

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kekuatan pembuktian sertifikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 telah mewujudkan kepastian hukum dengan terpenuhinya syarat-syarat : 1) tanah diperoleh dengan itikad baik, 2) tanah dikuasai secara nyata, 3) dalam waktu lima tahun sejak diterbitkan sertifikat tanah tidak ada keberatan ataupun gugatan dari pihak ketiga. Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi maka hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat tidak dapat diganggu gugat lagi. Pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut tidak lagi dapat menuntut pelaksanaan haknya tersebut karena dianggap telah melepaskan haknya. Namun dalam prakteknya, ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tersebut tidak selalu diterapkan dalam mengatasi permasalahan konkre yang disebabkan karena :

- a. Bertentangan dengan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

Substansi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 hanya diatur dalam peraturan perundang-undangan setingkat Peraturan Pemerintah sehingga apabila ditinjau dari adagium *Lex Superiori derogat Legi*

Inferiori maka ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tidak berlaku.

- b. Bertentangan dengan Pasal 1868 jo Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana kekuatan pembuktian dari sertipikat tanah sebagai alat bukti tertulis yang otentik adalah bersifat sempurna dan mengikat dan bukan bersifat mutlak.
 - c. Hakim dalam mengadili suatu perkara tidak hanya mengikuti ketentuan Undang-Undang tetapi juga wajib menggali, mengikuti, memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.
 - d. Apabila ketiga syarat yang terdiri dari : 1) tanah diperoleh dengan itikad baik, 2) tanah dikuasai secara nyata, 3) dalam waktu lima tahun sejak diterbitkan sertipikat tanah tidak ada keberatan ataupun gugatan dari pihak ketiga sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 terpenuhi maka dapat menyebabkan hilangnya hak atas tanah yang dikuasai oleh pemegang hak sebenarnya. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang demikian seharusnya diatur dalam peraturan perundang-undangan setingkat Undang-Undang.
2. Kekuatan pembuktian sertipikat tanah berdasarkan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 belum mewujudkan keadilan bagi pemegang hak yang sebenarnya karena pemegang hak yang sebenarnya tidak lagi dapat

menuntut pelaksanaan hak atas tanahnya tersebut. Pemegang hak yang sebenarnya dengan demikian akan kehilangan hak atas tanahnya tersebut. Hak dari pemegang hak yang sebenarnya seharusnya dihormati dan mendapatkan perlindungan hukum. Sebagai orang yang berhak, maka seharusnya pemegang hak yang sebenarnya dapat menuntut kembali pelaksanaan haknya tersebut.

B. Saran

1. Bagi Pembuat Undang-Undang

- a. Substansi Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 berkaitan dengan hak keperdataan warga masyarakat sehingga substansi demikian seharusnya diatur dalam peraturan setingkat Undang-Undang.
- b. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 perlu direvisi dengan mengubah ketentuan mengenai jangka waktunya supaya dapat memberikan keadilan yang seimbang bagi pemegang hak sebenarnya dan pemegang hak yang terdaftar dalam buku tanah dan sertipikat.
- c. Disediakkannya dana khusus untuk memberikan ganti rugi kepada pihak-pihak yang terbukti dirugikan oleh pelaksanaan pendaftaran tanah.

2. Bagi Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya harus bertindak secara profesional dan penuh dedikasi sehingga kesalahan-kesalahan dalam pendaftaran tanah dapat dihindarkan. Ketelitian dan kecermatan

dalam menilai kebenaran data yang diperlukan sebagai dasar pendaftaran dalam hal ini juga perlu ditingkatkan.

3. Bagi pemegang hak atas tanah

Pemegang hak atas tanah perlu menyadari bahwa penggunaan tanah bukanlah hanya untuk kepentingan pribadi saja tetapi juga untuk kepentingan bersama. Bagi pemegang hak yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya agar segera mendaftarkan hak atas tanah tersebut. Hal ini juga akan membantu tercapainya tujuan pendaftaran tanah yaitu kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Achmad, 2011, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Ali, Chidir, 1981, *Yurisprudensi Indonesia tentang Daluwarsa dan Pelepasan Hak*, Binacipta, Bandung.
- Andrae, Fockema, 1983, *Kamus Istilah Hukum*, Binacipta, Bandung.
- Badan Pertanahan Nasional, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*.
- Darmodiharjo, Darji dan Shidarta, 2008, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum – Apa dan Bagaimana Filsafat Hukum Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Effendie, Bachtiar, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung.
- _____ , 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.
- Garner, Bryan A., 2009, *Black Law Dictionary*, Ninth Edition, West Publishing, United States of America.
- Gautama, Sudargo, 1981, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, Yahya, 2011, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Harmanses, 1981, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Direktorat Jendral Agraria, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta.
- _____ , 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Cetakan ke-XII, Djambatan, Jakarta.
- Hartanto, Andy J, 2012, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertipikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta.

