



**PUTUSAN**  
**No. 319 K/TUN/2008**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

- I. 1. **Ny. E. RITA KOMARA**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Kp. Sukanagara, RT. 01 RW. 04, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;
2. **WIDANINGSIH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Kp. Sukanagara, RT. 01 RW. 04, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;
3. **ASEP MOCH. YUSUF**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Swasta, bertempat tinggal di Kp. Sukanagara No. 12, RT. 02 RW. 04, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;
4. **SUGIHARTO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Kp. Sukanagara No. 12, RT. 02 RW. 04, Desa Pagerwangi, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;

keempatnya selaku Para Ahli Waris dari Dimyati (Alm) berdasarkan Surat Keterangan Susunan Ahli Waris No. 474.3/Ahli Waris/Lembang tanggal 22 Maret 2002 dari Pemda Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Herland Cup Nainggolan, SH., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat kantor di Jalan Cibaduyut No. 34 Bandung sekarang di Jalan Peneropongan Bintang No. 1, Lembang, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2008;



II. **HERLAND CUP NAINGGOLAN, SH.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Jalan Peneropongan Bintang No. 1, Lembang, Kabupaten Bandung;

Pemohon Kasasi I, II dahulu Penggugat I, II/Pembanding I, II;

**m e l a w a n :**

I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, berkedudukan di Komplek Perkantoran PEMDA Kabupaten Bandung, Jalan Raya Soreang, Km. 17, Soreang, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Aam Daryana, SH., 2. Victor H. Purba, SH., 3. Yana Rismayadi, SH., dan 4. Sugiharna, keempatnya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung/Perwakilan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat, beralamat kantor di Komplek Perkantoran PEMDA Kabupaten Bandung, Jalan Raya Soreang, Km. 17, Soreang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 September 2008;

II. **Tn. KIKI GUNARSO**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Partikelir, bertempat tinggal di Jalan Cipedes Tengah No. 162 Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Singap A. Pandjaitan, SH., MH., 2. Boike Lumban Siantar, SH., dan 3. Riduan Manurung, SH., ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/ Penasehat Hukum, beralamat kantor di Kompleks Istana Trade Centre (ITC) Kosambi, Blok G. No. 26, Jalan Baranangsiang, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2008;

Termohon Kasasi I, II dahulu Tergugat, Tergugat II Intervensi/ Para Terbanding;

**d a n :**

**KOPERASI SIMPAN PINJAM BINA USAHA KARYA**, berkedudukan di Jalan Cibaduyut No. 34 Bandung, diwakili oleh Herland Cup Nainggolan, SH., selaku Ketua KSP Bina Usaha Karya, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, Hal. 2 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertempat tinggal di Jalan Peneropongan Bintang, No. 1,  
Lembang, Kabupaten Bandung;  
Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat III/Pembanding III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. OBJEK GUGATAN;

- a. Keputusan Pencatatan Balik Nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan, Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 No. 10901/1987 seluas 7705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi), dari Dimyati kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 20-03-1991 selanjutnya terakhir;
- b. Keputusan Pencatatan Balik Nama dalam Sertifikat Hak Milik yang sama dari Usman Effendi dan Ismail Ridwan kepada nama Kiki Gunarso (Go, Hong Kie) yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 28-03-1991 disebut bukti P.1;

Bahwa surat keputusan balik nama sertifikat a quo (P.1) adalah merupakan penetapan tertulis (beschikking) yang dikeluarkan pejabat TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana diatur didalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, dengan penjelasan :

- Konkrit, surat keputusan balik nama sertifikat a quo wujudnya nyata ada dalam bentuk tertulis, yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung selaku Tergugat;
- Individual, keputusan a quo ditujukan kepada subjek hukum tertentu yakni kepada Kiki Gunarso perihal balik nama Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan tanggal 02-01-1988, Gambar Situasi Hal. 3 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31-12-1987, No. 109001/1987 seluas 7705 M2 sehingga menjadi nama Kiki Gunarso (Go, Hong Kie);

- Final, keputusan penerbitan balik nama yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan tanggal 02-01-1988, Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 No. 10901/1987 seluas 7705 M2 dari nama Dimiyati sehingga menjadi nama Usman Effendi dan Ismail Ridwan tanggal 20-3-1991 kemudian dibalik namakan lagi selanjutnya kepada nama Kiki Gunarso (Go, Hongkie) pada tanggal 28-3-1991 yang dikeluarkan Tergugat tidak memerlukan persetujuan lagi dari instansi lainnya dan bersifat devinitif;

Bahwa keputusan Tergugat dalam membalik nama Sertifikat Hak Milik a quo, telah nyata-nyata melanggar perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang harta bersama Pasal 35 ayat 1 dan Pasal 36 ayat 1 berbunyi sebagai berikut :

- Pasal 35 ayat 1 : Harta benda yang diperoleh bersama selama perkawinan menjadi harta bersama;
- Pasal 36 ayat 1 : Mengenai harta bersama, suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;

Karena harta tersebut adalah harta gono-gini yang diperoleh dalam perkawinan yang merupakan harta bersama suami/istri dalam jual-beli harus ada ijin bersama. Karena setiap harta bersama yang dialihkan oleh salah satu pihak saja tanpa persetujuan kedua belah pihak yaitu suami dan istri adalah cacat hukum;

Bahwa karena Tergugat lalai dalam tugasnya tidak meneliti kebenaran yang tercantum dalam keterangan Akta Jual Beli No. 101/2/Lemb/JB/1989 yang mengatakan kata-kata "..... bahwa Tn. Dimiyati menurut keterangan tidak beristri/duda ....." padahal Tn. Dimiyati tersebut masih beristri. Seharusnya Tergugat sebagai pejabat publik sepatutnya meneliti kebenaran keterangan dan surat-surat pendukung atas status tidak beristri/duda dalam Akta Jual Beli tersebut, kalau sekiranya Dimiyati ditinggal mati oleh istrinya (Penggugat I, ke-1) harus ada surat keterangan kematian dari pejabat yang berwenang, atau kalau sekiranya Dimiyati dan istrinya (Penggugat I ke-1) telah bercerai maka seharusnya ada surat bukti/status tertentu, keputusan dari Pengadilan Agama maupun Pengadilan Negeri tentang perceraian tersebut,

