugat mengenai penarikan Pihak Tergugat I yang terdiri dari ahli waris Ny. Erat dan ahli waris dari (almarhum) Machdar Syahidin, padahal didalam posita telah diuraikan Penggugat dimana salah seorang yang melakukan perbuatan peralihan hak dan tindakan seorang ahli waris tersebut telah dibebankan kepada semua ahli waris, namun penyebutannya Tergugat I (yaitu ahli waris Ny. Erat dan ahli waris Machdar Syahidin semuanya sebagai Tergugat I, oleh karena itu secara hukum haruslah dinyatakan tidak sempurna karena kabur;
5. Bahwa disamping gugatan Penggugat kekurangan pihak, ternyata pula pihak Penggugat telah menarik orang yang telah meninggal dunia sebagai pihak dalam perkara ini, diantara Sdr. Mustofa dan Sdr. Uding yang merupakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga menurut hukum bagaimana orang yang telah meninggal dunia dapat menjawab gugatan Penggugat apakah benar dalil-dalil Penggugat tersebut, seharusnya Penggugat menarik ahli warisnya sebagaimana yang telah dilakukan untuk menarik Pihak Tergugat I selaku ahli waris dari (almarhum) Ny. Erat;
6. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat, dimana Para Tergugat I selaku ahli waris dari (almarhum) Ny. Erat dan ahli waris Machdar Syahidin telah menguasai Tanah Adat Kohir Nomor II Persil Nomor 106 D.IV luas 1.940 M² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994, antara H. Mustofa dan H. Uding selaku Pihak Penjual dengan Penggugat selaku Pihak Pembeli di hadapan Notaris/PPAT Ade Budi Permana, S.H., di Bandung, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Wakiyo, Smirin;

Sebelah Timur : Awi, Erat Machdar;

Sebelah Selatan : Jalan, Erat Machdar;

Sebelah Barat : Jalan;

Bahwa tanah tersebut Para Tergugat I selaku ahli waris dari Ny. Erat tidak pernah mengetahui dimana lokasi/objek dari Tanah Adat Kohir Nomor II Persil Nomor 106 D.IV luas 1.940 M² sebagaimana yang diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994, karena selama hidupnya Emi Sabri dan/ataupun H. Mustofa dan H. Uding selaku anak/ahli waris dari Emi Sabri tidak pernah mengakui mempunyai tanah seluas 1.940 M² Persil



Nomor 106 D.IV Kohir Nomor 11 dengan batas-batas sebagaimana yang diuraikan di atas, dan disamping itu juga sejak masih hidup Ny. Erat/Machdar Syahidin tidak mengetahui bahkan menguasai maupun menempati tanah Persil Nomor 106 D.IV Kohir Nomor II, ternyata pula Penggugat yang mengaku sebagai pemilik tanah *a quo* tidak pernah menguasai maupun menempati tanah objek dari Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994, sehingga Para Tergugat I mempertanyakan dimana lokasi tanah Penggugat sebagai Tanah Milik Adat Persil Nomor 106 D.IV Kohir Nomor 11 seluas 1.940 M²?, oleh karena secara hukum pihak Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah objek sengketa tidak jelas maka secara hukum juga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan kabur (*obscur libel*);

7. Bahwa tanah yang dikuasai dan/ataupun ditempati oleh Para Tergugat I sama sekali tidak ada hubungannya dengan tanah/objek Jual Beli sebagaimana yang diuraikan dalam Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994 sebagai Tanah Adat Kohir Nomor 11, Persil Nomor 106 G.IV luas 1.940 M², karena secara fakta hukum yang tertera didalam Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994 dimana objek tanah *a quo* untuk batas Sebelah Selatan adalah Jalan dan Tanah Milik Ny. Erat, Machdar Syahidin; Bahwa secara tegas pihak Penggugat telah mengakui kepemilikan dari Para Tergugat I terhadap Tanah Peninggalan dari Ny. Erat/Machdar, batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan, Tanah Emi Sabri, H. Uding/H. Mustofa sekarang Ny. Juwitaningsih dan Ny. Erum;

Sebelah Timur : dahulu Tanah Tasdik/Awii sekarang BTC;

Sebelah Selatan : dahulu Jalan Desa sekarang Jalan Sukawarna;

Sebeiah Barat : dahulu Tanah D. Bakri sekarang Tanah Pandam Darmawan;

Bahwa dari kedua batas tersebut, maka secara hukum Objek Tanah Adat Kohir Nomor 11 Persil Nomor 106 D.IV sebagaimana yang diuraikan dalam Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994 adalah berbeda dengan tanah yang dikuasai/ditempati Para Tergugat I yang merupakan peninggalan dari Ny. Erat/Machdar, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tersebut adalah tidak sempurna karena kabur (*obscur libels*);



8. Bahwa apabila diperhatikan posita gugatan Penggugat sangat bertolak belakang antara yang satu dengan yang lain, karena pihak Penggugat menguraikan didalam posita gugatannya dimana Ny. Erat (Para Tergugat) telah melakukan pengalihan sebahagian dari Tanah Objek Sengketa kepada Tergugat II seluas 122 M² (seratus dua puluh dua meter persegi) sedangkan Tergugat I bukanlah hanya Ny. Erat masih ada yang bernama Machdar Syahidin dan/ataupun ahli warisnya, begitu juga dengan Sdr. Eman salah seorang ahli waris Ny. Erat telah menjual tanah kepada Tergugat III namun di dalam petrtum teiah dibebankan kepada semua Para Tergugat I (Ny. Erat/ahli waris dan Machdar Syahidin dan/ataupun ahli waris), sehingga sangat keliru atau kabur perbuatan yang dilakukan oleh seorang ahli waris haruslah dibebankan kepada semua ahli waris dengan menyebutkan Para Tergugat I, oleh karena itu gugatan yang demikian jelas adalah tidak sempurna karena kabur;
9. Bahwa Tergugat II yang bernama Johannes Memesius Soejono telah ditarik sebagai pihak Pemilik Tanah seluas 122 M², ternyata Sdr. Johannes Memesius Soejono bukanlah sebagai pemilik di atas tanah *a quo*, dengan kata lain tidak tahu lokasi tanah mana yang dikuasai oleh Sdr. Johannes Memesius Soejono di atas tanah objek sengketa, oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut adalah kabur serta tidak jelas, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12:

- I. Eksepsi Surat Kuasa Penggugat tidak sah;

1. Bahwa Surat Kuasa Penggugat/Eddy Wirawan kepada Kuasanya/Masitoh, S.H., tertanggal 4 Mei 2011 adalah tidak sah, karena surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1) HIR, dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971 *juncto* SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, sementara Surat Kuasa Penggugat yang diberikan kepada Kuasa Hukumnya Masitoh, S.H., tertanggal 4 Mei 2011 tidak menyebutkan secara tegas dan jelas serta konkrit pokok perkara yang akan digugat dan objek yang dipersengketakan oleh Penggugat;
Artinya apabila yang digugat Penggugat timbul akibat dari jual beli tanah, atau sengketa kepemilikan tanah, maka dengan siapa jual belinya, atau dengan siapa sengketa tanahnya, dan dimana letak objek tanahnya?



2. Bahwa, sarat formil surat kuasa harus bersifat kumulatif, oleh karenanya keseluruhan butir sarat formil harus terpenuhi semuanya, sehingga apabila salah satu sarat formil tidak terpenuhi dalam surat kuasa, maka batal dan tidak sah seluruh gugatan Penggugat Nomor 242/Pdt/G/2011/PN Bdg., di Pengadilan Klas I Bandung;
3. Bahwa, karena Surat Kuasa Penggugat tersebut tidak sah maka gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Eksepsi *diskualifikasi in persona* (Penggugat tidak berkualitas untuk menggugat);

1. Bahwa Tergugat I (Nomor I.7 s/d I.12) adalah pemilik hak tanah-tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang dipersengketakan oleh Penggugat, yaitu:
 - Bahwa tanah-tanah yang dijual Tergugat I (Nomor I.7 s/d I.12) kepada Tergugat IV adalah berasal dari pembagian waris Damini bukan berasal dari Emi Sabri yang dijual oleh H. Mustofa dan H. Uding kepada Penggugat, sehingga menurut hukum, penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I (Nomor 1.7 s/d 1.12) atas tanah tersebut kepada Tergugat IV adalah sah dan tidak merugikan Penggugat karena objek tanahnya berbeda;
2. Bahwa, oleh karena Penggugat mengajukan gugatan terhadap objek yang berbeda maka jelas gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Eksepsi *plurium litis consortium* (gugatan Penggugat tidak sempurna karena para pihak dalam perkara ini tidak lengkap);

1. Bahwa, gugatan Penggugat tidak sempurna karena kekurangan pihak dalam gugatannya, ternyata bahwa Penggugat tidak menarik seluruh ahli waris H. Machdar Syahidin selaku Tergugat I (Nomor I.7 s/d I.12) dan salah seorang dari ahli waris H. Machdar Syahidin yang tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat yaitu saudara Qomarudin Saleh;
2. Bahwa oleh karena Qomarudin Saleh tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat, jelas gugatan *a quo* mengandung cacat formil suatu gugatan yang tidak lengkap atau tidak sempurna serta bertentangan dengan Pasal 7 Rv, maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus



ditolak seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. Eksepsi *error in persona* (gugatan Penggugat salah penyebutan identitas dan domisili Tergugat);

1. Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat menggugat Tergugat I (Nomor 1.7 s/d 1.12) tidak menyebutkan nama-nama Tergugat yang sebenarnya, sebagaimana tertulis dalam gugatannya sebagai ahli waris H. Machdar Syahidin, sebagian nama tersebut adalah tidak dikenal dan tidak jelas sebagai ahli waris H. Machdar Syahidin sehingga Penggugat keliru dan salah menyebutkan identitas ahli waris H. Machdar Syahidin termasuk pencantuman domisilinya;
2. Bahwa, oleh karena Penggugat keliru dan salah menyebutkan identitas dan domisili pihak-pihak yang digugat, maka jelaslah gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil keabsahan suatu gugatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, maka oleh karena itu gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

V. Eksepsi *Obscuur Libel*/kesalahan dalam menggugat Objek Sengketa;

1. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya dalam butir 5.3 halaman 6 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan:
...ternyata H. Machdar Syahidin, Imas, dan Ruhayat telah mengambil tanah Penggugat seluas 304 M²;
Jelas dalil tersebut tidak benar, karena SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran atas nama Erat Kurniati dan Haji Machdar Syahidin dan terakhir atas nama P. Chandra Tamayong adalah tanah yang berasal dari tanah milik adat Kohir Nomor 689 (atau asal tanah hak milik adat Kohir 46/698), Persil 106 D.IV yang terletak di Blok Sukawarna, yang luasnya memang seluas 875 M² bukan 571 M² serta bukan tanah yang berasal dari Kohir/Leter C Nomor 11 sebagaimana dalil Penggugat;
2. Bahwa, oleh karena demikian Tergugat I (Nomor 1.7 s/d 1.12) mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung memberikan putusan dalam perkara *a quo* dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Eksepsi Tergugat IV:

I. Eksepsi Surat Kuasa Penggugat tidak sah;

1. Bahwa, Surat Kuasa Penggugat/Eddy Wirawan kepada kuasa hukumnya/Masitoh, S.H., tertanggal 04 Mei 2011 adalah tidak sah, karena surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat formil sahnyanya surat kuasa sebagaimana ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *juncto* SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994 syarat formil sahnyanya surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan harus secara tegas dan jelas menyebutkan:
 - a. Secara spesifik kehendak untuk perkara di Pengadilan tertentu sesuai dengan kompetensi relatif;
 - b. Identitas para pihak yang berperkara;
 - c. Menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok perkara yang diperkarakan;
 - d. Mencantumkan tanggal dan tanda tangan pemberi kuasa;Sementara Surat Kuasa Penggugat kepada kuasa hukumnya Masitoh, S.H., tertanggal 04 Mei 2011 tersebut tidak menyebutkan secara tegas dan jelas serta konkrit pokok perkara apa yang digugat dan objek yang dipersengketakan oleh Penggugat kalau yang digugat Penggugat timbul karena jual beli tanah atau sengketa kepemilikan tanah, jual belinya dengan siapa? Atau sengketa tanahnya dengan siapa? Dan dimana letak objeknya tanahnya?;
2. Bahwa, syarat formil surat kuasa khusus juga adalah bersifat kumulatif, artinya keseluruhan butir syarat formil tersebut harus terpenuhi semuanya, dan apabila salah satu syarat tidak tercantum dalam surat kuasa khusus, maka batal dan tidak sah seluruh gugatan Penggugat di Pengadilan;
3. Bahwa, oleh karena isi Surat Kuasa Penggugat kepada kuasa hukumnya/Masitoh, S.H., tidak sah karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 *juncto* SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tanggal 14 Oktober 1994, maka jelas gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;



II. Eksepsi *diskualifikasi in persona* (Penggugat tidak berkualitas untuk menggugat);

1. Bahwa, Tergugat IV adalah pemilik hak tanah-tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang dipersengketakan oleh Penggugat, yaitu:
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi Nomor 3384/1984 tanggal 29 September 1984, luas 122 M² (seratus dua puluh dua meter persegi), tercatat atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan;
 - b. SHM Nomor 1393/Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999, luas 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Herlan Hermawan dan Chandra Tambayong;
2. Bahwa, sertifikat-sertifikat hak milik tersebut diterbitkan secara sah oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung pada tahun 2002, diperoleh Tergugat IV dengan itikad baik, dan secara *de facto* dan *de jure* telah dikuasai lebih kurang 10 tahun (sejak tahun 2002), sehingga menurut hukum kepemilikan dan penguasaan Tergugat IV atas tanah tersebut tidak merugikan Penggugat. Jika benar Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut yang dibeli pada tahun 1994 dari Turut Tergugat I, yang jadi pertanyaan mengapa Penggugat baru mempersoalkan/menggugat setelah lebih kurang 17 tahun?;
3. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat diajukan setelah hampir 10 tahun sertifikat-sertifikat hak milik atas nama Tergugat IV diterbitkan dan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 apabila 5 tahun sertifikat telah terbit sudah tidak dapat diganggu gugat lagi, maka jelas gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Eksepsi *plurium litis consortium* (gugatan Penggugat tidak sempurna karena para pihak dalam perkara ini tidak lengkap);

1. Bahwa, gugatan Penggugat tidak sempurna, karena kekurangan pihak dalam gugatannya Tanah SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran dijual oleh ahli waris Ny. Erat Kurniati (melalui Sdr. Sukowiyono selaku pemegang kuasa jual ahli waris Ny. Erat Kurniati) dan H. Machdar Syahidin kepada Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 108/2002 tanggal 16 Juli 2002 yang dibuat oleh dan di hadapan Ny. Wieke Loppeis, S.H., PPAT di Bandung, dan pihak pembelinya bukan hanya



Tergugat IV saja, tetapi bersama-sama dengan pembeli lainnya yaitu Herlan Hermawan. Sehingga ditinjau dari kepentingan berperkara adalah mutlak harus menarik Herlan Hermawan sebagai pihak yang seharusnya ikut digugat dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa, Penggugat juga ternyata tidak menarik seluruh ahli waris Ny. Erat Kurniati sebagai pihak yang digugat dalam gugatannya, karena ahli waris Ny. Erat Kurniati yang menjual tanahnya kepada Tergugat IV dan Herlan Hermawan semuanya berjumlah 7 (tujuh) orang, dan satu orang ahli waris Ny. Erat Kurniati yang tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat adalah Mochamad Sukmadi;
3. Bahwa oleh karena Herlan Hermawan dan Mochamad Sukmadi tidak ditarik sebagai pihak-pihak dalam gugatan Penggugat jelas gugatan *a quo* mengandung cacat formil suatu gugatan, karena kekurangan pihak-pihak dan merupakan gugatan yang tidak lengkap atau tidak sempurna serta bertentangan dengan Pasal 7 Rv, maka oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

IV. Eksepsi *error in persona* (gugatan Penggugat salah penyebutan identitas dan domisili Tergugat);

1. Bahwa, dalam perkara *a quo* Penggugat menggugat Tergugat IV dengan menyebut nama P. Chandra Tambayong, beralamat di Kantor Bandung Trade Center (ETC), Jalan Terusan Pasteur, Kelurahan Pajajaran. Kecamatan Cicendo, Kota Bandung adalah jelas keliru dan salah menyebut identitas dan alamat/domisili Tergugat IV. Tergugat IV adalah Chandra Tambayong tanpa tambahan huruf P didepannya dan alamat/domisili Tergugat IV pun bukan beralamat di gedung BTC Jalan Terusan Pasteur Kota Bandung, melainkan yang benar adalah di Jalan Jamika Nomor 88, Kelurahan Jamika, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung. Adapun kehadiran Tergugat IV di muka persidangan bukan berarti Tergugat IV mengakui adanya kekeliruan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, melainkan untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang mungkin akan diderita oleh Tergugat IV sehubungan dengan adanya gugatan *a quo* terhadap tanah-tanah milik Tergugat IV;
2. Bahwa, oleh karena Penggugat keliru dan salah menyebut identitas dan alamat/domisili pihak-pihak yang digugat, jelaslah gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil keabsahan suatu gugatan sebagaimana



ditentukan dalam Pasal 118 ayat (1) HIR, maka oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

V. Eksepsi *obscuur libel*/kesalahan dalam menggugat objek sengketa;

1. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya butir 1 halaman 4 mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan:

"....Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas $\pm 1940 \text{ M}^2$ dari H. Mustopa dan H. Uding.... berupa tanah adat Kikitir/Leter C 11, Persil 106 D.IV, Kohir Nomor 11, yang terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung....";

Jelas dalil tersebut menunjukkan Penggugat telah salah menggugat objek tanah yang disengketakannya, karena tanah-tanah milik Tergugat IV yang sekarang sudah bersertifikat (SHM Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran dan SHM Nomor 1393/Pajajaran) adalah ternyata berasal dari tanah milik adat Kohir Nomor 698 (atau asal tanah hak milik adat Kohir Nomor 46/698), Persil 106 D. IV, terletak di Blok Sukawarna, bukan berasal dari Kohir/Letter C Nomor 11 sebagaimana dalil Penggugat;

3. Bahwa, oleh karena demikian Tergugat IV mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung memberikan putusan dalam perkara *a quo* dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Turut Tergugat III:

1. Bahwa, Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat III;
2. Bahwa, gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena pokok perkara tersebut adalah mengenai kepemilikan tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat yang tidak ada keterkaitannya sama sekali dengan tugas pokok Turut Tergugat III sehingga tidak ada tindakan Turut Tergugat III yang berbuat sekehendak hati (*willekeur*), tidak bertindak sewenang-wenang serta telah sesuai dengan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik (AAUPB), sehingga mohon kepada Majelis Hakim agar mengeluarkan Turut Tergugat III dalam perkara ini;
3. Bahwa, Turut Tergugat III menolak dengan tegas petitum gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada petitum angka 6 dan angka 7



halaman 9 yang pada intinya menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1393 dan Nomor 561/Kelurahan Pajajaran cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena dalil ini masuk lingkup Peradilan Tata Usaha Negara;

Eksepsi Turut Tergugat X:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur. Dalam posita gugatannya, Penggugat telah menyatakan bahwa Para Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat X telah melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan terhadap Turut Tergugat X tidak diuraikan alasan-alasan/dasar-dasar hukum ataupun peristiwa hukum apa yang menyebabkan Turut Tergugat X digugat selaku Turut Tergugat dalam perkara ini, hanya menguraikan bahwa SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran telah dijamin oleh Chandra Tambayong *in casu* Tergugat IV kepada PT Bank CIMB Niaga Tbk, *in casu* Turut Tergugat X, tetapi dalam petitum gugatannya Penggugat memohon Turut Tergugat X dihukum untuk tunduk dan taat pada putusan perkara ini. Selaku demikian antara posita gugatan Penggugat dengan petitum gugatannya tidak saling berhubungan. Oleh karena tidak saling berhubungan, maka gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat X adalah tidak jelas atau kabur. Dikarenakan gugatan tidak jelas, maka sepatutnya oleh Majelis Hakim gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat selumhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sepanjang menguasai objek sengketa melebihi dari +/- 580 M² dikurangi dengan jalan atau gang sebagaimana kepemilikan dasar tanah dari Erat dan Mahdar;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan H. Mustofa dan H. Uding selaku ahli waris dan suami istri almarhum Sabri alias Emi, atas sebidang tanah dengan batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Wakijo dan Sarbini (saat ini tanah BTC, Kelurahan Korid);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Emi, Erat, Mahdar (saat ini Jalan/Gang Desa);
Sebelah Selatan : Jalan dan Erat-Mahdar (saat ini Jalan Sukawarna);
Sebelah Barat : Jalan (saat ini keluarga Ibu lyoh, Hotel Topas, keluarga Fandam);

Persil 106 D.IV Kohir Nomor 11, yang terletak di Jalan Sukawarna, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, seluas $\pm 1940 \text{ M}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994, di hadapan Notaris/PPAT Ade Budi Permana;