- Hermit, Herman, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda – Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Hiariej, Eddy O.S, 2012, *Teori dan Hukum Pembuktian*, Erlangga, Jakarta.
- Huijbers, Theo, 2011, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta.
- Hutagalung, Arie. S, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.
- Hutagalung, Arie. S, Wilbert D. Kolkman, Leon C.A.Verstappen, Ida Nurlinda, Hendriani Parwitasari, Marliesa Qadariani, Suparjo Sujadi, dan Fokke J. Vonck, 2012, *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*, Pustaka Larasan, Denpasar.
- Ibrahim, Johnny, 2008, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan IV, Bayumedia, Malang.
- Indrati S, Maria Farida, 2007, *Ilmu Perundang-Undangan 1*, Kanisius, Yogyakarta.
- Ismail, Nurhasan, 2007, *Perkembangan Hukum Pertanahan*, Jakarta, Huma.
- Kaelan, 1996, *Filsafat Pancasila*, Paradigma, Yogyakarta.
- Lubis, Mhd. Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah – Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung.
- Manullang, E. Fernando M, 2007, *Menggapai Hukum Berkeadilan*, Kompas, Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Menggala, Hasan Basri Nata dan Sarjita, 2005, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Mengenal Hukum*, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- _____, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.

- Mustafa, Bachsan. 1985, *Hukum Agraria dalam Perspektif*, Remadja Karya, Bandung.
- Notonagoro, 1983, *Pancasila secara Ilmiah Populer*, Bina Aksara, Jakarta.
- Parlindungan, A.P, 2009, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Program Pascasarjana UAJY, 2012, *Pedoman Penulisan Tesis Program Magister Hukum*.
- Ruchiyat, Eddy, 1984, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung.
- Salindeho, John, 1988, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana, Jakarta.
- Satrio, J, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian – Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Shidarta, 2009, *Moralitas Profesi Hukum – Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Refika Aditama, Bandung.
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Soesangobeng, Herman, 2012, *Filosofi, Asas, Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, STPN Press, Yogyakarta.
- Soetiknjo, Iman, 1994, *Politik Agraria Nasional*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- _____, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- _____, 2010, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Sudjito, 2012, *Hukum dalam Pelangi Kehidupan*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 1982, *Puspita Serangkum – Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta.

- _____, 2007, *Kebijakan Pertanahan – Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Sutedi, Adrian, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2011, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Tanya, Bernard, L, Yoan N. Simanjuntak dan Markus Y. Hage, 2010, *Teori Hukum – Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Tjandra, W. Riawan, 2009, *Demokrasi Melawan Kekuasaan Melalui PTUN*, Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Tobing, G.H.S. Lumban, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Utuh, Harun, 1998, *Ilmu Hukum*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Wahid, Muchtar, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Republika, Jakarta.

Hasil Penelitian

- Arianto, Tjahjo, 2010, *Problematika Hukum Terbitnya Sertipikat Ganda Hak Atas Tanah*, Ringkasan Disertasi PPs Universitas 17 Agustus 1945, Surabaya.
- Listyawati, Hery, 2011, *Kajian Perbandingan Akibat Hukum Penelantaran Tanah Terhadap Subyek Hak dan Pihak Ketiga Antara Indonesia dan Australia*, Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta.
- Wantu, Fence, M, 2011, *Peranan Hakim Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan di Peradilan Perdata*, Disertasi Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Pramita.2008.

Makalah/Artikel

Harsono, Boedi, 2002, *Kelemahan Pendaftaran Tanah dengan Sistem Publikasi Negatif*, Makalah.

Ismail, Nurhasan, 2007, *Rechtsverwerking dan Pengadopsiannya dalam Hukum Tanah Nasional*, Mimbar Hukum, Volume 19, Nomor 2.