Hal. 4 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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)



demikian pun mengenai pembagian harta bersama dalam suatu perceraian;

Bahwa ternyata didalam dokumen balik nama tersebut tidak didapati dokumen pendukung perceraian atau kematian, dan terbukti sampai saat ini Penggugat I ke-1 masih hidup dan belum pernah bercerai, sehingga keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut selaku Tergugat sangatlah merugikan kepentingan kepemilikan Penggugat I dan Penggugat II, III;

II. TENGANG WAKTU;

- 1) Bahwa penjelasan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan Surat Edaran MA No. 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 No. MA/Kumdi/213/VI/K/1991 pada butir 5 ayat 3 bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan TUN tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu yang dimaksud dihitung secara kasuistis, sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan TUN dan mengetahui adanya keputusan tersebut yaitu tenggang waktu 90 hari sejak diterimanya keputusan dari Tergugat;

Bahwa oleh karena keputusan Tergugat tentang balik nama sertifikat tersebut bukti P.1 tidak ditujukan secara khusus kepada Penggugat I, tetapi ditujukan kepada Usman Effendi, Ismail Ridwan dan Kiki Gunarso. Keputusan balik nama yang dilakukan Tergugat tersebut baru diketahui oleh Penggugat I, pada tanggal 17 Februari 2007, sedangkan gugatan ini didaftarkan adalah pada tanggal 15 Maret 2007 dengan No. 17/G/2007/PTUN-BDG., sehingga masih dalam tenggang waktu yang dimaksud, bahwa antara tanggal 17 Februari 2007 sampai tanggal 15 Maret 2007 hanya 27 hari, jadi belum mencapai 90 hari;

- 2) Bahwa Penggugat I, baru mengetahui Keputusan Tergugat yang telah membalik namakan Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan tanggal 02-01-1988, GS, tanggal 31-12-1987, No. 10901/1987 seluas 7.705 M2 dari pemilik asal bernama Dimyati, suami Penggugat I ke-1, yaitu ketika Penggugat I mendengar berita dari Penggugat II dan III. Pada tanggal 17 Februari 2007, orang yang bernama Abun dan teman-temannya, atas suruhan Kiki Gunarso telah menebangi pohon-pohon lainnya yang ditanam oleh Penggugat II, III diatas tanah tersebut, dimana orang-orang tersebut mendalilkan

Hal. 5 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008





dalam Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 sudah tertulis atas nama Kiki Gunarso, tanggal 28-03-1991 dengan demikian keputusan Tergugat membalik nama Sertifikat Hak Milik a quo, baru diketahui Penggugat I pada tanggal 17 Februari 2007 tersebut;

**III. DASAR-DASAR KEPENTINGAN PENGGUGAT;**

1. Bahwa Penggugat I, adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 tertulis atas nama Dimyati, disebut P.2. Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Gudang Kahuripan, Blok Sinapel, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Herlan Cup Nainggolan, SH. Gambar Situasi 10901/1987 tanggal 31-12-1987;
- Sebelah Selatan : Anda Suganda/PT. Baru Adjak/Jl. Setia Budi;
- Sebelah Barat : Jl. Peneropongan Bintang No. 1, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;
- Sebelah Timur : Tanah Desa Gudang Kahuripan/selokan/masyarakat;

2. Bahwa tanah tersebut telah dilepaskan haknya kepada Penggugat II, III terbukti dari Surat Perjanjian Penyerahan Tanah dan Penyerahan Tagihan Piutang atau Tukar Menukar dengan Tagihan Piutang tanggal 28 Agustus 1987 yang di waarmeding di Notaris Ny. Martinah Soemarno, SH. No. 5764/N/1987 tanggal 29 Agustus 1987 dan telah dilegalisasi di Pengadilan Negeri Bandung dihadapan Joko Sabar, SH. tanggal 31 Agustus 1987, bahwa tanah seluas 7.000 M2 telah dilepaskan haknya kepada Penggugat II dan III, Surat Pelepasan Hak/Surat Perjanjian tersebut disebut bukti P.3;

3. Bahwa selain Perjanjian Pelepasan Hak diatas, kepada Penggugat II dan III dilengkapi pula dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 1987 yang di waarmeding di Notaris Ny. Martinah Soemarno, SH. No. 5765/N/1987 tanggal 29 Agustus 1987, dan kemudian dilegalisasi oleh Sekretaris Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang bernama Joko Sabar tanggal 31 Agustus 1987 yang

Hal. 6 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek tanahnya berbatasan di sebelah Selatan dengan Anda Suhanda dan Jalan Setia Budi, Surat Kuasa tersebut disebut bukti P.4;

Demikian juga copy Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 sertifikat tersebut tertulis atas nama Dimyati, tersebut bukti P.2;

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 telah dilepaskan haknya oleh Penggugat I, kepada Penggugat II, III berdasarkan :

A. Surat Pelepasan Hak tanggal 14 Januari 2005 No. 03/War/I/2005 disebut P.5;

B. Surat Pelepasan Hak tanggal 14 Januari 1988 seluas 733 M2 di waarmeding di Notaris Weli Hendarti, SH. disebut bukti P.6;

C. Surat Pelepasan Hak tanggal 14 Januari 1988 seluas 7.000 M2 di waarmeding No. 06/war/I/2005 di Notaris Weli Hendarti, SH. disebut P.7;

D. Surat Pelepasan Hak tanggal 16 Agustus 2006 luas 7.705 M2 No. 04 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH. disebut P.8;

E. Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 27 September 2006 No. 008/Leg/IX/2006 yang dilegalisasi dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH. disebut P.9;

F. Surat Akta Perdamaian No. 1 tanggal 27 September 2006 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH. disebut P.10;

G. Akta Kuasa Untuk Menjual dan Mengurus tanggal 27 September 2006 No. 2 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH. disebut P.11;