4. Menyatakan:

- a. SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, tanggal 11 September 1999, Surat Ukur 10 September 1999 Nomor 56/Pajajaran/1999, luas 875 M^2 , atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan serta Akta Jual Belinya, sepanjang melebihi 580 M^2 dikurangi lagi dengan luas jalan/gang desa, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu mengeluarkan/*seplitzing* kelebihan tanah Penggugat dari SHM 1393/Kelurahan Pajajaran tersebut dengan biaya Tergugat IV;
 - b. SHM Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi 29-9-1984 Nomor 3384/1984, luas 122 M^2 , atas nama Johannes Memesius Soejono, saat ini atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan, dan Akta Jual Belinya tanggal 24-4-1984 Nomor 36/Cicendo/IV/1984, yang dibuat di hadapan PPAT M. Hudaya Prawira, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - c. SHM Nomor 2167 tanggal 20-07-2010, atas nama Nanang Sudardjat, seluas 60 M^2 , dan Akta Jual Belinya Nomor 63/Cicendo/IX/1990 tanggal 6 September 1990 yang dibuat di hadapan PPAT Nanang Damiri, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
 - d. Memerintahkan agar tanah-tanah yang diperoleh secara cacat hukum tersebut diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat;
5. Memerintahkan agar Para Tergugat I.1 sampai dengan Tergugat I.12. dan Tergugat V sampai dengan Tergugat X atau siapa saja yang menempati dan/atau menyewa kios-kios yang dibangun di atas tanah Penggugat seluas 1940 M^2 , membongkar dan mengosongkan bangunan atau kios-kios tersebut sampai bersih tanpa beban apapun dari Penggugat;

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. Memerintahkan agar Turut Tergugat III segera menerbitkan sertifikat atas permohonan Penggugat atas pendaftaran tanah milik adat konversi dari Letter C.II Persil 106 D.IV, luas tanah 1940 M², yang terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1996, tanggal 30 September 1994 yang dibuat dihadapan PPAT Ade Budi Permana;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung terhadap:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi Nomor 3384/1984 tanggal 29 September 1984 luas 122 M² (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Adat;
Sebelah Timur : Tanah milik Adat;
Sebelah Selatan : Tanah milik Adat;
Sebelah Barat : Tanah milik Adat;

Yang berasal dari (Sertifikat Hak Milik Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 3383/1984 tanggal 29 September 1984 Luas 122 M² (seratus dua puluh dua meter persegi) berasal dari Johannes Memesius Soejono/Tergugat II;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999 luas 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Herlan Hermawan dan Chndra Tambayong dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Gang;
Sebelah Timur : Tanah TNI AU;
Sebelah Barat : Tanah TNI AU;
Sebelah Selatan : Jalan Sukawarna;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2167/Kelurahan Pajajaran, letak tanah blok Sukawarna NIB. 10.15.06.03.01903 tertanggal 20 Juli 2010 yang terbit berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 63/Cicendo/IX/1990, tanggal 6 September 1990 luas 60 M² atas nama Nanang Sudradjat (Tergugat III) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Soejono;
Sebelah Timur : Erat Machdar;
Sebelah Selatan : Erat Machdar;

Halaman 27 dari 61 hal. Putusan Nomor 117 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Syarifudin;

8. Memerintahkan agar Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara *a quo*;
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
10. Membebankan biaya perkara sebesar Rp12.848.000,- (dua belas juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah) kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 429/PDT/2012/PT BDG., tanggal 6 Desember 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I.1 sampai dengan Tergugat I.6, Tergugat V, VI, VII, VIII dan Tergugat X, Tergugat IV, Tergugat I.7 sampai dengan Tergugat I.12, Tergugat III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 12 Januari 2012 Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat/Para Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung tanggal 11 Januari 2012, Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, dan memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk mengangkat sita jaminan tersebut;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1346 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: EDY WIRAWAN tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 429/PDT/2012/PT BDG., tanggal 6 Desember 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor 242/Pdt/G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012;



Mengadili Sendiri:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat I, Tergugat II sampai dengan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sepanjang menguasai objek sengketa melebihi dari $\pm 580 \text{ M}^2$ dikurangi dengan jalan atau gang sebagaimana kepemilikan dasar tanah dari Erat dan Mahdar;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan H. Mustofa dan H. Uding selaku ahli waris dari suami istri almarhum Sabri alias Emi, atas sebidang tanah dengan batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Wakijo dan Sarbini (saat ini tanah BTC, Kelurahan Korid);
 - Sebelah Timur : Emi, Erat, Mahdar (saat ini jalan/Gang Desa);
 - Sebelah Selatan : Jalan dan Erat-Mahdar (saat ini Jalan Sukawarna);
 - Sebelah Barat : Jalan (saat ini keluarga Ibu lyoh, Hotel Topas, keluarga Fandam);

Persil 106 D.IV Kohir Nomor 11, yang terletak di Jalan Sukawarna, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, seluas $\pm 1.940 \text{ M}^2$, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tertanggal 30 September 1994, di hadapan Notaris/PPAT Ade Budi Permana;

4. Menyatakan:

- a. SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, tanggal 11 September 1999, Surat Ukur 10 September 1999 Nomor 56/Pajajaran/1999, luas 875 M^2 , atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan serta Akta Jual Belinya, sepanjang melebihi 580 M dikurangi lagi dengan luas jalan/gang desa, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Oleh karena itu mengeluarkan/*seplitzing* kelebihan tanah Penggugat dari SHM 1393/Kelurahan Pajajaran tersebut dengan biaya Tergugat IV;
- b. SHM Nomor 561/Kelurahan Pajajaran Gambar Situasi 29-9-1984 Nomor 3384/1984, luas 122 M^2 atas nama Johannes Memesius Soejono, saat ini atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan, dan Akta Jual Belinya tanggal 24-4-1984 Nomor 36/Cicendo/IV/1984, yang dibuat di hadapan PPAT M. Hudaya Prawira, adalah cacat hukum dan tidak



memiliki kekuatan hukum mengikat;

- c. SHM Nomor 2167 tanggal 20-07-2010, atas nama Nanang Sudardjat, seluas 60 M², dan Akta Jual Belinya Nomor 63/Cicendo/IX/1990 tanggal 6 September 1990 yang dibuat di hadapan PPAT Nanang Damiri, adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- d. Memerintahkan agar tanah-tanah yang diperoleh secara cacat hukum tersebut diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Penggugat;
5. Memerintahkan agar Para Tergugat I.1 sampai dengan Tergugat I.12 dan Tergugat V sampai dengan Tergugat X atau siapa saja yang menempati dan/atau menyewa kios-kios yang dibangun di atas tanah Penggugat seluas 1.940 M², membongkar dan mengosongkan bangunan atau kios-kios tersebut sampai bersih tanpa beban apapun dari Penggugat;
6. Memerintahkan agar Turut Tergugat III segera menerbitkan sertifikat atas permohonan Penggugat atas pendaftaran tanah milik adat konversi dari Letter C.11 Persil 106 D.IV, luas tanah 1.940 M², yang terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1996, tanggal 30 September 1994 yang dibuat di hadapan PPAT Ade Budi Permana;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Klas IA Bandung terhadap:
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi Nomor 3384/1984 tanggal 29 September 1984 luas 122 m² (seratus dua puluh dua meter persegi) atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Adat;
Sebelah Timur : Tanah milik Adat;
Sebelah Selatan : Tanah milik Adat;
Sebelah Barat : Tanah milik Adat;

Yang berasal dari (Sertifikat Hak Milik Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 3383/1984 tanggal 29 September 1984 luas 122 M² (seratus dua puluh dua meter persegi berasal dari Johannes Memesius Soejono/Tergugat II;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999 luas 875 M² (delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Herlan Hermawan dan



Chandra Tambayong dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Gang;
Sebelah Timur : Tanah TNI AU;
Sebelah Barat : Tanah TNI AU;
Sebelah Selatan : Jalan Sukawarna;

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2167/Kelurahan Pajajaran, letak tanah Blok Sukawarna NIB. 10.15.06.03.01903 tertanggal 20 Mei 2010 yang terbit berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 63/Cicendo/IX/1990, tanggal 6 September 1990 luas 60 M² atas nama Nanang Sudradjat (Tergugat III) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Soejono;
Sebelah Timur : Erat Machdar;
Sebelah Selatan : Erat Machdar;
Sebelah Barat : Syarifudin;

8. Memerintahkan agar Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan perkara *a quo*;
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;
10. Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I.1 s/d I.6, V, VI, VII, VIII, X, IV, I.7 s/d I.12 dan III/Pembanding I, II, III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1346 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Pembanding II, Para Pembanding III/Tergugat IV, Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12 pada tanggal 20 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Desember 2014, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 23 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 30/Srt.Pdt/PK/2014/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Penggugat dan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding I/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X pada tanggal 27 Januari 2015, kemudian Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 11 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1346 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Pembanding I/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X pada tanggal 11 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembanding I/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 November 2014, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 19 Januari 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 30/Srt.Pdt/PK/2014/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Termohon Kasasi/Para Pembanding I/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Para Termohon Kasasi/Para Pembanding I/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X pada tanggal 19 Januari 2015, kemudian Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 17 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1346 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Pembanding II, Para Pembanding III/Tergugat IV, Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12 pada tanggal 20 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembanding III/Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12 dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2015, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 22 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 30/Srt.Pdt/PK/2014/PN Bdg., yang dibuat oleh Wakil Panitera

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 teruat 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)



Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Termohon Kasasi/Pembanding II, Para Pembanding III/Tergugat IV, Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12 tersebut telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, Para Termohon Kasasi/Pembanding II, Para Pembanding I/Tergugat IV, Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X pada tanggal 28 Mei 2015, kemudian Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 1 Juni 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Termohon Kasasi/Pembanding II/Tergugat IV dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali keberatan dengan pertimbangan hukum dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam perkara Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014, karena menurut Pemohon Peninjauan Kembali pertimbangan dan putusan *Judex Juris* perkara ini terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh *Judex Juris*;
2. Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali keberatan dengan pertimbangan hukum *Judex Juris* dalam halaman 31 dan 32 putusan perkara *a quo*, karena *Judex Juris* dalam pertimbangan hukumnya hanya menerima dalil-dalil dan memperhatikan kepentingan Termohon Kasasi/Penggugat semata tanpa mempertimbangkan dalil-dalil Jawaban dan Kontra Memori Kasasi dari Tergugat IV/Termohon Kasasi, sekarang Pemohon Peninjauan Kembali. Penerapan hukum demikian jelas merugikan Tergugat IV/Termohon Kasasi dan juga dapat memberikan dampak negatif yang besar pada masyarakat pencari keadilan yang bersandar pada lembaga peradilan, karena nyatanya tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik;



3. Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV bersama-sama dengan Herlan Hermawan adalah pembeli tanah-tanah yang sekarang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi Nomor 3384/1984, luas 122 M² dan SHM Nomor 1339/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999, luas 875 M², terletak di Jalan Sukawarna, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung. Pembelian tersebut dilandasi dengan itikad baik dan dengan cara-cara yang dibenarkan menurut hukum, yaitu:

3.1 Kepemilikan tanah hak milik/SHM Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi Nomor 3384/1984, luas 122 M², tercatat atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan, diperoleh Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Tergugat IV melalui proses jual beli dari penjual Tergugat II (Johannes Memesius Soejono) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 10/2002 tanggal 11 Februari 2002 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Wieke Lopies, S.H. Sebelum dibaliknamakan ke atas nama Herlan Hermawan dan Chandra Tambayong, *in casu* Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Tergugat IV, tanah tersebut ber-Sertipikat Hak Milik/SHM Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, GS Nomor 3384/1984 tanggal 29 September 1984, luas 122 M², tercatat atas nama Johannes Memesius Soejono. Demikian, artinya sejak tahun 1984 sampai kemudian dijual kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tahun 2002, pemilik dan yang menguasai tanah tersebut adalah Tergugat II (Johannes Memsius Soejono) sebagai pemilik yang sah dan berdasar hukum, dan selanjutnya setelah tahun 2002 sampai dengan sekarang pemilik dan yang menguasai tanah tersebut di atas adalah Pemohon Peninjauan Kembali/Chandra Tambayong;

3.2 Kepemilikan tanah hak milik/SHM Nomor 1339/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999, luas 875 M², terletak di Jalan Sukawarna, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, diperoleh Pemohon Peninjauan Kembali/dahulu Tergugat IV dari Para Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 108/2002 tanggal 16 Juli 2002 di hadapan PPAT Ny. Wieke Loppies, S.H. Para Tergugat I (Tergugat I.1 s/d I.6), yang mana pihak Ahli Waris Ny. Erat (Tergugat I.1 s/d I.6) diwakili oleh kuasanya yang bernama Sukowiyono, sedangkan dari pihak Tergugat I.7 s/d I.12 oleh H. Mahdar



Syahidin. Sertipikat Hak Milik Para Tergugat I yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung sejak tahun 1999 tersebut kemudian setelah dilakukan jual beli dibaliknamakan pada tahun 2002 ke atas nama Chandra Tambayong (Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV) dan Herlan Hermawan;

3.3 Kemudian atas 2 (dua) bidang tanah tersebut, baik penguasaan secara fisiknya maupun bukti kepemilikannya, termasuk pula pembayaran pajak atas tanah tersebut (Pajak Bumi dan Bangunan) dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV sejak tahun 2002, maka kepemilikan Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV adalah sah berdasarkan Hukum dan Undang-Undang (*vide* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997);

4. Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka sangat tidak beralasan hukum dan keliru apabila kemudian *Judex Juris* dalam putusan perkara *a quo* menyatakan terhadap SHM Nomor 1339/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999, luas 875 M² dan SHM Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi Nomor 3384/1984, luas 122 M² (keduanya atas nama Herlan Hermawan dan Chandra Tambayong) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Putusan seperti tersebut di atas jelas mengesampingkan hak hukum Pemohon Peninjauan Kembali selaku pembeli yang beritikad baik tidak mendapat perlindungan hukum yang seharusnya diberikan oleh *Judex Juris*;

5. Bahwa, untuk itu Pemohon Peninjauan Kembali menempuh upaya hukum melalui Peninjauan Kembali ini yang diajukan kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia agar membatalkan putusan Kasasi dalam perkara *a quo*, dengan membandingkan adanya bukti yang tidak terbantah lagi mengenai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum dan jual beli yang bersangkutan dianggap sah dengan adanya Yurisprudensi/Keputusan Mahkamah Agung RI terbaru (tahun 2012) terkait dengan pembeli beritikad baik harus dilindungi hukum (selain beberapa yurisprudensi yang akan dikemukakan pada bagian akhir Memori Peninjauan Kembali ini), yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 561 K/PDT/2012 tanggal 1 Agustus 2012 (terlampir) antara PT Bank Swaguna melawan Gubernur Propinsi Jawa



Barat, dkk., halaman 35-36, dimana dalam pertimbangan hukumnya Mahkamah Agung menyatakan:

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

Mengenai alasan-alasan tersebut:

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

- Bahwa objek sengketa yaitu tanah seluas 78 M² berikut bangunan di atasnya telah bersertifikat atas nama Ny. Elly Rosanti dan sertifikat tersebut diterbitkan oleh Tegugat I (Badan Pertanahan Kota Bandung);
- Bahwa Penggugat telah membeli objek tersebut dari Ny. Elly Rosanti dalam keadaan sudah bersertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat dapat dikualifisir sebagai pembeli yang beritikad baik atas objek sengketa dan harus mendapat perlindungan hukum serta berhak untuk mengajukan permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan tersebut;
- Bahwa pertimbangan dan amar putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dan diambil alih menjadi pertimbangan dan amar putusan Mahkamah Agung;
- Bahwa Kontra Memori Kasasi dari Termohon Kasasi tidak dapat melemahkan alasan kasasi Pemohon Kasasi;
- Maka atas dasar hal-hal tersebut Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri dengan amar Putusan seperti tersebut dibawah dst....dst.....";

Bahwa, dengan merujuk pada uraian dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 561 K/PDT/2012 tanggal 01 Oktober 2012 di atas, nyata-nyata bahwa *Judex Juris*/Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI dalam putusan tersebut telah memberikan pertimbangan hukum yang berkeadilan dan memberikan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik serta dapat melihat dengan jernih permasalahan yang sesungguhnya bahwa Pemohon Kasasi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa tersebut;

6. Bahwa, kemudian menurut Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maupun Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Jual Beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah, dimana pembelian tanah-tanah SHM Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran, GS Nomor 3384/1984, luas 122 M² dan SHM Nomor 1339/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999, luas 875 M²/terletak di Jalan Sukawarna, Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV dari Tergugat II (Johannes Memesius Soejono) dan dari Para Tergugat I (Ahli Waris Ny. Erat Kumiati dan H. Machdar Syahidin) dengan Akta Jual Beli Nomor 10/2002 tanggal 11 Februari 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 108/2002 tanggal 16 Juli 2002, hal mana Jual Beli tersebut telah dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Wieke Loppies, S.H. (Turut Tergugat IX), oleh karenanya telah memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut di atas;

7. Bahwa, Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV dan Herlan Hermawan adalah pembeli terakhir atas tanah tanah sengketa telah sangat berhati-hati, cermat dan teliti mengenai apa yang dibelinya adalah wajar dan benar, hal ini ternyata dari:
 - a. Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pemohon Banding/Tergugat IV dan Herlan Hermawan membeli tanah-tanah dari Tergugat II (Johannes Memesius Soejono) dan dari Para Tergugat I Tergugat I.1 s/d Tergugat I.6 (Ahli Waris Ny. Erat Kurniati dan Machdar Syahidin) pada tanggal 11 Februari 2002 dan pada tanggal 16 Juli 2002 di hadapan Ny. Wieke Lopeis, S.H., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Turut Tergugat IX), sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 10/2002 tanggal 11 Februari 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 108/2002 tanggal 16 Juli 2002;
 - b. Sebelum dilakukan jual beli atas tanah-tanah objek sengketa, Notaris/PPAT Ny. Wieke Lopeis, S.H. (Turut Tergugat IX) telah melakukan penelitian-penelitian dengan hasil:
 - Tanah-tanah yang dibeli oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV dari Para Tergugat I (Tergugat I.1 s/d I.6) dan Tergugat II (Johannes Memesius Soejono) adalah telah bersertifikat yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Bandung, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1650/Kelurahan Pajajaran tercatat atas nama Johannes Memesius Soejono (Tergugat II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1339/Kelurahan Pajajaran tercatat atas

Halaman 37 dari 61 hal. Putusan Nomor 117 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



nama Ny. Erat dan Machdar Syahidin, dan pada saat terjadi jual beli bidang tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh para Ahli Waris dari Ny. Erat Kurniati dan H. Machdar Syahidin (Para Tergugat I);

- Lokasi tanah, luas dan batas-batas tanah telah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 561 (sekarang diganti menjadi SHM Nomor 1650)/Kelurahan Pajajaran dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran;
 - Tanah-tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan pemblokiran/sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk suatu utang atau diberati dengan beban-beban apapun juga;
 - Tergugat II (Johannes Memesius Soejono) selaku pemilik/pemegang hak atas tanah/SHM Nomor 561 (sekarang telah diganti menjadi SHM Nomor 1650)/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 3384/1984 tanggal 29 September 1984, luas 122 M² dan Para Tergugat I (Ahli Waris Ny. Erat Kurniati dan H. Machdar Syahidin) selaku pemilik/pemegang hak atas tanah/SHM Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999, luas 875 M² adalah benar sebagai pemilik dari tanah-tanah objek sengketa tersebut, oleh karenanya jual beli bisa dilakukan melalui Notaris/PPAT Ny. Wieke Loppies, S.H., yaitu dengan Akta Jual Beli Nomor 10/2002 tanggal 11 Februari 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 108/2002 tanggal 16 Juli 2002, dan BPN dapat menerbitkan sertipikat-sertipikat atas tanah dengan SHM Nomor 1659/Kelurahan Pajajaran, GS Nomor 3384/1984 tanggal 29 September 19984, luas 122 M² tercatat atas nama Chandra Tambayong dan Herlan Hermawan dan Hak Milik Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur Nomor 56/Pajajaran tanggal 10 September 1999 luas 875 M², tercatat atas nama Herlan Hermawan dan Chandra Tambayong;
- c. Bahwa, Kantor Pertanahan Kota Bandung/Turut Tergugat III dalam jawabannya dengan tegas menyatakan bahwa:
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1393/Kelurahan Pajajaran, Surat Ukur tanggal 10 September 1999 Nomor 56/Pajajaran/1999, seluas 875 M² terakhir tercatat atas nama 1. Herlan Hermawan, 2. Chandra Tambayong terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 561/Kelurahan Pajajaran, Gambar Situasi tanggal 29 September 1984 Nomor 3384/1984, seluas 122 M² terakhir tercatat atas nama 1. Candra Tambayong, 2. Herlan Hermawan terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung;
- Bahwa, tindakan Turut Tergugat III (Kantor Pertanahan Kota Bandung) dalam penerbitan maupun pencatatan lainnya terhadap sertifikat objek perkara telah sesuai dengan ketentuan dan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Bahwa, transaksi jual beli tanah-tanah tersebut di atas dibenarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT (Turut Tergugat IX) dan dibenarkan oleh instansi pemerintah, *in casu* Kantor Petanahan Kota Bandung (Turut Tergugat III), hal ini terbukti karena sudah dapat diselesaikan secara tuntas batik nama dari Johannes Memesius Soejono (Tergugat II) kepada 1. Herlan Hermawan, 2. Chandra Tambayong (Pemohon PK) dan pensertifikatan ke atas nama 1. Herlan Hermawan, 2. Chandra Tambayong (Pemohon PK);
- e. Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi tetap Indonesia dikemukakan "Sepanjang mengenai tanah yang kini berlaku adalah azas perlindungan pembeli yang beritikad baik" (Prof. Subekti, S.H., Kumpulan Karangan Hak Perikatan, Arbitrase dan Peradilan, Alumni, Bandung, 1980, hal. 121);
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 menyatakan: "Pembeli yang telah bertindak dengan baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan dianggap sah";
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 932 K/Sip/1973 tanggal 12 Desember 1975 menyatakan bahwa: "Jual beli dilakukan di hadapan PPAT, sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembelinya terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan";Hal demikian telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat II;
- f. Bahwa Pasal 1341 ayat (2) KUH Perdata menyebutkan bahwa: "Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi";