Jenie, Siti Ismijati, 2007, *Itikad Baik, Perkembangan Dari Asas Hukum Khusus Menjadi Asas Hukum Umum di Indonesia*, Makalah.

Nasoetion, Lutfi I, 2002, *Sambutan Kepala Badan Pertanahan Nasional Pada Seminar Tentang Efektifitas Lembaga "Rechtsverwerking" Dalam Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Pendaftaran Negatif*. Makalah.

Sumardjono, Maria S.W., 1997, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*, Makalah.

Suprpto, Toton dan Muchsin, 2002, *Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Landasan Keadilan dan Kebenaran*, Makalah.

Wantu, Fence, M, 2012, *Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 12, Nomor 3.

PUTUSAN**Nomor : 1588 K/Pdt/2001****DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA****MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

NYI MAS SAJA, bertempat tinggal di Jalan Laswi Nomor : 698, Desa Mangunharja, Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung; Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding;

melawan

1. **SUTISNA**, bertempat tinggal di Gang Rais I Nomor 200/6A Kotamadya Bandung;
2. **TEDY SUHARDJO alias SOE HOAT**, bertempat tinggal di Gang Rais Nomor 18 Kotamadya Bandung;
3. **ENAP SURYATNA, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Sekolah Duta I/64 Pondok Indah Jakarta Selatan;
4. **KEPALA DESA SUKAMUKTI**, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Daerah Tk. II Kabupaten Bandung;
5. **CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN MAJALAYA**, Kabupaten Daerah Tk. II Bandung;
6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DT. II BANDUNG**, di Soreang Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung;

Para Termohon Kasasi, dahulu Para Tergugat/Para Pembanding - Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dan surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi sebagai para Tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat asli memiliki sebidang tanah dan bangunan di Blok Toblong yang terdiri dari persil No.209 DI. Kohir No.2315, seluas kurang lebih 80 Tumbak, dan persil No. 209 DI luas kurang lebih 70 Tumbak, yang lokasinya di Desa Sukamukti yang sekarang dikenal dengan nama Jalan Pelangi Rt. 02 Rw.03 Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung;

bahwa bidang tanah a quo dimiliki oleh Penggugat asli dengan tukar menukar tanah miliknya yang berlokasi di Blok Cianting, Desa Ciparay, Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung, persil No.103 S IV, seluas 468 Tumbak, Letter C.No 1777, atas nama/miliknya Penggugat asli dengan tanahnya Syahidayat tersebut pada tahun 1960;

bahwa bidang tanah tersebut telah dibangun Pabrik tekstil dan dipergunakan sendiri oleh Penggugat asli sejak tahun 1976, selanjutnya disewakan kepada orang lain;

bahwa dengan tanpa sepengetahuan Penggugat asli bidang tanah dijadikan Sertifikat oleh Almarhum Eddy Tuhfah, dengan Sertifikat Hak Milik No. 91, seluas 1995 112 atas nama Syahidayat. Setelah itu dipecah menjadi dua masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik No. 92 dengan luas 1120 M2, dengan memakai nama Ny. St. Aminah, dan Sertifikat Hak Milik No. 93 dengan luas 875 M2 atas nama Sutisnah (Tergugat asli I). Selanjutnya dialihkan kepada Teddy Suhardjo alias Soe Hoat (Tergugat asli II), karenanya penguasaan bidang tanah seluas 875 M2 a quo oleh baik Tergugat asli I maupun Tergugat asli II, yang selanjutnya membangun bangunan dua tingkat diatas tanah Penggugat asli secara melawan hukum;

bahwa pengsertifikatan bidang tanah milik Penggugat asli itu oleh Tergugat asli IV menjadi atas nama Syahidayat dengan Sertifikat Hak Milik No. 91, yang

sebenarnya bukan miliknya dengan tanpa dasar itu, adalah melawan hukum. Demikianpun dipecahnya Sertifikat Hak Milik No. 91 itu menjadi dua, yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik No. 92, seluas 1120 M2 a.n Ny. St. Aminah dan Sertifikat Hak Milik No.93 seluas 875 M2, atas nama Sutisnah, adalah melawan hukum;

bahwa Syahidayat telah menjelaskan dan menyatakan dengan tegas bahwa ia tidak pernah menjual lagi tanah tersebut kepada siapapun, karena bukan miliknya, sedangkan Syahidayat sekarang masih hidup dan bersedia menjadi saksi;