H. Akta Perdamaian tanggal 27 September 2006 No. 01 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH. disebut P.12;

yang merupakan bukti bahwa Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 3-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 telah dilepaskan haknya oleh pemiliknya Penggugat I, kepada Penggugat II, III sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, perundang-undangan lainnya serta berbagai yurisprudensial yang berlaku di Indonesia;

5. Bahwa telah dilepaskan haknya 4 tahun sebelumnya oleh Penggugat I ke 1, kepada Penggugat II, III demikian juga Tn. Dimyati tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Usman Effendie dan Ismail Ridwan, juga tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan

Hal. 7 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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

PPAT Masri Husein, SH. Notaris di Bandung dalam Akta Jual Beli tanggal 20-2-1989 No. 101/2/Lemb/JP/1989, tidak pernah menerima uang Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dari Usman Effendie dan Ismail Ridwan. Tetapi yang terjadi sebenarnya adalah bahwa Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 atas nama Dimyati hilang sejak tahun 1988 sekitar Kp. Pemecalan Desa Sukajaya di Kecamatan Lembang dan KTP serta SIM-nya dan surat-surat lainnya satu bundel hilang, terbukti dari surat tanda bukti melapor kehilangan No. 469/X/2006/Polsek tanggal 7-10-2006 disebut bukti P.13;

6. Bahwa sertifikat yang hilang tersebut Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 dipergunakan oleh seseorang yang misterius yang tidak dikenal orangnya menghadap di Notaris/PPAT yang mengaku bernama Dimyati padahal Dimyati tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan sehingga jual beli dan balik nama tersebut kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan yang berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20-2-1989 No. 101/2/Lmb/JP/1989 dihadapan Notaris/PPAT Masri Husein, SH. dibuat dengan kepalsuan dengan cara penipuan, maka jual beli seperti itu adalah batal demi hukum dan cacat hukum tidak berlaku sehingga balik nama sertifikat tanggal 20-3-1991 DP 2597/III/91 atas nama Usman Effendi dan Ismail Ridwan balik nama sertifikat tersebut juga haruslah dinyatakan cacat yuridis dan harus dibatalkan;
7. Bahwa berdasarkan Varia Peradilan yang dikeluarkan Ikahi Majalah Hukum tahun ke 21 No. 251 Oktober 2006 terbitan Ikahi artikel mengenai 46 Undang-Undang Pokok Agraria Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah oleh Prof. Dr. Muksin, SH. mulai halaman 33 s/d. halaman 50 terutama dalam halaman 41, 42 peradilan dibidang tanah huruf (a) menjelaskan bahwa putusan MARI No. 701 K/Pdt/1997 tanggal 24-3-1999 jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami harta bersama berupa tanah yang dijual tanpa persetujuan isteri tidak sah atau batal demi hukum sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang cacat yuridis tidak mempunyai kekuatan hukum;

Hal. 8 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Huruf (b) Putusan MARl No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22-10-1992 dalam hal penerbitan suatu sertifikat mengandung suatu kesalahan teknis kadaster, Mendagri berwenang membatalkan sertifikat, berdasarkan Pasal 12 jo. Pasal 14 PerMendagri No. 6 Tahun 1972 tanggal 30-6-1997;

Bahwa artikel ini akan menjadi bukti dalam perkara ini, karena Akta Jual Beli tanggal 20-2-1991 No. 101/2/lemb/JB/1989 dihadapan Masri Husein, SH selaku Notaris/PPAT, jual beli yang berasal dari kepalsuan tersebut tidak pernah mengikutsertakan Ny. Euis Rita Komara sebagai isteri Dimyati yang sah berdasarkan surat nikah yang sah tanggal 21-12-1974 No. 930/1974, karena tanah tersebut didapat didalam perkawinan sesuai Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 Pasal 36 dan 37 bahwa harta yang didapat didalam perkawinan adalah harta bersama sehingga kalau dijual haruslah bersama-sama karena Penggugat I ke-1 tidak pernah mengetahui dan tidak dilibatkan karenanya tidak pernah memberi persetujuan tentang jual beli tersebut, maka jual beli tersebut dinyatakan cacat hukum, harus dibatalkan, karenanya juga Keputusan Tergugat membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan tanggal 02-01-1988 Gambar Situasi Tanggal 31-12-1987 seluas 7.705 M2 kepada nama Usman Effendi dan Ismail Ridwan tanggal 20-3-1991 tersebut haruslah juga dinyatakan cacat hukum, harus dibatalkan. Oleh karena keputusan Tergugat melakukan balik nama kepada nama Usman Effendi dan Ismail Ridwan adalah cacat hukum, harus dibatalkan, maka otomatis Akta Jual Beli tanggal 21-3-1991 No. 61/7/Lemb/1991 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Eliawaty Hostiadi, SH. yang menjadi dasar Tergugat membalik nama objek sengketa, karena berdasarkan dari kepalsuan dan cacat hukum, juga harus batal demi hukum dan tidak berlaku lagi;

Demikian juga keputusan Tergugat melakukan balik nama tanggal 28-3-1991 dalam Sertifikat Hak Milik tersebut dari nama Usman Effendi dan Ismail Ridwan, menjadi atas nama Kiki Gunarso (Go, Hong Kie), haruslah dinyatakan cacat hukum, harus dibatalkan dan dinyatakan tidak berlaku lagi, karena proses balik nama sebelumnya berasal dari kepalsuan penipuan dan perbuatan melawan hukum sehingga dengan sendirinya sebagai sebab

Hal. 9 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



akibatnya balik nama atas nama Kiki Gunarso (Go, Hong Kie) harus dinyatakan batal pula;

8. Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili perkara Tata Usaha Negara ini adalah absolute, sesuai dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan bahwa kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan dalam pasal-pasal nya sebagai berikut :

- Pasal 2 menyatakan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan sengketa Tata Usaha Negara;

Dengan demikian gugatan Penggugat ini telah sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004;

