

PUTUSAN
Nomor 2897 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **KANTOR KELURAHAN SUKARASA**, yang diwakili oleh Nur Amir Nurdin, Lurah Sukarasa Kota Bandung, berkedudukan di Jalan Setrasari III, Nomor 4, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
2. **PEMERINTAH KOTA BANDUNG Cq. WALIKOTA BANDUNG**, yang diwakili oleh Dr. H. Ema Sumarna, M.Si., Pelaksana Harian Wali Kota Bandung, berkedudukan di Jalan Wastukencana Nomor 2, Kelurahan Cicendo, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung;
3. **BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN dan ASET KOTA BANDUNG**, yang diwakili oleh Drs. Agus Slamet Firdaus, Kepala Badan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Bandung, berkedudukan di Jalan Wastukencana Nomor 2, Kota Bandung;

Kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Santosa Lukman Arief, S.H., dan kawan-kawan., Para Aparatur Sipil Negara Pada Pemerintah Kota Bandung, Kecamatan Sukasari, Kelurahan Sukarasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2023;

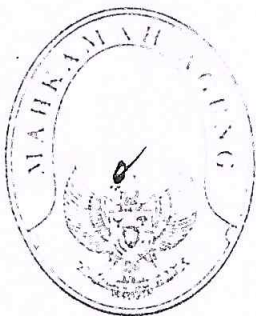
Para Pemohon Kasasi;

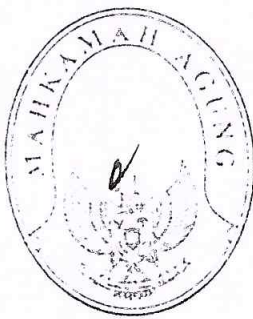
L a w a n

DRA. MARIA SILVIA INGE SANTOSO, M.M., bertempat tinggal di Jalan Setra Duta Hegar I 13/20, Kota Bandung;
Termohon Kasasi;

D a n

1. **AHLI WARIS dari Alm. DRS. H. MUSMAR MUJIN dan Almh. HJ. TITI ROKAYAH**, dahulu bertempat tinggal di





Jalan Telaga Bodas Nomor 36, RT 001/RW 008, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, yang memiliki 5 (lima) orang ahli waris, yakni;

1.1 DRS. ADE MOH. IQBAL, bertempat tinggal di Jalan Jati Raya Nomor 8A, RT 003 /RW 010, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan;

1.2 SANTHY CHRYSANTHINA, S.E., bertempat tinggal di Jalan Telaga Bodas No 36, RT. 001/RW. 008, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;

1.3 SIENDY KATI RACHMADIAH, S.H., bertempat tinggal di Jalan Palem Bintang Nomor 9, RT 004/RW 007, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Buahbatu, Kota Bandung;

1.4 INDRI SULISTIAWATI, S.E., berdomisili di Komplek Kehakiman B-2, RT 003/RW 009, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan;

1.5 WAHDINIE MUSMAR, S.E., bertempat tinggal di Jalan Delman Elok IV/7, RT 004/RW 011, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta Selatan;

2. ISWAN BANGSAWAN, S.H., Notaris dan PPAT dalam wilayah kerja Kota Bandung, bertempat tinggal di Jalan Taman Siswa Nomor 75, Kota Bandung, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Fransiskus X. T. Simbolon, S.H., Advokat pada Law Office Fransiskus X. T. Simbolon, S.H., & Partners, beralamat di Jalan Telaga Bodas, Nomor 40, Kelurahan Malabar, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2023;



**3. KANTOR AGRARIA dan PERTANAHAN (ATR/BPN)
KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta
Nomor 586, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buahbatu,
Kota Bandung;

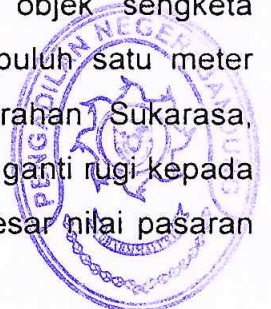
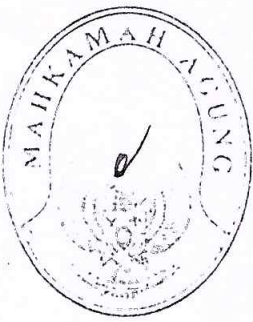
Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian
tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri
Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/2020 tertanggal 30 Desember 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IX adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4009/Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Penggugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum,
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap bangunan yang berdiri di atas bidang tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk segera mengosongkan, mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, atau memberikan ganti rugi kepada Penggugat atas nilai tanah yang telah digunakan sebesar nilai pasaran



tanah yang berlaku di daerah tersebut, yakni Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah per meter persegi) atau senilai total Rp7.215.000.000,00 (tujuh miliar dua ratus lima belas juta rupiah);