bahwa selanjutnya Sertifikat Hak Milik No. 92 seluas 1120 M2 atas nama Ny. St. Aminah itu dijadikan jaminan oleh Eddy Tuhfah, atau dengan perantaraan seseorang yang tidak mempunyai hak sama sekali pada Bank Export – Import dan oleh Tergugat asli III secara tanpa hak dan melawan hukum telah menebus Sertifikat a quo, atau mengambilnya dari Bank EXIM tersebut, dan dikuasainya sampai sekarang ini secara tanpa hak dan melawan hukum pula;

bahwa akibat perbuatan yang melawan hukum oleh para Tergugat asli, Penggugat asli sangat dirugikan dan oleh karena terdapat kerugian, akan dialihkannya bidang tanah milik Penggugat asli yang dalam penguasaan Tergugat asli I dan Tergugat asli II mohon kiranya diadakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat asli mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI :

Menyatakan, menetapkan untuk tidak dialihkan, atau diadakan perubahan fisiknya atas bidang tanah yang bersertifikat Hak Milik No.93 seluas 875 M2 baik atas nama Tergugat II, atau Tergugat I, demikian pun bangunannya, serta bidang tanah dan bangunan milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No.92, seluas 1120 M2;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, menetapkan, meletakkan Sita Jaminan atas keseluruhan tanah, dan bangunan, obyek sengketa dimaksud;
3. Menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan yang melanggar hukum;
4. Menyatakan, menetapkan penguasaan bidang tanah seluas kurang lebih 875 M2, dengan mempergunakan Sertifikat Hak Milik No. 93, adalah hak milik mutlak Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan bidang tanah a quo yang luasnya kurang lebih 875 M2, Sertifikat Hak Milik No.93, baik atas nama Tergugat I maupun atas nama Tergugat II, bila perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian;
6. Menyatakan, menetapkan bidang tanah seluas 1120 M2, dengan Sertifikat Hak Milik No.92, yang tercatat dengan nama Ny. St. Aminah adalah tidak sah dan melanggar hukum, melainkan milik Penggugat;
7. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.92, luas 1120 M2 Kepada pemiliknya yang sah i.c Penggugat;
8. Menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik sah dari Penggugat;
9. Menyatakan, bahwa Tergugat IV yang telah menerbitkan kedua Sertifikat Hak Milik masing-masing Sertifikat Hak Milik No.92 dan 93 tanpa dasar dan melawan hukum, dan karenanya cacat hukum, sehingga beralasan bagi Penggugat untuk memohon dinyatakan kedua Sertifikata quo tidak berlaku;
10. Menghukum para Tergugat untuk memulihkan segala hak-hak Penggugat;
11. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara ini;

Dan sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadilnya; bahwa selanjutnya terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, telah diajukan Eksepsi oleh Tergugat asli yang pada pokoknya sebagai berikut :

bahwa bidang tanah a quo dimiliki oleh Penggugat asli, dengan tukar menukar tanah miliknya yang berlokasi di Blok Cianting Desa Ciparay, Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung persil No.103 S.IV, seluas 468 tumbak. letter C No.1777, atas nama/miliknya Penggugat asli, dengan tanah Syahidayat tersebut pada tahun 1960;

bahwa dengan tanpa sepengetahuan Penggugat asli bidang tanah milik Penggugat asli direkayasa atau dimanipulasi kepemilikannya oleh Eddy Tuhfah (ahmarhum), dengan cara-cara sebagai berikut :

bahwa setelah Sertifikat No.91 itu dipecah menjadi dua, masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik No.92 dengan luas 1120 M2 dengan tetap atas nama Ny. St. Aminah dan Sertifikasi Hak Milik No.93 dengan luas 875 M2 atas nama Sutisnah (Tergugat asli I);

bahwa selanjutnya dialihkan kepada Teddy Suharjo alias Soe Hoat (Tergugat asli II);