#### IV. ALASAN GUGATAN;

Bahwa sebagaimana uraian di atas, maka kiranya sangat beralasan secara hukum dalil-dalil tersebut dijadikan sebagai landasan hukum Para Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung ini sesuai dengan Undang-Undang RI No. 9 Tahun 2004 pada Pasal 53 ayat (2) huruf a, b :

- a. Berbunyi "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
- b. Berbunyi "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik";

Dengan penjelasan sebagai berikut :

- a. "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat nyata-nyata bertentangan dengan peraturan perundang-undangan antara lain sebagai berikut :

1. Melanggar ketentuan dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang harta bersama pada :
  - Pasal 35 ayat (1) : Harta benda yang diperoleh bersama selama perkawinan menjadi harta bersama;
  - Pasal 36 ayat (1) : Mengenai harta bersama, suami istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;

Hal. 10 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



2. Melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 pada :

- Pasal 22 ayat 1 huruf b yang bunyinya : Mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka pejabat menolak permohonan untuk membuat akta sebagaimana dimaksud Pasal 19, jika tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- Pasal 28 ayat 1 huruf c berbunyi : Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian;

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa orang yang mengatas namakan Dimyati tersebut, tidak berhak membaliknamakan Akta Jual Beli tersebut, tidak berhak menandatangani Akta Jual Beli tersebut dihadapan Notaris/PPAT karena Dimyati tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli tersebut, demikian juga kata-kata yang menyatakan Dimyati tidak beristeri/duda karena sampai saat ini isteri Dimyati masih hidup (Penggugat I ke-1);

3. Bahwa dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 bahwa jual beli dihadapan PPAT tidak boleh dengan kepalsuan, tidak boleh menggelapkan identitas, tidak boleh menyatakan tidak beristeri ternyata mempunyai isteri, tidak boleh mengaku duda padahal masih beristeri, tidak boleh mengatakan pemilik padahal bukan pemilik, perbuatan-perbuatan tersebut adalah sebagai perbuatan melawan hukum karena jual beli dengan kepalsuan, jual beli dengan melanggar ketertiban umum, jual beli dengan tidak halal, jual beli yang melanggar Undang-Undang adalah batal demi hukum atau tidak sah sebagaimana dimaksud pada :

- Pasal 1320 BW : Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu pengikatan;

Hal. 11 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;
- Pasal 1328 BW : Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan;

Lalu dihubungkan dengan :

- Pasal 1335 BW : Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan;
- Pasal 1337 BW : Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;
- Pasal 1471 BW : Jual Beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;

Berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan tersebut diatas, maka balik nama dalam objek tersebut diatas dari nama Dimyati menjadi atas nama Usman Effendi dan Ismail Ridwan, kemudian dibalik-namakan lagi kepada Kiki Gunarso, adalah batal karena melanggar ketentuan klausul yang halal, sehingga dinyatakan cacat hukum/cacat yuridis, batal demi hukum dan tidak berlaku lagi atau harus dibatalkan;

Selain itu alamat yang sah dari Usman Effendi dan Ismail Ridwan tidak diketahui lagi di Indonesia atau misterius dan berdasarkan Pasal 1338 BW perjanjian adalah Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak dan berlaku bagi ahli waris atau Para Pihak;

4. Demikian juga ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat 1 : Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi;  
Huruf c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap.

Hal. 12 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



Artinya kalau seorang suami menjual tanah harus ada persetujuan dari isterinya yang sah, kalau isterinya meninggal dunia harus ada surat keterangan kematian, kalau suami isteri bercerai harus ada putusan pengadilan agama yang sah, kalau harta gono-gini harus ada pembagian warisan. Sedangkan dalam hal ini syarat tersebut tidak dipenuhi sehingga dalam huruf d menyatakan tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan yaitu ketentuan Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 Pasal 36 dan 37 sehingga balik nama yang dilakukan oleh Tergugat batal dengan sendirinya, cacat hukum, batal demi hukum dan tidak berlaku lagi/dibatalkan;

5. Demikian juga Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 bahwa setiap tanah yang sudah dialihkan atau dilepaskan haknya tidak boleh dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya tanpa ijin dari pemilik yang baru atau harus ada penyelesaian perkara terlebih dahulu. Kalau diadakan jual beli tanah sengketa, padahal telah dilepaskan terdahulu oleh Penggugat I ke-1, kepada Penggugat II dan kepada Penggugat III, maka Akta Jual Beli No. 101/2/Lmb/JB/1989 tersebut adalah menjual tanah sengketa, karena tanah tersebut jual belinya berasal dari kepalsuan, karena ada orang yang mengaku Dimiyati padahal bukan Dimiyati yang melakukan jual beli di hadapan Notaris/PPAT maka jual beli tersebut adalah batal demi hukum, cacat hukum dan tidak berlaku lagi dan harus dibatalkan;
6. Dihubungkan dengan buku terbitan Ikahi Varia Peradilan mengenai hukum tahun ke 21 No. 251 Oktober 2006 artikel mengenai 46 Undang-Undang Agraria Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah oleh Prof. Dr. Muksin, SH. mulai halaman 33 s/d. halaman 52 didalam halaman 41 dan 42 peradilan dibidang tanah huruf a. bagian bawah menjelaskan putusan MARI No. 701 K/Pdt/1997 tanggal 24-3-1999 jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami harta bersama berupa tanah yang dijual tanpa persetujuan isteri tidak sah atau batal demi hukum sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum/harus dibatalkan;

Hal. 13 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Sebagai sumber hukum untuk mengadili perkara ini Penggugat mengajukan Yusprudensi MA No. 376 K/TUN/2001 tanggal 17 Juni 2002 dengan susunan Majelis, DR. H. Mohamad Laica, SH. dan H. Benjamin Magkoedilaga, SH. sebagai Hakim-hakim anggota, yang menyatakan permohonan kasasi Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tersebut tidak dapat diterima jo. Putusan Pengadilan PT.TUN Jakarta No. 86/G/2000/PTTUN-Jakarta tanggal 19 Pebruari 2001 dengan susunan Majelis Hakim TUN Jakarta Ny. Deliana Sayuti, SH. sebagai Ketua dan Ny. Poppy Yayati, SH. dan H. Erhanuddin Effendi, SH. sebagai Hakim Anggota, yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara 5 Januari 2000, No. 54/G/1999/PT.TUN Bandung jo. Putusan No. 54/G/1999/PT.TUN-BDG. tanggal 20 Januari 2000 dalam sengketa TUN, antara : Rd. Tjeptjep Dedy Supendi melawan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung pada halaman 48-51, dimana Pengadilan TUN Bandung telah membatalkan Keputusan TUN menerbitkan 9 buah Sertifikat Hak Milik yang berawal dari dasar yang cacat yuridis;