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat atas kerugian imateril secara tunai dan sekaligus sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sebagai uang sewa atas penggunaan lahan terhitung dari 2020 sampai 2022 (selama 2 tahun);
8. Menetapkan Sita *conservatoir* terhadap bangunan Tergugat I yang berdiri diatas tanah milik Penggugat, atau yang dikenal dengan Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung dan menyerahkannya kepada Penggugat;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memperbaiki Keterangan pada Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 00191/Sukarasa/2016, yang saat ini tercatat "Keadaan Tanah : Sebidang tanah diatasnya berdiri sebuah bangunan dari batu yang dipergunakan untuk Kantor Kelurahan", serta melakukan pengukuran ulang;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat untuk melaksanakan isi putusan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum, baik berupa Bantahan, Banding maupun Kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex æquo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat I, II dan III:

1. Eksepsi kewenangan absolut;
2. Eksepsi salah sasaran pihak yang digugat (*error in persona*);



3. Eksepsi gugatan kabur (*exceptio obscur libel*);

Dalam Eksepsi Turut Tergugat:

- Gugatan Penggugat *error in persona*;

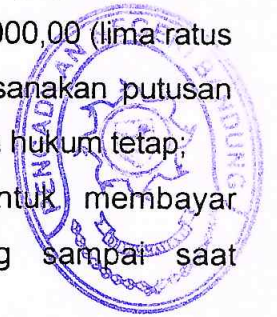
Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan putusan Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg., tanggal 14 Februari 2023 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Transaksi Jual Beli antara Penggugat dengan Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, dan Tergugat VIII berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/2020 tertanggal 30 Desember 2020 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IX adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4009/Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Penggugat adalah sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk segera mengosongkan, mengembalikan dan menyerahkan objek sengketa berupa tanah seluas 481 m² (empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan Setrasari III, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
6. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar uang paksa Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini, dihitung setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat



ini ditaksir sejumlah Rp6.155.000,00 (enam juta seratus lima puluh lima ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 379/PDT/2023/PT BDG tanggal 24 Juli 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Agustus 2023 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Agustus 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Agustus 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 79/Pdt/KS/2023/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 September 2023;

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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 September 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung 379/Pdt/2023/PT BDG, tanggal 24 Juli 2023 *juncto* Nomor 294/Pdt.G/2022/PN Bdg., tanggal 14 Februari 2023 yang dimohonkan kasasi tersebut;

Dan mengadili sendiri:

Dalam eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi I tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi I untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi I untuk membayar seluruh biaya perkara



yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Agung pada Tingkat Kasasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 September 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

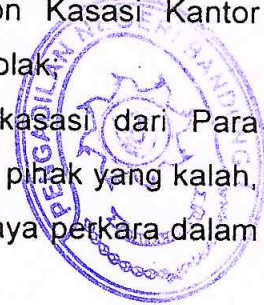
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan *judex facti* Pengadilan Negeri Bandung yang mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo judex facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa transaksi jual beli objek sengketa antara Penggugat selaku pembeli dengan Drs. H. Musmar Muin, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 73/2020 tanggal 30 Desember 2020 dihadapan Tergugat IX selaku PPAT (P-1 = T.IX-3) sah dan mengikat dengan bukti (P-2 = TT.IX-1) kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4009/Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung atas nama Dra. Maria Silvia Inge Santoso, M.M (Penggugat), sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa alas hak dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana pertimbangan *judex facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Kantor Kelurahan Sukarasa dan kawan-kawan., tersebut harus ditolak.

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



tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1.KANTOR KELURAHAN SUKARASA, 2.PEMERINTAH KOTA BANDUNG Cq. WALIKOTA BANDUNG, 3.BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN dan ASET KOTA BANDUNG** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 11 September 2024 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H, dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Adhitya Ariwirawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.



Panitera Pengganti,

ttd

Adhitya Ariwirawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata



ENNID HASANUDDIN
NIP. 195907101985121001





MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL BADAN PERADILAN UMUM
PENGADILAN TINGGI BANDUNG
PENGADILAN NEGERI BANDUNG KELAS IA KHUSUS
Jalan L.L.R.E. Martadinata No. 74-80 Bandung – 40114 Telp (022) 4231827 Fax (022) 4217945
Website : www.pn-bandung.go.id
E-mail : info@pn-bandung.go.id atau pn_bdg@yahoo.com

TURUNAN / SALINAN

PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus

Tanggal : 11 September 2024 Nomor : 2897 K/Pdt/2024 Dibuat sesuai dengan aslinya pada
Tanggal : 26 NOVEMBER 2024 Dan telah dicatat di Kepaniteraan perdata Pengadilan negeri
Bandung Kelas I A Khusus pada Meja Ketiga dengan Register Nomor : **152/ Sal.K /2024**

Dikeluarkan untuk dan atas permintaan / Permohonan dari : _____

PEMOHON KASASI

PANITERA PENGADILAN NEGERI BANDUNG
KELAS I A KHUSUS



Hak – hak Kepaniteraan dibayarkan pada Kasir di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus
Bandung, pada tanggal : **26 NOVEMBER 2024**

- Materai		=Rp 10.000
- Leges fotocopy	lembar X Rp. 500,-	=Rp
		-----+
Jumlah		=Rp