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka gugatan ini harus ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

bahwa sebaliknya terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, para Tergugat asli telah mengajukan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa, segala sesuatu yang oleh Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi, telah dikemukakan dalam bagian “Dalam Eksepsi” dan “Dalam Pokok Perkara” tersebut diatas, mohon hendaknya telah tercantum selengkapnya dalam bagian “Daham Rekonvensi” ini, demikian pula mengenai alat-alat buktinya yang dipergunakan dalam bagian eksepsi dan pokok perkara, dipergunakan pula dalam bagian rekonvensi ini, karena saling kait mengkait dan tidak dapat dipisahkan satu dengan yang lainnya;

bahwa, Penggugat sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah Hak Milik Nomor 93 dan bangunan diatasnya sebagaimana ternyata dan terbukti dari Sertifikat Hak Milik 93 jo. Akta Jual Beli Nomor 10 A/Mjl/1984 tanggal 23 Oktober 1984, yang dibuat oleh dan dihadapan Liana Nugraha Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kecamatan Majalaya, yang dibeli oleh Penggugat dalam rekonvensi dan Tergugat I dalam Konvensi;

bahwa, dengan tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dengan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini, jelas merugikan pihak Tergugat II dalam Kompensi/ Penggugat dalam Rekonpensi, kerugian mana menurut hukum sudah sepatutnya dipikul dan dipertanggung jawabkan oleh Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi;

bahwa, menurut perhitungan kerugian Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi moriel sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan materiel sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) atau jumlah yang dianggap wajar/patut menurut Pengadilan, yang harus dibayar seketika dan sekaligus oleh Penggugat dalam Kompensi/Tengugat dalam Rekonpensi kepada Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi;

bahwa, untuk menjamin gugatan rekonpensi ini jangan sampai illusoir, dimana Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah menunjukkan itikad tidak baik dan perbuatan melawan hukum, karena dari sejak tahun 1976 baru sekarang mengajukan gugatan seperti halnya perkara ini, sehingga menimbulkan kerugian moriel maupun materiel kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi, agar Pengadilan Negeri meletakkan Sita Jaminan atas harta Kekayaan Milik Penggugat dalam Kompensi /Tergugat dalam Rekonpensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, berupa sebidang tanah berikut bangunannya dan seisi rumah barang bergerak yang terletak di Jalan Laswi Nomor 698 Desa Mangunharja, Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung;

bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum/itikad tidak baik Kepada Penggugat

dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi, yang menimbulkan Kerugian baik moriel maupun materiel kepada Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Kompensi;

3. Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi, untuk membayar ganti rugi Kepada Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi sebesar Rp. 55.000.000,- (Lima puluh lima juta rupiah) seketika dan sekaligus atau jumlah yang dianggap patut/wajar oleh Pengadilan;
4. Menyatakan sah dan berharga sitaan jaminan tersebut;
5. Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini;

bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut telah diajukan eksepsi oleh Tergugat asli VI yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa gugatan Penggugat asli itu kekurangan pihak, mengapa yang sudah jelas-jelas ada termuat dalam gugatan Penggugat asli tercantum nama Syahidayat yang telah menanda tangani seolah-olah girik No. 2315 persil 209 D.I hilang;

bahwa Badan Pertanahan Nasional berani menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 91 GBS 5570/1980 karena adanya bukti-bukti autentik dengan adanya dasar Akte Jual Beli yang dibuat oleh Pjs Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kecamatan Ciparay tertanda Drs. Sudarna tertanggal 21 Agustus 1969 Nomor 3569/db/d/1969 dan Warkah No.37/1981/II, persil No. 209 D-I Kohir No. 2315 yang berlokasi di Blok Pelangi dengan batas-batasnva seperti tersebut dalam gugatan Rekonpensi;

bahwa Sertitikat No.91 ini dipecah menjadi Hak Milik No.92 dan Sertifikat Hak Milik No.93 atas dasar Jual Beli dengan Aktanya tertanggal 7 Juli 1981 Nomor : 479/JB/VII/1981 yang dibuat dihadapan Camat Pejabat Pembuat Akta Tanah Oega Subarga dari Ny. H. Aminah kepada Tn. Sutisna seluas 785 M2 GBS 9124/80 dikenal dengan Jalan Pelangi No. 4 Majalaya;

bahwa tanah tersebut diatas dijual kembali dari Sutisna kepada Teddy Suhardjo tertanggal 13 Juni 1983 seluas 785 M2 yang dilakukan dihadapan Notaris Liana Nugraha Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandung yang

berlokasi di Blok Pelangi/Desa Padamulya, Kecamatan Majalaya dengan Hak Milik No.93/ Padamulya GBS No. 9124/80;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka gugatan ini harus ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 7 Januari 1999 No. 47/Pdt.G/1998/PN.BB. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat IV;