Salah satu yang menjadi pertimbangan hukumnya, adalah :  
....."Suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang berawal dari dasar yang cacat yuridis tidak mungkin akan berakhir menjadi Keputusan Tata Usaha Negara yang sah dan berdasarkan Hukum"....., sehingga Pengadilan TUN Bandung menyatakan bahwa, Keputusan TUN berupa 9 (sembilan) buah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat yang menjadi obyek gugatan perkara ini berdasarkan rangkaian Keputusan TUN yang berawal dari dasar yang cacat yuridis seperti telah diuraikan dimuka, maka keputusan-keputusan TUN a quo harus dinilai cacat yuridis dan harus dinyatakan batal;

8. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1687 K/Pdt/1998 tanggal 29-9-1999 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palembang No. 26/P.TUN/G/Plg/1993 dan putusan Pengadilan Tinggi TUN Medan No. 04/BDG/G/PL/PT.TUN.Mdn/1994 menyatakan pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 2398 atas nama Koko Gunawan Thamrin, kedua putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Hal. 14 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

### Disclaimer

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



9. Putusan lain yaitu putusan Pengadilan TUN Palembang No. 15/P/TUN/G/Plg/1995/TN, dengan obyek sengketa berupa Pembatalan Surat Badan Pertanahan Nasional Kodya Palembang No. 570/2619/1995 tanggal 24-4-1995, putusan ini belum berkekuatan hukum;
  10. Bahwa proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat dari Dimyati kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan tidak mendapat persetujuan dari isteri Ny. E. Rita Komara (Penggugat I ke-1) oleh karena itu balik nama Sertifikat Hak Milik dari Dimyati ke Usman Effendi dan Ismail Ridwan adalah batal demi hukum, tidak sah karena melanggar ketentuan hukum, harus dinyatakan cacat yuridis, demikian juga proses balik nama yang dilakukan oleh Tergugat dari Usman Effendi, Ismail Ridwan kepada Kiki Gunarso karena didasarkan atas balik nama yang tidak sah atau cacat yuridis pada Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2, oleh karena balik nama dalam sertifikat yang tidak sah harus dinyatakan cacat yuridis, maka proses balik nama kepada Kiki Gunarso (Go, Hong Kie) tanggal 28-3-1991 DP 3206/III/1991 adalah juga harus dinyatakan tidak sah, sebagai produk yang cacat yuridis maka harus dibatalkan. Sehingga balik nama kepemilikan dalam sertifikatnya juga harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi;
  11. Bahwa Para Penggugat juga melihat dalam buku kumpulan Yurisprudensi TUN cetakan kedua MARI tahun 2005 kata sambutan Ketua Muda TUN Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH. November 2003 mendefinisikan, menterjemahkan, menjelaskan semua perbuatan Pejabat TUN yang melanggar hukum dan perundang-undangan yang berlaku dan merugikan Para Penggugat harus dibatalkan sebagaimana diharuskan didalam suatu negara hukum bahwa setiap perbuatan harus berdasarkan hukum;
- b. "Keputusan TUN yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik";

Bahwa Tergugat dalam keputusan membalik nama dalam Sertifikat Hak Milik diatas, mengabaikan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana dikemukakan oleh

Hal. 15 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pakar Hukum Tata Usaha Negara Prof. Kuntjoro Purbopranoto yang dimuat dalam Buku "Hukum Acara Peradilan Tata Negara" Oleh : R. Wiyono, SH. Penerbitan Sinar Grafika Cetakan Pertama, Maret 2007 pada halaman 85 poin 4 :

- Asas Bertindak Cermat : Dimana agar setiap tindakan dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara harus dilakukan dengan cermat, bahwa sebelum Pejabat Tata Usaha Negara mengambil suatu tindakan agar dipikirkan dahulu kepentingan semua pihak terkait, baik kepentingan para pihak maupun kepentingan pihak ketiga;

Bahwa Tergugat ceroboh dan tidak mencermati kepentingan pihak ketiga, dan tidak, meneliti betul, status Dimyati dalam Akta Jual Beli yang palsu tersebut, sehingga karena Tergugat tidak menerapkan asas bertindak cermat tersebut maka keputusan yang dilakukan Tergugat atas balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan tanggal 02-01-1988 Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 yang membalik nama dari Dimyati kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan tanggal 20-03-1991 dan selanjutnya membalik nama lagi dari Usman Effendi dan Ismail Ridwan kepada Kiki Gunarso (Go, Hong Kie) tanggal 28-03-1991 harus dinyatakan batal demi hukum atau harus dibatalkan, terbukti dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Medan No. 65/G/1992/PTUN.Mdn telah memeriksa dan memutuskan perkara seorang Brigjen Purn. TNI melawan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten. Penggugat mendalilkan bahwa tidak dengan sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah mengeluarkan/menerbitkan sertifikat atas nama A.W.N, padahal tanah itu milik Penggugat. Oleh karenanya Tergugat telah melakukan perbuatan sewenang-wenang, PTUN mempertimbangkan bahwa Tergugat dalam kasus ini telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan Asas Kecermatan dan kurang hati-hati. Dimuat dalam : Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (A.A.U.P.B) penyusun : DR. Paulus Effendie Lotulung, SH. Lembaga Penelitian dan Pengembangan Hukum Administrasi Negara Bogor-Jakarta 1994 terbitan : PT. Citra Aditnya Bakti Bandung halaman 94;