Halaman 39 dari 61 hal. Putusan Nomor 117 PK/Pdt/2016



Atas dasar tersebut, maka Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV adalah sebagai Pihak Ketiga yang memperoleh hak atas tanah-tanah sengketa dengan itikad baik, adalah wajib mendapatkan perlindungan hukum;

g. Bahwa Pasal 1965 KUHPerdata menentukan: "Itikad baik selamanya harus dianggap ada, sedangkan siapa yang menunjuk kepada suatu itikad buruk diwajibkan membuktikannya";

8. Bahwa, selanjutnya selain berdasarkan alasan-alasan dan yurisprudensi-yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut di atas yang berkaitan dengan Pemohon Peninjauan Kembali adalah pihak pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum, dengan ini Pemohon Peninjauan Kembali menyandarkan pula pada kaidah hukum yang dirumuskan oleh Prof. R. Subekti, S.H., tentang pengertian Itikad Baik, yang menyatakan:

"Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan";

Rumusan kaidah hukum Prof. R. Subekti, S.H. tersebut sangat berkaitan erat dengan tindakan Pemohon Peninjauan Kembali dalam melakukan jual beli tanah yang diperkarakan dalam perkara ini. Ketika terjadi transaksi jual beli tanah antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Para Tergugat I maupun dengan Tergugat II, Pemohon Peninjauan Kembali menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada Para Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak penjual dan pemilik tanah yang sah bahwa tanah-tanah yang dijual tersebut benar-benar sebagai hak milik Para Tergugat I dan Tergugat II. Kepercayaan Pemohon Peninjauan Kembali tersebut timbul berdasarkan fakta bahwa tanah-tanah yang dijual tersebut sudah bersertipikat hak milik yang sah secara hukum, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung dan dikuasai oleh pihak penjual (*in casu* Tergugat II dan Para Tergugat I), seperti telah diterangkan pada butir 3 Permohonan Peninjauan Kembali di atas;

Dengan demikian, oleh karena tidak adanya alasan keraguan-keraguan tentang status dan keabsahan kepemilikan tanah-tanah milik Tergugat II dan Para Tergugat I tersebut, senyatanya sudah terbukti dan berdasar hukum bahwa Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik dalam membeli tanah-tanah dari Para Tergugat I dan Tergugat II, maka sudah seharusnya



mendapatkan perlindungan hukum dan berhak menikmati-menggunkan tanah-tanah tersebut sebagai mana layaknya seorang pemilik yang sah; Bahwa, berdasarkan alasan-alasan Peninjauan Kembali tersebut di atas, sudah terang dan nyata bahwa *Judex Juris* yang memeriksa perkara Kasasi Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, dalam memberikan pertimbangan hukum dalam perkara *a quo*, sehingga demikian cukup alasan bagi Majelis Hakim Peninjauan Kembali untuk membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1346 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali II/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding I/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I. Tentang ditemukannya *novum*:

Bahwa setelah keluarnya Putusan Mahkamah Agung R.I. (Kasasi) Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 429/Pdt/2012/PT Bdg., tanggal 06 Desember 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor 242/Pdt/G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012, terdapat bukti surat yang belum diajukan di depan persidangan dan bersifat menentukan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dapat diajukan sebagai *Novum*, yakni:

1. Surat Keterangan Nomor 413/Ket/XI/Pjr/2014 tanggal 28 November 2014 yang ditemukan pada tanggal 28 November 2014 di Kantor Lurah Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, yang isinya:
“.....Kampung Sukawarna dulunya masuk di Wilayah Desa Sukajadi Kecamatan Sukajadi, bukan Wilayah Desa Sukasari Kecamatan Sukasari. Sekitar tahun 1982 dengan berbagai pertimbangan Pemerintah Kota Bandung terjadi pemekaran wilayah di Kota Bandung serta dibangunnya akses Jalan Dr. Djundjuran (Terusan Pasteur) maka Kampung Sukawarna salah satu yang termasuk pada akses pemekaran masuk ke Wilayah Desa/Kelurahan Pajajaran Kecamatan Cicendo, Kota Bandung hingga sekarang”;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ditemukan pada tanggal 28 November 2014 di Kantor Lurah Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung oleh Pemohon Peninjauan Kembali Sukowiyono;

Selanjutnya diberi tanda: Novum 1;

2. Surat Keterangan Nomor 309/RT-05/X3I/2014 tanggal 4 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh Ketua RT 05 RW 01 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung dan diketahui oleh RW 01 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, tentang: Kampung Sukawarna dahulunya masuk Wilayah Desa/Kelurahan Sukajadi Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung s/d tahun 1982. Setelah ada Pemekaran dengan dibukanya Jalan Dr. Djundjuran (Jalan Terusan Pasteur) dari tahun 1982 s/d sekarang masuk wilayah Desa/Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung dan Kampung Sukawarna hingga sekarang tidak pernah masuk Wilayah Desa/Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sukasari;

Ditemukan pada tanggal 4 Desember 2014 di tempat Ketua RT 05 RW 01 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Sukowiyono;

Selanjutnya diberi tanda: Novum 2;

3. Surat Keterangan Tinggal Nomor 470/818/436.11.6.4/2014 tanggal 08 Desember 2014 yang dikeluarkan oleh Lurah Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, tentang: Saefudin tercatat sebagai penduduk Jalan Gubeng Klingsingan 2/20-A Wilayah RT 03 RW 03 Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya mulai sejak tahun 1966 sampai dengan sekarang, berikut lampiran berupa NIK Nomor 3578081407460002 atas nama Saefudin dan Kartu Keluarga Nomor 3578080301088028 tanggal 15-10-2014 atas nama Kepala Keluarga Saefudin;

Ditemukan tanggal 8 Desember 2014 di Kantor Lurah Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Sukowiyono;

Selanjutnya diberi tanda: Novum 3;

4. Kartu Keluarga Nomor 3578080301088028 tanggal 15-10-2014 atas nama Saepudin (Kepala Keluarga), alamat di Gubeng Klingsingan 2/20-A RT 003 RW 003 Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya dan N.I.K. Nomor 3578081407460002 tanggal 12-11-2013, atas nama

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)



Saepudin, alamat di Gubeng Klingsingan 2/20-A RT 003 RW 003 Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, yang keduanya dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kota Surabaya;

Selanjutnya diberi tanda: Novum 4;

5. Bahwa didalam butir 1 Surat Gugatan Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) pada pokoknya mendalilkan bahwa pada tanggal 30 September 1994 telah membeli sebidang tanah Persil Nomor 106 D.IV, Kohir Nomor 11, terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung seluas \pm 1940 M² dari H. Mustopa (Turut Tergugat I) dan H. Uding (Turut Tergugat II) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tanggal 30 September 1994 yang dibuat di hadapan Ade Budi Permana, S.H., Notaris/PPAT di Bandung;
6. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tanggal 30 September 1994 yang dibuat di hadapan Ade Budi Permana, S.H., Notaris/PPAT di Bandung tersebut, diajukan pula sebagai bukti surat oleh Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) pada saat persidangan di Pengadilan Negeri Klas I A Bandung dan diberi tanda Bukti P-8, sedangkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tanggal 20 Maret 1986 atas nama Emi Sabri, alamat Sukasari Desa Eks Sukasari dan yang menjadi dasar dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tanggal 30 September 1994 tersebut, diajukan Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) sebagai Bukti Surat dan diberi tanda P-1;
7. Bahwa Pengadilan Negeri Klas IA Bandung didalam putusan Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012, telah mengabulkan sebagian gugatan Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) dan menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan H. Mustofa dan H. Uding yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tanggal 30 September 1994 yang dibuat di hadapan Ade Budi Permana, S.H., Notaris/PPAT di Bandung, putusan mana telah pula dikuatkan Mahkamah Agung R.I. didalam Putusan Mahkamah Agung R.I. (Kasasi) Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014;



8. Bahwa didalam Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah tanggal 20 Maret 1986 atas nama Emi Sabri, alamat Sukasari Desa Eks Sukasari yang menjadi dasar dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 146/10/06/03/JB/1994 tanggal 30 September 1994 tersebut, terdapat cacat hukum karena Kampung Sukawarna yang merupakan lokasi tanah objek sengketa tidak pernah masuk Wilayah Desa/Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sukasari, sebagaimana tercantum pada:

Novum 1:

“ Kampung Sukawarna dulunya masuk di Wilayah Desa Sukajadi Kecamatan Sukajadi, bukan Wilayah Desa Sukasari Kecamatan Sukasari. Sekitar tahun 1982 dengan berbagai pertimbangan Pemerintah Kota Bandung terjadi pemekaran wilayah di Kota Bandung serta dibangunnya akses Jalan Dr. Djundjunan (Terusan Pasteur) maka Kampung Sukawarna salah satu yang termasuk pada akses pemekaran masuk ke Wilayah Desa/Kelurahan Pajajaran Kecamatan Cicendo, Kota Bandung hingga sekarang”;

Novum 2:

Kampung Sukawarna dahulunya masuk Wilayah Desa/Kelurahan Sukajadi Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung s/d tahun 1982. Setelah ada pemekaran dengan dibukanya Jalan Dr. Djundjunan (Jalan Terusan Pasteur) dari tahun 1982 s/d sekarang masuk wilayah Desa/Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung dan Kampung Sukawarna hingga sekarang tidak pernah masuk Wilayah Desa/Kelurahan Sukasari, Kecamatan Sukasari;

9. Bahwa oleh karena terjadinya ketidakbenaran letak objek sengketa, sedangkan hal itu sangat menentukan, maka Putusan Mahkamah Agung R.I. (Kasasi) Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012, haruslah dibatalkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung R.I.;
10. Bahwa selain itu terdapat pula ketidakbenaran dalil gugatan Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) yang sebagian dikabulkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Bandung dan dikuatkan oleh Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung R.I. yang menyatakan Tergugat Saepudin beralamat di Jalan Sukawarna Nomor 11 A RT 05 RW 01 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo,



Kota Bandung, padahal Saepudin. Pekerjaan Pensiunan, beralamat dan bertempat tinggal di Gubeng Klingsingan 2/20-A RT 003 RW 003, Kelurahan Gubeng, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya sejak tahun 1966 sampai dengan sekarang, sebagaimana tercantum dalam Surat Keterangan Tinggal Nomor 470/818/436.11.6.4/2014 tanggal 08 Desember 2014 dan Kartu Keluarga Nomor 3578080301088028 tanggal 15-10-2014 atas nama Kepala Keluarga: Saefudin (Bukti Novum 3 dan Novum 4), dengan demikian Putusan Mahkamah Agung R.I. (Kasasi) Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012, haruslah dibatalkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali pada Mahkamah Agung R.I. dan selanjutnya menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 429/PDT/2012/PT BDG., tanggal 06 Desember 2012;