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan pada tanggal 14 November 1998 adalah sah dan berharga;
- Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan penguasaan bidang tanah seluas kurang lebih 875 M2 dengan mempergunakan Sertifikat Hak Milik No.93 oleh Tergugat I dan II adalah melawan hukum;
- Menyatakan bahwa obyek sengketa/tanah sengketa adalah milik sah Penggugat;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No.91 atas nama Syahidayat, yang kemudian dipecah menjadi Sertifikat No. 92 atas nama Ny. Siti Aminah dan Sertifikat No. 93 atas nama Sutisna dan beralih atas nama Teddy Suhardjo, mengandung cacat hukum karenanya sertifikat-sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Menghukum Para Tergugat untuk memulihkan hak-hak Penggugat;
- Menghukum Para Tergugat IV, V dan VI untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara ini yang hingga kini berjumlah Rp. 928.000,- (sembilan ratus dua puluh delapan ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi membayar biaya Rekonvensi ini yang ditetapkan Nihil;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusnya tanggal 2 November 1999 No. 214/Pdt/1999/PT.BDG, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, tertanggal 7 Januari 1999, Nomor : 47/Pdt.G/1998/PN.BB., yang dimohonkan banding tersebut, dan dengan :

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat IV;

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Provisi Penggugat/Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
- Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan yang telah dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung, tertanggal 14 November 1998, Nomor : 47/Pdt.G/1998/PN.BB;
- Menghukum Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat II dalam Kompensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan sebesar Nihil;

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 Juli 2000 Kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juli 2000 diajukan permohonan kasasi setara tertulis pada tanggal 20 Juli 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan Kasasi No. 29/Pdt.Kas/2000/PN.BB. jo No. 47/Pdt. G/1998/PN.BB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Agustus 2000;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat I, II/ Pemanding yang pada tanggal 15 Agustus 2000 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 24 Agustus 2000;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang

waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Judex Factie/Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum, karena sulit untuk dapat dipercaya dan bagaimana mungkin terbit Surat Hak Milik No.91 atas nama Syahidayat, tanpa diajukannya selaku pemilik tanah, sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung, dalam perkara No.47/Pdt.G/1998/PN.BB, Syahidayat selaku pemilik asal tanah masih hidup, dan didengar keterangannya sebagai saksi dibawah sumpah, dalam perkara ini, dan hal ini tidak menjadi pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Bandung, sehingga pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian itu tidak lengkap dan tidak sempurna dan harus dibatalkan.

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 92 atas nama Siti Aminah dijaminkan ke Bank Exim, tidak ada relevansinya dengan perkara ini.

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung, telah salah dan tidak benar dalam menerapkan hukum tercermin dari pertimbangan hukum yang mempertimbangkan peralihan hak perusahaan pertenunan “Munding Laya”, Pertenunan Garuda”, yang bukan objek sengketa, tetapi yang menjadi objek sengketa adalah tentang sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan pabrik sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 93 atas nama Sutisna, beralih kepada Teddy Suhardjo (Soe Hoat), maka pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.
3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung Kontradiktif antara satu dengan yang lainnya, yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No.93/Padamulya, yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/Tergugat asal dimiliki pada tanggal 23 Desember 1980, bertentangan dengan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/Tergugat asal membeli tanah objek sengketa baru tanggal 7 Juli 1981 dan Siti Aminah, yang

dituangkan dalam Akte Jual Beli Nomor 479/JS/VII/1981, yang secara logika lebih dahulu Sertifikat Hak Milik No.93 tanggal 23 Desember 1980 terbit, dari Akte Jual Belinya, tanggal 7 Juli 1981, dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.

4. Bahwa sebenarnya perusahaan pertenunan Munding Laya tahun 1969, dan perusahaan pertenunan Garuda tahun 1984 berdiri diatas tanah sewaan milik Soerdi Oneng, dan ahliwarisnya Syahidayat bin Soendi Oneng, hingga tahun 1981, dan sampai sekarang Syahidayat sebagai pemilik asal tanah, tidak pernah berhubungan hukum dan tidak pernah melakukan ikatan hukum jual beli dengan orang yang bernama Siti Aminah, sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan hukum putusan perkara No.47/Pdt.G/ 1998/PN.BB, telah jelas dan nyata, dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.
5. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum, karena yang menjadi pokok sengketa adalah tanah dan bangunan yang terletak di Blok Toblong, persil No.209 D.I Kohir No.2315 luas 785 M2, sama sekali bukan sengketa perusahaan pertenunan, sehingga apa yang menjadi pertimbangan Pengadilan Tinggi Bandung, tentang peralihan hak kepemilikan perusahaan pertenunan tahun 1969, tidak ada relevansinya dengan pokok perkara ini dan tidak semestinya dipertimbangkan dalam perkara ini, dengan demikian pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Bandung tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan.