Hal. 16 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



12. Hal tersebut dapat dibandingkan dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 84 K/TUN/1999 tanggal 14-12-2000 Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat HGB No. 833/Rorotan dengan Gambar Situasi No. 2157/1988 luas 48.270 M2 atas nama PT. Green Garden, Ltd. Kemudian ternyata dalam kawasan HGB tersebut terdapat sebidang tanah Girik C No. 1278 Persil S III atas nama H. Mardani;

Bahwa tindakan Pejabat Tata Usaha Negara sewaktu menerbitkan Sertifikat HGB tersebut ternyata tidak teliti, sehingga melanggar Azas Kecermatan dan Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik. Konsekwensi Yuridis dari pelanggaran terhadap azas hukum tersebut, maka Pengadilan Tata Usaha Negara dan Mahkamah Agung membatalkan sertifikat tanah HGB No. 833/Rorotan atas nama PT. Green Garden, Ltd. sepanjang yang menyangkut tanah Girik C 1278 Persil S III atas nama H. Mardani kepada Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan diperintahkan untuk menerbitkan surat keputusan yang berisi mengeluarkan tanah Girik C 1278 Persil S III tersebut dari Sertifikat HGB No. 833/Rorotan atas nama PT. Green Garden, Ltd.;

13. Bahwa oleh karena Para Penggugat mengkhawatirkan Tergugat akan melakukan kembali keputusan yang bertentangan dengan peraturan dan merugikan kepentingan Para Penggugat, bahwa selama dalam sengketa/gugatan ini masih dalam pemeriksaan Pengadilan TUN ini mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, melakukan penundaan penggunaan lebih lanjut Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan tanggal 02-01-1988, Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 No. 10901/1987, seluas 7.705 M2 yang semula atas nama Dimiyati dibalik nama kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan pada tanggal 20-03-1991, (Go Hong Kie) tanggal 28-03-1991, sampai adanya keputusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap (incracht van gewisjde);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 17 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



I. Dalam Penundaan :

- Agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia atau illusoir, mohon memerintahkan Tergugat untuk menunda lebih lanjut adanya peralihan hak dengan cara apapun dan tidak membebani dalam bentuk apapun objek perkara, serta memerintahkan pula pada Tergugat untuk menunda penggunaan/pemakaian atas objek perkara Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan yang diterbitkan tanggal 02-01-1988, Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 No. 10901/1987 seluas 7.705 M2 yang sekarang ini telah atas nama Kiki Gunarso (Go Hong Kie) sampai adanya keputusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) pada perkara ini;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan keputusan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung) membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan, Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 No. 10901/1987 seluas 7.705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi), dari Dimyati kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan tanggal 20-03-1991, dan keputusan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik yang sama dari Usman Effendi dan Ismail Ridwan kepada nama Kiki Gunarso (Go, Hong Kie) tanggal 28-3-1991, sebagai keputusan yang cacat yuridis;
3. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Tergugat), antara lain atas :
  - a. Keputusan Pencatatan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan, Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 No. 10901/1987 seluas 7.705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi), dari Dimyati kepada Usman Effendi dan Ismail Ridwan yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung pada tanggal 20-03-1991, selanjutnya terakhir;
  - b. Keputusan Pencatatan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik yang sama dari Usman Effendi dan Ismail Ridwan kepada nama Kiki Gunarso (Go, Hong Kie) yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tanggal 28-3-1991;
4. Memerintahkan Kepala BPN Kabupaten Bandung/Tergugat untuk mencoret nama-nama berikut :

Hal. 18 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008





- a. Usman Effendi dan Ismail Ridwan atas Keputusan tanggal 20-03-1991 dalam Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 dari buku tanah/register Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung;
- b. Kiki Gunarso (Go, Hong Kie) Keputusan tanggal 28-03-1991 dalam Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 dari buku tanah/register Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dan selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk mengembalikan dalam Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi nama semula yaitu Dimiyati suami Penggugat I ke-1;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**EKSEPSI TERGUGAT;**

1. Kewenangan Mengadili;

Bahwa gugatan ini telah salah diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara, karena sengketa ini bukan sengketa Tata Usaha Negara, melainkan sengketa kepemilikan/kepentingan hak yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksanya, sedangkan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa perkara ini;

Hal mana terlihat dengan jelas dalam posita gugatan angka (3), angka (4), angka (5), angka (6) yang pada intinya mempersoalkan kepentingan hak Penggugat, sedangkan sengketa Tata Usaha Negara pada hakekatnya adalah sengketa mengenai sah atau tidaknya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara dan bukan sengketa mengenai kepentingan hak seseorang;

2. Mengenai Tenggang Waktu;

- a. Bahwa tidak benar Posita Gugatan angka II yang menyatakan bahwa Penggugat mengetahui adanya sertifikat a quo adalah tanggal 17 Pebruari 2007;
- b. Bahwa bagaimana mungkin Penggugat baru mengetahui adanya sertifikat a quo sejak tanggal 17 Pebruari 2007, sedangkan Tergugat

Hal. 19 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan pemblokiran sertifikat a quo sengan surat tanggal 29 Januari 2005 yang dicatat dalam Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan pada tanggal 03 Pebruari 2005 Reg. No. 62/IVPT /05;

- c. Bahwa dengan adanya surat pemblokiran dari Penggugat pada tanggal 29 Januari 2005 tersebut, menunjukan bahwa secara kasuistis Penggugat telah mengetahui adanya sertifikat a quo dan telah merasa kepentingannya dirugikan dengan diterbitkannya Surat Keputusan Tata Usaha Negara (sertifikat a quo) minimal sejak tanggal 29 Januari 2005;
- d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, jelaslah gugatan ini diajukan dengan tidak memenuhi tenggang waktu dalam mengajukan gugatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 09 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## EKSEPSITERGUGAT II INTERVENSI;

Bahwa demi kepastian hukum acara pemeriksaan perkara maka dalam konstruksi gugatan Para Penggugat dalam perkara ini semestinya Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima, setidaknya karena alasan-alasan hukum sebagai berikut :