II. Tentang adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata:

Bahwa setelah Para Pemohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Tergugat I.1 s/d I.6 dan Tergugat V s/d VIII dan Tergugat X) mempelajari dengan teliti dan cermat, terdapat beberapa kekhilafan dan kekeliruan yang nyata didalam Putusan Mahkamah Agung R.I. (Kasasi) Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012, demikian sebagaimana dinyatakan didalam Pasal 67 huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yaitu:

"Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata";

1. Bahwa Majelis Hakim Kasasi telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata didalam pertimbangannya yang telah menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah membenarkan Akta Jual Beli Nomor 146/10/03/JTB/1994 tanggal 30 September 1994, dimana data tanah yang menjadi objek jual beli disebutkan bekas tanah milik adat Persil Nomor 106 D.IV, Kohir Nomor 11 atas nama Emi Sabri, terletak di Daerah Tingkat I Jawa Barat, Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Cicendo, Desa/Kelurahan Pajajaran, dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Wakiyo, Samirin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Awi, Erat Mahdar;
Sebelah Selatan : Jalan, Erat Mahdar;
Sebelah Barat : Jalan;

2. Bahwa Majelis Hakim Kasasi tersebut telah salah dan keliru, tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan telah tidak berlaku objektif dalam pertimbangannya, alasannya:

a. Bahwa tanah Persil Nomor 106 D.IV, Kohir Nomor 11, luas 1940 M², tidak pernah terdaftar pada Buku C di Kantor Kecamatan Cicendo, Kecamatan Sukajadi ataupun Kecamatan Sukasari atas nama Emi Sabri, demikian sebagaimana telah dibuktikan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat I) sebagai Bukti Surat TI.16 1-6 berupa Surat Nomor 42/IV/2001 tanggal 28 Desember 2001, Perihal: Penjelasan Kohir Nomor 11, yang ditujukan kepada Sukowiyono, Jalan Sukawarna V Nomor 11A Bandung yang isinya pada pokoknya menerangkan:

- berdasarkan Buku Tanah Ex Desa Sukajadi yang ada di Kantor Kecamatan Sukajadi, pada Persil 106 D.IV tidak tercatat Kohir Nomor 11;

Begitu pula didalam Bukti Surat TI.17 1-6 berupa Surat Camat Sukasari Nomor 590/150 Kecamatan Sukasari tanggal 30 Mei 2011 menerangkan:

"Bahwa berdasarkan Buku Letter C Eks Desa Sukasari yang ada pada kami, bahwa Kohir Nomor 11, bukan atas nama Emi Sabri tetapi tertulis atas nama H. Subandan, dan tidak ada catatan Persil 106 D.IV;

"Bahwa Desa/Kelurahan Sukawarna, tidak termasuk ke Wilayah Kecamatan Sukasari dan pada saat ini masuk ke Wilayah Kecamatan Sukajadi";

- b. Bahwa semasa hidupnya Emi Sabri dan anaknya bernama H. Mustofa dan H. Uding juga tidak pernah mengakui tanah yang ditempati Para Pemohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat I) sebagai milik Emi Sabri, hal ini terbukti pada saat Para Pemohon Peninjauan Kembali (semula Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat I) mengalihkan sebagian dari tanah hak milik Ny. Erat kepada Tergugat III, tidak pernah ada keberatan dan sanggahan dari Emi Sabri ataupun para ahli warisnya yaitu Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;



- c. Bahwa di atas tanah hak milik Ny. Erat tersebut pada tahun 1994 terdapat banyak bangunan rumah, antara lain rumah milik Ny. Erat dan anak-anaknya serta bangunan rumah Machdar dan anak-anaknya, jadi di atas tanah hak milik Ny. Erat bukan tanah kosong, melainkan penuh dengan bangunan rumah;
- d. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli Nomor 146/10/03/JB/1994 tanggal 30 September 1994 yang berdasarkan pada Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Kikitor) Nomor 277106 tanggal 20 Maret 1986 adalah salah dan keliru karena Emi Sabri tidak pernah berdomisili di Desa Eks Sukasari, Kecamatan Cicendo, Wilayah Bojonagara, Kotamadya Bandung karena yang benar domisilinya adalah di Desa Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kodya Bandung, sedangkan di Kecamatan Sukasari, didalam Buku Letter C pemilik Kohir Nomor 11 adalah H. Subandan, begitu pula didalam Laporan Hilang Segel No.Pol.: Sekta/06/SN/V/1991 tanggal 21 Mei 1991 Polsekta Cicendo yang dibuat oleh H. Uding, dinyatakan Emi Sabri beralamat di Sukasari, Eks Kelurahan Sukasari sekarang Kelurahan Pajajaran, dengan demikian Kikitor atas nama Emi Sabri tertanggal 20 Maret 1986 dan Laporan Hilang Segel tersebut diduga palsu;
- (vide Bukti Novum 1 dan 2);
3. Bahwa Majelis Hakim Kasasi yang telah menguatkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah salah dan keliru, tidak memberikan pertimbangan yang cukup dan telah tidak berlaku objektif atas kebohongan dan manipulasi Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) dalam surat gugatannya, yaitu mengutip amar Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Bandung Nomor 1307/Pid/B/2007/PN Bdg., tanggal 26 November 2008:
- Bahwa H. Machdar Syahidin dan Acep Ruhayat dinyatakan terbukti melakukan perbuatan yaitu:
 - a. H. Machdar Syahidin memheri keterangan palsu dalam akta melanggar Pasal 266 (1) KUHP;
 - b. Acep Ruhayat mempergunakan Surat Palsu melanggar Pasal 263 (2) KUHP;
- Padahal yang benar amar Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor 1307/Pid/B/2007/PN Bdg., tanggal 26 November 2008, adalah:



Mengadili:

1. Menyatakan perbuatan Para Terdakwa:

- H. Machdar Syahidin bin Damiri;
- Acep Ruhiyat bin Mansyur;

Yang didakwa Penuntut Umum terbukti melakukan suatu perbuatan tapi bukan merupakan suatu tindak pidana;

2. Melepaskan Para Terdakwa, oleh karena itu dari segala tuntutan hukum (*ontslag van alle rechtsvervolging*);

3. Memulihkan hak Para Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;

4. Menetapkan barang bukti berupa:

Dst.;

Putusan mana telah dikuatkan oleh Mahkamah Agung R.I. Nomor 1201 K/PID/2009 tanggal 16 September 2009 yang amar putusannya berbunyi:

Mengadili:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Bandung tersebut;
- Membebaskan Termohon Kasasi/Terdakwa tersebut untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp2.500,00 (dua ribu lima ratus rupiah);

(vide Bukti Surat T.I.10 1-6 dan T.I.22 1-6);

- Bahwa sebelum perkara tersebut di atas, Termohon Peninjauan Kembali (semula Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat) juga telah melaporkan salah seorang Tergugat I yaitu Acep Ruhiyat kepada Polwiltabes Bandung dan berlanjut kepersidangan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung dalam perkara Nomor 683/Pid.B/2003/PN Bdg., yang amar putusannya membebaskan Acep Ruhiyat dari segala dakwaan, adapun selengkapnyanya amar putusannya, adalah:

Mengadili:

1. Menyatakan Terdakwa Acep Ruhiyat tidak terbukti dengan sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan sebagaimana didakwakan;
2. Membebaskan Terdakwa dari segala dakwaan tersebut;
3. Memerintahkan barang bukti tetap dilampirkan dalam berkas perkara;



4. Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan, harkat serta martabatnya;
5. Menyatakan biaya perkara sebesar Rp1.000,- (seribu rupiah) dibebankan kepada Negara;
4. Bahwa putusan-putusan perkara pidana tersebut di atas, sangat menentukan karena membuktikan penguasaan Para Pemohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat I) atas harta peninggalan Ny. Erat Almarhumah adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Bahwa kepemilikan Para Pemohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat I) atas tanah objek sengketa hak milik adat Persil Nomor 106 D.IV, Kohir Nomor 698 atas nama Ny. Erat Almarhumah berasal pemberian dari Siti Habsah sebagaimana tercantum didalam Zegel tertanggal 31 Januari 1949, semula tanah tersebut dikuasai Jepang dan setelah Jepang meninggalkan Indonesia, tanah itu dikuasai oleh TNI AU Husein Sastranegara Bandung, kemudian Komandan Pangkalan TNI AU Husein Sastranegara Bandung melalui surat Nomor 3/173-16/7/3/KUM tanggal 03 Maret 1990, menjelaskan:

“Dengan ini kami beritahukan bahwa tanah di Jalan Sukawarna, Persil Nomor 106 adalah milik Ny. Erat Mahdar”;

(vide Bukti Surat T.15 1-6);
6. Bahwa Lurah Pajajaran Bandung didalam surat Nomor 55/U/II/1990 tanggal 05 Februari 1990, menyatakan:

Pemilik dari Tanah Persil Nomor 106 D.IV, Kohir Nomor 698 adalah Erat Mahdar dengan batas-batasnya:

Sebelah Utara : Jalan, Tanah Emi Sabri, H. Uding/H. Ny. Juwitaningsih dan Ny. Erum;

Sebelah Timur : Dahulu tanah Tasdik/Awi sekarang BTC;

Sebelah Selatan : Dahulu Jalan Desa sekarang Jalan Sukawarna;

Sebelah Barat : Dahulu tanah D. Bakri sekarang tanah Fandam Darmawan;

(vide Bukti Surat T.I.20 1-6);
7. Bahwa Ketua RT 05 RW 01 dan Ketua RW 01 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kotamadya Bandung didalam Surat tertanggal 27 Juli 2002, menerangkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan ini kami menerangkan dan menyatakan yang sebenarnya bahwa Tanah Persil Nomor 106 yang berlokasi di Jalan Sukawarna V Rt 05 Rw 01 Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kotamadya Bandung yang batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan, Tanah Emi Sabri, H. Uding/H. Tofa dan Ny. Erum;
Sebelah Timur : Dahulu tanah Tasdik/Awi sekarang BTC;
Sebelah Selatan : Dahulu Jalan Desa sekarang Jalan Sukawarna;
Sebelah Barat : Dahulu tanah D. Bakri sekarang tanah Fandam Darmawan;

Adalah benar-benar tanah milik Ibu Erat (Alm) pemberian dari Hj. Siti Habsah (Alm) sesuai dengan surat segel tertanggal 31 Januari 1949;
(vide Bukti Surat T.I.6 1-6);

8. Bahwa Bukti Surat T.I.15 1-6, T.I.20 1-6, dan T.I.6 1-6 tersebut telah khilaf tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Kasasi yang telah menguatkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

9. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah sebagaimana yang terdapat dal am butir 1 Surat Gugatan Penggugat yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 1940 M², Persil 106 D. IV, Kohir Nomor 11, terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Wakiyo, Samirin;
Sebelah Timur : Awi, Erat Mahdar;
Sebelah Selatan : Jalan Erat Mahdar;
Sebelah Barat : Jalan;

10. Bahwa ternyata setelah terhadap objek sengketa pada hari Kamis tanggal 20 Oktober 2011 dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim tingkat pertama dan pihak-pihak berperkara, diperoleh fakta hukum bahwa letak/bentuk tanah objek sengketa berbeda dengan yang didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, yaitu:

Sebelah Utara : Gang Kecil;
Sebelah Timur : Gang Pagar (Parkir BTC);
Sebelah Selatan : Jalan Sukawarna;
Sebelah Barat : Rumah Nomor 28;

11. Bahwa dengan membandingkan antara apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam butir 1 surat gugatannya



tersebut di atas dengan hasil Pemeriksaan Setempat, terdapat perbedaan letak maupun batas-batas, hal itu menjadikan kaburnya objek dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat sehingga tidak memenuhi syarat formil, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 K/Pdt/1984, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1145 K/Pdt/1984 serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 1559 K/Pdt/1983 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975), demikian sebagaimana yang telah tepat dan benar dipertimbangkan dan diputus oleh Hakim Anggota Hj. Dr. Nur Aslam Bustaman, S.H., M.H., yang menyatakan berbeda pendapat dengan dua orang Hakim lainnya (*dissenting opinion*), yaitu:

Mengadili:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
- Membebankan Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp12.848.000,- (dua belas juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

12. Bahwa dengan demikian adalah tidak benar pertimbangan Majelis Hakim Kasasi yang telah menguatkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada pertimbangan halaman 88 yang mengatakan:

“Menimbang, bahwa tentang letak atau lokasi objek sengketa pihak Tergugat tidak mengajukan keberatan atau mempermasalahkannya”;
Oleh karena ketika dilakukan Pemeriksaan Setempat, Para Pemohon Peninjauan Kembali (semula Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/ Para Tergugat I.1 s/d Tergugat I.6 dan Para Tergugat V, VI, VII, VIII dan X) sudah mempermasalahkan perbedaan itu, begitu pula didalam kesimpulan hal itu telah pula dikemukakan;

13. Bahwa begitu pula didalam pertimbangan Hakim tingkat pertama halaman 88 alinea kedua yang mempertimbangkan:

“Menimbang, bahwa terhadap perbedaan batas tanah tersebut setelah Majelis mencermati dokumen yang ada, ternyata batas objek sengketa yang ditulis pada gugatan didasarkan pada kikitir dari Persil Nomor 106 D.IV, Kohir C.II Emi Sabri memiliki tanah seluas $\pm 1.940 \text{ M}^2$. Sedangkan batas tanah yang ditunjuk oleh saksi batas Penggugat didasarkan keadaan yang ada pada saat ini”;



Merupakan fakta yuridis yang tidak terbantahkan tentang terdapat perbedaan batas dan letak tanah yang menjadi objek perkara, sehingga dengan demikian seharusnya Hakim tingkat pertama Dr. H. Syahrul Machmud, S.H., M.H., dan Parulian Hutahaeen, S.H., menyatakan pendapat yang sama dengan Hakim tingkat pertama Hj. Dr. Nur Aslam Bustaman, S.H., M.H., bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

14. Bahwa kesimpulan Hakim tingkat pertama Dr. H. Syahrul Machmud, S.H., M.H., dan Parulian Hutahaeen, S.H., pada pertimbangan halaman 88 alinea terakhir yang menyatakan:

1. Bahwa pemeriksaan setempat merupakan bagian dari pemeriksaan perkara, sehingga hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan sebagai penyempumaan surat gugatan khususnya tentang batas-batas objek sengketa;
2. Substansi perkara jauh lebih utama bila dibandingkan hanya sekedar formalitas batas-batas objek sengketa. Karena proses mengajukan gugatan telah memakan waktu, energi, dan biaya yang cukup besar. Hal ini sejalan dengan asas peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah;
3. Sehingga kedua Hakim berpendapat bahwa perbedaan tentang batas objek sengketa tidak mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijke verklaard*;

Merupakan pertimbangan yang salah dan keliru, alasannya:

- Bahwa Pemeriksaan Setempat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, seperti alat-alat bukti dan jawab-menjawab dan apabila terdapat perbedaan satu sama lain antara fakta yang dikemukakan didalam surat gugatan dengan fakta hasil Pemeriksaan Setempat seperti yang terjadi dalam perkara *a quo*, maka konsekuensi yuridis gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana yang telah dengan tepat dan benar dipertimbangkan dan diputus Hakim Anggota: Hj. Dr. Nur Aslam Bustaman, S.H., M.H.;
- Bahwa persesuaian dalil surat gugatan dengan fakta hasil Pemeriksaan Setempat bukan sekedar formalitas belaka, melainkan sesuatu yang tidak boleh terdapat perbedaan oleh karena bila terjadi demikian, maka gugatan Penggugat tidak didukung fakta yang sebenarnya di lokasi, apabila benar *-quod non-* Pemeriksaan



Setempat hanya sekedar formalitas untuk penyempumaan surat gugatan, buat apa Mahkamah Agung mengintruksikan kepada Para Hakim Pengadilan Negeri agar melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap perkara-perkara yang menyangkut sengketa pertanahan, bukankah hal itu membuktikan bahwa hasil Pemeriksaan Setempat adalah hal yang sangat signifikan dan *conditio sine qua non* serta apakah hanya dengan alasan peradilan yang cepat, sederhana dan biaya murah, surat gugatan dapat diterima sekalipun terdapat perbedaan tentang: "batas dan letak objek perkara didalam surat gugatan dengan batas dan letak objek perkara yang diperoleh dari hasil Pemeriksaan Setempat", sebagaimana yang terbukti dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali III/Para Termohon Kasasi/Para Pembanding III/Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12 dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

I. Tentang ditemukannya *novum*:

- Bahwa setelah keluarnya Putusan Mahkamah Agung RI (Kasasi) Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 429/PDT/2012/PT BDG., tanggal 06 Desember 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor 242/Pdt/G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012, terdapat bukti surat yang belum diajukan di depan Persidangan dan bersifat menentukan dan sesuai dengan ketentuan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dapat diajukan sebagai *Novum*. Adapun *Novum* yang diajukan dalam Permohonan PK ini, yaitu berupa:

Surat dari Pemerintahan Kota Bandung Kecamatan Sukasari Nomor 590/48-PAT/Kec.Sksr., tanggal 5 Maret 2015 yang ditujukan kepada Seksi Bantuan Hukum Kumdam III/Siliwangi, Perihal Permohonan surat keterangan Tanah Kahir Nomor 11 Persil 106 D.IV. Isi suratnya pada pokoknya menerangkan bahwa berdasarkan catatan pada buku B (Rincikan) set tahun 1947 Ex Desa Sukasari bahwa Persil Nomor 106 tidak ada catatan (tercatat) pada buku B (Rincikan) Ex Desa Sukasari.



Akan tetapi berdasarkan catatan pada Buku Letter C Ex Desa Sukasari Kohir Nomor 11 tercatat atas nama Almasan Ijah;

- Bahwa bukti baru tersebut diajukan karena berkaitan dengan objek yang disengketakan sebagaimana gugatannya Termohon Kasasi yang mendasarkan kepemilikan tanah pada Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Kikitor) Nomor 277106 tanggal 20 Maret 1986 atas nama Emi Sabri, Kohir Nomor 11, Persil 106 D.IV dengan alamat Sukasari, ex Sukasari, Kecamatan Cicendo, Kewedanaan Bojonegara, Kodya Bandung (Bukti P-1);
- Bahwa atas dasar kikitir tersebut maka terjadi jual beli antara Edy Wirawan (Termohon PK) dengan H. Mustopa (TT.I) dan H. Uding (TT.II) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli (P-8) yang dibuat di hadapan Ade Permana, S.H., Notaris di Bandung;
- Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Agung telah melakukan kekhilafan yaitu tidak pernah meneliti isi yang tertuang dalam Akta Jual Beli tersebut (P-8) karena data data yang tercantum dalam Akta Jual Beli (P-8) berlainan dengan data data yang tertuang dalam kikitir (P-1) yang mana bukti P-1 tersebut oleh Termohon PK dijadihari sebagai dasar untuk jual beli atas objek sengketa;
- Bahwa didalam kikitir (P-1) jelas jelas menyebutkan objek sengketa adalah Kohir Nomor 11, Persil 106 D.IV terletak di Sukasari Ex Sukasari, Kecamatan Cicendo, akan tetapi dalam kenyataannya objek sengketa yang tertuang dalam Akta Jual Beli (P-8) terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung;
- Berdasarkan tersebut di atas jelas-jelas ada perbedaan data yaitu data yang tertuang dalam Akta Jual Beli (P-8) dan data data dalam P-1 (Surat Kikitor) atas objek sengketa, disatu sisi dalam Surat Kikitor (P-1) menyebutkan objek sengketa terletak di Sukasari ex desa Sukasari sedangkan di sisi lain dalam Akta Jual Beli menyebutkan objek sengketa terletak di Kelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kodya Bandung;
- Bahwa bukti P-1 yaitu berupa Surat Kikir Nomor 11 atas nama Emi Sabri berdasarkan bukti Novum I yaitu Surat dari Camat Kecamatan Sukajadi Nomor 590/II- PAT/Kec.Skd., tanggal 10 Maret 2015 menjelaskan bahwa Persil 106 D.IV, Kohir Nomor 11 atas nama Emi Sabri, seluas 1940 M² Ex Sukasari tidak ada (tidak tercatat di buku C Desa), demikian pula berdasarkan Novum tersebut surat dari Camat Kecamatan Sukasari



mengatakan bahwa Persil Nomor 106 tidak tercatat pada buku B (Rincikan) Ex Desa Sukasari sedangkan berdasarkan catatan pada buku leter C Kohir Nomor 11 tercatat atas nama Almasan Ijah;

- Bahwa berdasarkan surat *Novum* tersebut di atas maka jelaslah bahwa Surat Kikitor (P-1) adalah data yang tidak benar karena bertentangan dengan data-data yang asli yang ada pada Letter C Ex Desa Sukasari karena data-data yang tertuang dalam C Ex Desa Sukasari tercatat bahwa Kohir Nomor 11 tertulis atas nama Almasan Ijah bukannya Emi Sabri oleh karena itu Surat Kikitor atas nama Emi Sabri (P-1) adalah surat kikitir yang tidak benar dan tidak bisa dijadikan dasar sebagai bukti kepemilikan atas nama Emi Sabri terhadap objek sengketa. Oleh karena data-data yang tertuang dalam Surat Kikitor (P-1) adalah data yang tidak benar maka konsekuensi hukumnya Akta Jual Beli antara Edy Wirawan (Termohon PK) dengan H. Mustopa (Turut Tergugat I/Turut Termohon PK) dan H. Uding (Turut Tergugat II/Turut Termohon PK) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa adapun dalam Akta Jual Beli (P-8) ternyata berdasarkan pada data data Persil 106 D.IV, Letter C.11 Persil 106 luas tanah 1940 M², atas nama Emi Sabri yang terletak dikelurahan Pajajaran, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung yang nyata nyata bertentangan dengan Surat Kikitor (P-1) sebagai dasar kepemilikan objek sengketa oleh Emi Sabri sebagaimana tersebut di atas. Hal ini mengakibatkan/membuktikan ketidakjelasan atas objek sengketa;