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan ad.1 sampai dengan ad.5 dapat dibenarkan karena Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- bahwa terbitnya Sertifikat No.91, No.93 dan No.92 atas nama Syahidayat tanpa adanya pengajuan permohonan dan Syahidayat sendiri sebagai pemilik yang sah, adalah penerbitannya dilandasi oleh surat yang menyandang cacat hukum sehingga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

- bahwa yang menjadi sengketa hukum dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan pabrik dalam bab ini Sertifikat Hak Milik No.93 atas nama Teddy Soehardjo (Soe Hoat), dan posisi hukum ini tidak dipertimbangkan dengan benar oleh Judex Factie;
- bahwa terbitnya Sertifikat Hak Milik No.93 tanggal 23 Desember 1980, yang lahir berdasarkan Akta Jual Beli No.479/JS/VII/1981 terjadi pada tanggal 7 Juli 1961, bertentangan dengan kenyataan hukum yang sebenarnya dan tidak berdasarkan hukum karena Sertifikat tersebut terbit lebih dulu daripada Akta Jual Belinya;
- bahwa pemilik tanah yang sah, Syahidayat tidak pernah mengadakan hubungan hukum dengan Siti Aminah, sehingga tidak ada alas hukum yang sah kepemilikan yang tanpa mengadakan transaksi hubungan hukum dengan Syahidayat;
- bahwa pokok sengketa perkara aquo bukan hak kepemilikan pertunanan, tetapi kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung, putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak dapat dipertahankan lagi, dan terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : Nyi Mas Saja tersebut, dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 2 November 1999 No. 214/Pdt/1999/PT.Sdg. dan Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi/Para Tergugat asal I, IX adalah pihak yang dikalahkan, maka kepadanya harus dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 jo. Undang-Undang No.5 tahun 2004 serta Undang-Undang lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NYI MAS SAJA tersebut.

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 2 November 1999 No. 214/Pdt/1999/PT.Bdg. yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 7 Januari 1999 Nomor : 47/Pdt.G/1998/PN.BB.;

MENGADILI SENDIRI :**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II dan Tergugat VI;

DALAM KONPENSI :**DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan Provinsi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Sita Jaminan yang telah dilaksanakan pada tanggal 14 November 1998 adalah sah dan berharga;
- Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan penguasaan bidang tanah seluas kurang lebih 875 M2 dengan mempergunakan Sertifikat Hak Milik No. 93 oleh Tergugat I dan II adalah melawan hukum;
- Menyatakan bahwa obyek sengketa/tanah sengketa adalah milik sah Penggugat;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik No. 91 atas nama Syahidayat, yang kemudian dipecah menjadi Sertifikat No. 92 atas nama Ny. Siti Aminah dan Sertifikat No. 93 atas nama Sutisna dan beralih atas nama Teddy Suhardjo, mengandung cacat hukum karenanya Sertifikat-sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;

- Menghukum Para Tergugat untuk memulihkan hak-hak Penggugat;
- Menghukum Para Tergugat IV, V dan VI untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : Selasa, tanggal 18 Mei 2004, oleh : German Hoediarso, SH. Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Artidjo Alkostar, SH. dan Mansur Kartayasa, SH.MH. sebagai Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : RABU, TANGGAL 30 JUNI 2004, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh : Artidjo Alkostar, SH. dan Mansur Kartayasa, SH.MH. Hakim-Hakim Anggota, I Nyoman Dika, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a

ttd.

ttd.

**Artidjo Alkostar, SH.
SH.**

German Hoediarso,

ttd.

Mansur Kartayasa, SH.MH.

Panitera Pengganti,

ttd.

I Nyoman Dika, SH.

Biaya-biaya :

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp. 93.000,- |
| Jumlah..... | Rp.100.000,- |

Catatan : Tidak dilengkapi Putusan Tingkat Banding (PT) dan Putusan Tingkat

1. Pertama (PN).