- I. Kompetensi Absolut;
  - Bahwa kepemilikan Tergugat Intervensi atas tanah objek sengketa yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan, Gambar Situasi tertanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987, luas 7.705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Lembang setempat dikenal dengan nama Blok Sinapeul adalah berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 21 Maret 1991 No. 61/7/LEMB/1991 dibuat oleh dan dihadapan Eliawati Hostiadi, SH., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Bandung antara Tn. Usman Effendie dan Tn. Ismail Ridwan selaku Para Penjual dengan Tn. Kiki Gunarso selaku Pembeli;
  - Bahwa sengketa dalam perkara a quo adalah sengketa kepemilikan yang merupakan perbuatan hukum perdata dan bersifat umum selaku demikian itu tidak termasuk objek Peradilan Tata Usaha Negara, vide Pasal 2 ayat (a dan b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 oleh karena itu

Hal. 20 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah semestinya menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

### II. Gugatan Para Penggugat Daluwarsa;

- Bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang relevant kami soroti dalam eksepsi ini secara substansial dan institusional adalah perihal "kapan suatu putusan Tata Usaha Negara oleh Undang-Undang ini dianggap diketahui Para Penggugat";
- Bahwa dalam harkat dan derajat suatu ketentuan perundang-undangan yang secara eksplisit seperti halnya Pasal 55 ini menetapkan suatu tempo yuridis dalam hal ini 90 (sembilan puluh) hari maka untuk suatu kepastian hukum tidaklah dibenarkan "hal waktu diketahuinya putusan tersebut dapat direkayasa sebab bila demikian halnya maka menjadikan Undang-Undang ataupun hukum itu sendiri menjadi objek permainan dan tanpa kepastian hukum";
- Bahwa dalam sifat dan karakter suatu "Institusi hukum daluwarsa dengan lewatnya waktu tertentu" adalah senantiasa meliputi dan melindungi serta memberi kepastian hukum bagi kepentingan pihak ketiga untuk dapat melakukan perbuatan atau hubungan hukum atas barang atau hal yang menjadi objek daluwarsa tersebut seperti halnya kepentingan Tergugat Intervensi dalam perkara ini;
- Bahwa oleh karena itu "kapan Para Penggugat dalam perkara ini mengetahui balik nama Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan a quo yang menjadi objek dalam perkara ini adalah hal yang sangat penting dan substansial selaku demikian itu merupakan substansi yang harus diadili dengan cermat dan seksama";
- Bahwa in casu Para Penggugat mendalilkan dirinya mengetahui tindakan hukum Tergugat membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan a quo pada tanggal 17 Pebruari 2007, yakni ketika Penggugat I mendengar berita dari Penggugat III dan Penggugat IV;
- Bahwa tidak benar tempo atau waktu bagi Para Penggugat mengetahui tindakan hukum Tergugat membalik nama Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan menjadi atas nama Tn. Kiki Gunarso pada tanggal 17 Pebruari 2007 untuk sanggahan ini mendahului pembuktian kami bersama ini mengemukakan

Hal. 21 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



ketidakmungkinan (on aan vaard baarheid) dalil Para Penggugat sebagai berikut :

- a. Bahwa atas permohonan Para Penggugat adalah Tergugat telah mencatatkan pemblokiran pada Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan a quo pada bulan September 2005 membuktikan bahwa tindakan Tergugat dalam balik nama Sertifikat Hak Milik tersebut telah diketahui oleh Para Penggugat jauh sebelumnya;
- b. Dan atau setidaknya pada waktu acara pembuktian dalam perkara perdata No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB. di Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 20 September 2006 dimana Penggugat III dan Penggugat IV sebagai Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi sedangkan Penggugat I dan Para Penggugat II sebagai saksi yang diajukan oleh Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi dalam perkara tersebut;
- Bahwa secara lebih tegas Para Penggugat telah mengetahui tindakan Tergugat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan a quo setidaknya pada bulan September 2005 dan atau setidaknya pada tanggal 20 September 2006 dan atau setidaknya pada bulan September 2006;
- Bahwa dengan demikian, telah semestinya Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena daluwarsa telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari;
- III. Gugatan Para Penggugat Bertentangan Dengan Azas Peradilan Murah, Cepat, Dan Sederhana, Serta Azas Kepastian Hukum (Keputusan Pengadilan Tumpang Tindih Atas Objek Dan Substansi Perkara Yang Sama);
- Bahwa substansi hukum dan objek dalam perkara ini, perkara No. 17/G/2007/PTUN adalah sama dengan substansi hukum dan objek baik dalam perkara perdata No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB. dalam rekonpensi yang telah diperiksa dan diputus dengan keputusannya tertanggal 07 Maret 2007 No. 66/Pdt/2006/PN.BB., yang amarnya berbunyi menolak gugatan Penggugat dalam rekonpensi untuk seluruhnya dan sekarang ini masih dalam pemeriksaan banding dalam perkara banding di Pengadilan Tinggi Jawa Barat maupun

Hal. 22 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



dalam perkara perdata No. 01/Pdt/G/2007/PN.BB di Pengadilan Negeri Bale Bandung;

- Bahwa adapun substansi hukum dan objek, baik dalam perkara No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB. dalam rekonsensi, maupun dalam perkara perdata No. 01/Pdt/G/2007/PN.BB. adalah bahwa Para Penggugat mendalilkan seolah-olah pemilik atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan, Gambar Situasi tertanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987, luas 7.705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi) terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Lembang tersebut;
- Bahwa oleh karena baik substansi hukum maupun objek dalam perkara a quo, perkara No. 17/G/2007/PTUN. adalah sama dengan perkara No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB. dan No. 01/Pdt/G/2007/PN.BB. maka, guna menghindari Putusan Pengadilan yang tumpang tindih, berbeda, bahkan mungkin saling bertentangan satu sama lain atas substansi hukum (analogi asas *Ne bis in idem* dalam perkara pidana), oleh karena dan untuk itu semestinya gugatan Para Penggugat dalam perkara ini, perkara No. 17/G/2007/PTUN. harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa selain alasan tersebut di atas, maka jelas bahwa pengajuan gugatan Para Penggugat dalam perkara ini, perkara No. 17/G/2007/PTUN. adalah bertentangan dengan prinsip peradilan murah, cepat dan sederhana, vide Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman;