II. Tentang adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata;

- Bahwa Majelis Hakim Hakim Kasasi telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan yang nyata berkaitan dengan batas-batas objek sengketa;
- Bahwa Termohon PK dalam gugatannya tidak mencantumkan batas batas objek sengketa yang ada pada saat ini akan tetapi Termohon PK mencantumkan batas-batas yang tertuang dalam Akta Jual Beli tahun 1994 yaitu:
Sebelah Utara : Wakiyo, Samirin;
Sebelah Timur : Awi, Erat Machdar;
Sebelah Selatan : Jalan, Erat Machdar;
Sebelah Barat : Jalan;
- Bahwa sewaktu dilakukan pengecekan dilapangan mengenai batas-batas objek sengketa ternyata tidak sama dengan batas-batas yang disebutkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatan. Oleh karena itu didalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam amar Putusannya Nomor 429/PDT/2012/PT BDG., tanggal 6 Desember 2012, pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) tidak dapat diterima. Adapun dalam pertimbangan hukum sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa tersebut Pengadilan Negeri telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 20 Oktober 2011 (Berita Acara 21 Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg.) dengan hasil yang merupakan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Gang Kecil;

Sebelah Timur : Gang Pagar;

Sebelah Selatan : Jalan Sukawarna;

Sebelah Barat : Rumah Keluarga H. Sofyan/Rumah Nomor 28;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, terbukti bahwa obyek sengketa/objek gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tidak sama, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) dan gugatan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa didalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1346 K/PDT/2013 tanggal 24 Juli 2012 dalam amarnya poin 3 (tiga) mengenai batas-batas milik Termohon PK adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Wakijo dan Sarbini (saat ini tanah BTC, Kel. Korid);

Sebelah Timur : Emi, Erat, Mahdar (saat ini Jalan/Gang Desa);

Sebelah Selatan : Jalan dan Erat-Mahdar (saat ini Jalan Sukawarna);

Sebelah Barat : Jalan (saat ini Kel. Ibu lyoh, Hotel Topas, Kel. Fandam);

Padahal berdasarkan hasil Sidang Lokasi mengenai batas-batas objek sengketa sebagaimana (Berita Acara 21 Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg.) dengan hasil yang merupakan batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Gang Kecil;

Sebelah Timur : Gang Pagar;

Sebelah Selatan : Jalan Sukawarna;

Sebelah Barat : Rumah Kel. H. Sofyan/Rumah Nomor 28;

Maka jelas terlihat perbedaan mengenai batas-batas yang tertuang dalam putusan Mahkamah Agung tersebut dengan batas-batas hasil



sidang pemeriksaan setempat, bahkan batas-batas yang tertuang dalam putusan Mahkamah Agung tersebut berlainan dengan fakta yang sebenarnya yang terdapat di lokasi pada saat ini yang mana:

Didalam putusan Mahkamah Agung tersebut tanah yang berbatasan sebelah Timur Emi, Erat, Mahdar (saat ini Jalan/Gang Desa) padahal dalam kenyataannya di lokasi saat ini berbatasan dengan lyoh, Erat, Mahdar dan BTC bukan Emi, sebelah Selatan dalam putusan Mahkamah Agung Jalan dan Erat-Mahdar (saat ini Jalan Sukawarna) padahal yang sebenarnya berbatasan dengan tanah Erat-Mahdar bukan Jalan Sukawarna, demikian pula tanah sebelah Barat dalam putusan Mahkamah Agung terletak Jalan (saat ini Kel. Ibu lyoh, Hotel Topas, Kel. Fandam) padahal yang sebenarnya berbatasan dengan Hotel Topas bukan dengan Keluarga Hj. lyoh, sebagaimana bukti terlampir 4;

Bahwa akan tetapi Majelis Hakim Kasasi telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam menilai batas batas objek sengketa sebagaimana dalam pertimbangannya mengatakan sebagai berikut:

“Bahwa berkaitan dengan putusan *Judex Facti* yang mengatakan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan objek sengketa tidak sesuai dengan faktanya dapat dijelaskan bahwa batas-batas sebagaimana dalam gugatan mengacu kepada data-data lama berdasar sebagaimana tertera dalam Kikitiir/Letter C atas Persil 106 D.IV sebagaimana objek sengketa”;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim Kasasi tersebut semakin tidak jelas lagi karena apabila batas-batas mengacu kepada Kikitiir/Letter C atas Persil 106 D.IV atas objek sengketa berarti batas-batas mengacu sebagai tertuang dalam gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) padahal jelas-jelas berdasarkan pengecekan di lapangan mengenai batas-batas objek sengketa ternyata tidak sama dengan batas-batas yang disebutkan dalam gugatan, sebagaimana Berita Acara 21 Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg. Sehubungan tersebut hal ini menunjukkan bahwa objek yang disengketakan tidak jelas luasnya maupun batas-batasnya. Hal ini terbukti adanya pihak-pihak yang dirugikan atas putusan Mahkamah Agung tersebut dan kini para pihak yang dirugikan telah mengajukan Verzet atas putusan Mahkamah Agung tersebut yaitu dalam Perkara Bantahan Nomor 46/Pdt.Bth/2015/PN Bdg., tertanggal 2 Februari 2015 antara Qomarudin Shaleh selaku Pembantah



dengan Edy Wirawan selaku Terbantah/Termohon PK dan Perkara Bantahan Nomor 89/Pdt.Bth/2015/PN Bdg., tanggal 24 Februari 2015 antara Mochamad Sukmadi selaku Pembantah dengan Edy Wirawan selaku Terbantah/Termohon PK. (Surat Bantahan terlampir);

- Berdasarkan fakta hukum tersebut berarti jelas gugatan Penggugat atas objek sengketa tidak sesuai dengan fakta sebenarnya oleh karena itu gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima;

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

mengenai alasan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali I/Tergugat IV tersebut dapat dibenarkan, karena baik *Judex Juris* maupun *Judex Facti* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan nyata dalam putusannya dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah khilaf menerapkan asas perlindungan terhadap Pembeli beritikad baik karena telah mengalihkan beban hukum dari pihak yang mengklaim sebagai Pemilik *in casu* Penggugat kepada pihak Pembeli *in casu* Tergugat IV dimana seharusnya bukan Pembeli tetapi pihak yang mengklaim sebagai Pemilik yang harus menuntut ganti rugi kepada Penjual *in casu* Tergugat I. Lagipula Pembeli I sudah menguasai tanah objek sengketa selama 18 tahun dan sudah menjual tanah objek sengketa ke Tergugat-Tergugat, jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2002 dan tanah yang dijualnya tersebut sudah ber-Sertifikat Hak Milik atas nama Penjual;
- Bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* tanpa alasan yang sah mengesampingkan fakta bahwa obyek sengketa telah terdaftar atas nama Para Penjual *in casu* Tergugat II dan Para Tergugat I, dan jual beli-jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT sehingga Tergugat IV adalah Pembeli beritikad baik, dan karena itu berhak mendapatkan perlindungan hukum, sebaliknya saat Penggugat membeli tanah objek sengketa yang tercatat dalam Letter C Persil 106 yang didalilkan kurang seluas 304 meter tersebut, sesuai fakta bahwa tanah objek sengketa yang didalilkan tersebut sudah dikuasai orang lain dan sudah ber-Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1984;



- Bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis berpendapat bahwa *Judex Juris* dan *Judex Facti* telah melakukan suatu kekhilafan dan kekeliruan nyata karena telah mengabulkan gugatan Penggugat, dan Majelis berpendapat bahwa gugatan Penggugat harus ditolak, dengan demikian maka putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* beralasan untuk dibatalkan;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dan terhadap obyek sengketa telah diletakkan Sita Jaminan sebagaimana Berita Acara Penyitaan Nomor 242/Pdt/G/2011/PN Bdg., tertanggal 11 Januari 2012 maka sita jaminan tersebut harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, serta memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk mengangkat sita jaminan tersebut;

mengenai alasan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali II:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali II/Tergugat I.1 sampai Tergugat I.6, V, VI, VII, VIII, X tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena bukti-bukti surat bertanda Novum 1 sampai dengan Novum 4 terbit setelah perkara *a quo* diputus oleh *Judex Facti* sehingga beralasan bukti-bukti tersebut untuk dikesampingkan. Bahwa alasan selain dan selebihnya berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Juris* maupun *Judex Facti*, dan oleh karena putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* dibatalkan oleh Majelis Peninjauan Kembali maka alasan tersebut beralasan untuk ditolak;

mengenai alasan permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali III:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali III/Tergugat I.7 sampai Tergugat I.12 tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena 1 bukti surat yang diajukan Pemohon Peninjauan Kembali III tersebut terbit setelah perkara *a quo* diputus oleh *Judex Facti*, dan alasan selain dan selebihnya berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Juris* maupun *Judex Facti*, dan oleh karena putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* dibatalkan oleh Majelis Peninjauan Kembali maka alasan tersebut beralasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali II: 1. Para Ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waris Ibu ERAT terdiri dari: 1.1. SOBAR, dan kawan-kawan, dan Para Pemohon Peninjauan Kembali III: 1. Dra. NENENG SOLIHAT, dan kawan-kawan serta mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I P. CHANDRA TAMAYONG dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1346 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali II: 1. Para Ahli Waris Ibu ERAT terdiri dari: 1.1. SOBAR, 1.2. SAEPUDIN, 1.3. ACEP RUHIYAT, 1.4. DUDUNG, 1.5. EMAN, 1.6. IMAS (Almarhumah) diteruskan ahli warisnya 1. SUKOWIYONO, 2. NENNY P, 3. NINA S, 4. MEILANI S, 5. NURANI C.L., 6. SRI WAHYUNI; 2. YOYO; 3. KASIMIN; 4. DONG DONG; 5. LAMAN dan 6. TOPIK dan Para Pemohon Peninjauan Kembali III: 1. Dra. NENENG SOLIHAT, 2. IIM, 3. WAWAN, 4. CECEP, 5. IKA dan 6. ENENG tersebut;
2. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali I P. CHANDRA TAMAYONG tersebut;
3. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1346 K/Pdt/2013 tanggal 24 Juli 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 429/PDT/2012/PT BDG., tanggal 6 Desember 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 242/Pdt.G/2011/PN Bdg., tanggal 12 Januari 2012;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung Nomor 242/Pdt/G/2011/PN Bdg., tertanggal 11 Januari 2012 dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, serta memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Bandung untuk mengangkat sita jaminan tersebut;
3. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 17 Oktober 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | | |
|-------------------------|----|--------------|
| 1. Meterai | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi PK..... | Rp | 2.489.000,00 |
| Jumlah | Rp | 2.500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

Halaman 61 dari 61 hal. Putusan Nomor 117 PK/Pdt/2016