#### IV. Gugatan Para Penggugat Obscur Libel;

- Bahwa sebagaimana nyata dari dalil-dalil Penggugat III dan Penggugat IV dalam gugatannya mengatakan bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat III dan Penggugat IV terhadap tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah berdasarkan :
  - a. Surat perjanjian penyerahan tanah dan penyerahan tagihan piutang atau tukar menukar dengan tagihan piutang tanggal 28 Agustus 1987 yang diwaarmarking di Notaris Ny. Martinah Soemarno, SH. No. 5764/N/1987;
  - b. Surat kuasa khusus tanggal 28 Agustus 1987 yang diwaarmarking di Notaris Martinah Soemarno, SH. No. 5764/N/1987;

Hal. 23 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008





- c. Surat Pelepasan Hak tanggal 14 Januari 2005 No. 03/War/I/2005;
- d. Surat Pelepasan Hak tanggal 14 Januari 1988, seluas 733 M2 diwaarmerking di Notaris Weli Hendarti, SH.;
- e. Surat Pelepasan Hak tanggal 14 Januari 1988, seluas 7.000 M2 diwaarmerking No. 06/War/I/2005 di Notaris Weli Hendarti, SH.;
- f. Surat Pelepasan Hak tanggal 16 Agustus 2006 luas 7.705 M2 No. 04 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH.;
- g. Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 27 September 2006 No. 008/Leg/IX/2006 yang dilegalisasi dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH.;
- h. Surat Akta Perdamaian No. 1 tanggal 27 September 2006 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH.;
- i. Akta Kuasa Untuk Menjual dan Mengurus tanggal 27 September 2006 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH.;
- j. Akta Perdamaian tanggal 27 September 2006 No. 01 dihadapan Notaris Weli Hendarti, SH.;
- Bahwa dari seluruh dasar kepemilikan yang dimaksud Penggugat III dan Penggugat IV atas tanah objek sengketa sebagaimana diuraikan di atas maka menjadi kontroversi bahkan kontradiksi satu sama lain;
- Bahwa seandainya pun perikatan-perikatan tersebut benar quod non maka Penggugat III dan Penggugat IV harus menunjuk titel hukum mana yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat III dan Penggugat IV atas tanah objek sengketa dalam gugatannya;
- Bahwa in casu Penggugat III dan Penggugat IV tidak menunjukkan secara spesifik dan terang titel hukum mana yang menjadi dasar kepemilikannya atas tanah objek sengketa a quo dan lagi pula bentuk perikatan-perikatan sebagaimana diuraikan tersebut di atas tidak dikenal serta dilarang dalam hukum perjanjian vide Pasal 1320 KUHPerdara;
- Bahwa seandainya pun benar Penggugat I dan Penggugat II telah menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat III dan Penggugat IV quod non maka seharusnya Penggugat III dan Penggugat IV yang mengajukan tuntutan baik terhadap Dimyati semasa hidupnya, maupun terhadap orang lain yang nyata-nyata memiliki dan menguasai objek sengketa tidak ikut lagi Penggugat I dan Penggugat II namun dalam perkara ini Penggugat I dan

Hal. 24 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



Penggugat tetap sebagai Para Penggugat karenanya gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo menjadi kabur (obscur);

- Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini semakin kabur (obscur) jika kita lihat dari butir I, III 6, 8 gugatannya dimana disatu sisi Para Penggugat mengakui bahwa Dimyati telah menjual tanah objek sengketa kepada Usman Effendie dan Ismail Ridwan, akan tetapi tanpa persetujuan dari Penggugat I selaku isteri sedangkan disisi lain Para Penggugat menyangkal jual beli tersebut dimana Dimyati tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Usman Effendie dan Ismail Ridwan, tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Masri Husein, SH., Notaris/ PPAT di Bandung, tanda tangan Dimyati dipalsukan, tidak pernah terima uang sebesar Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

## V. Gugatan Para Penggugat Premature;

Bahwa dengan alasan yang sama dengan eksepsi kompetensi absolut pada butir I di atas maka gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah premature dengan alasan tambahan dan lebih tandas sebagai berikut :

- Bahwa dalam kasus posisi sebagaimana posita gugatan Para Penggugat, bahwasanya jelas bahwa kejelasan dan landasan substansial perbuatan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara adalah tergantung (depended) pada legalitas dan keabsahan (validitas) Akta Jual beli tertanggal 20 Pebruari 1989 No. 101/2/Lmb/JP/1989, dibuat oleh dan dihadapan Masri Husen, SH., Notaris/PPAT di Bandung antara Sdr. Dimyati selaku Penjual dengan Tn. Usman Effendie dan Tn. Ismail Ridwan selaku Para Pembeli dan Akta Jual Beli tertanggal 21 Maret 1991 No. 61/7/LEMB/1991, dibuat oleh dan dihadapan Eliawati Hostiadi, SH., Notaris/PPAT di Bandung antara Tn. Usman Effendie dan Tn. Ismail Ridwan selaku Para Penjual dengan Tn. Kiki Gunarso selaku Pembeli selaku demikian itu legalitas dan vadilitas kedua akta tersebut harus terlebih dahulu diadili di Pengadilan Negeri Bale Bandung (Peradilan Umum);
- Berkenaan dengan substansi hukum legalitas dan vadilitas kedua akta tersebut juga meliputi banyak pihak lain yang terkait antara lain Notaris, dan saksi-saksi lainnya yang tidak dapat diadili dalam Peradilan Tata Usaha Negara ini;

Hal. 25 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Suatu pertanyaan yuridis menjadi benang merah dalam perkara ini adalah "bila kedua akta a quo legal dan valid maka Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara telah benar dan sempurna";
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya menjadi jelas bahwa substansi perkara ini tergantung (depended) pada substansi kewenangan Peradilan Umum tentang ada tidaknya pemalsuan tandatangan dalam kedua akta a quo selaku demikian itu gugatan Para Penggugat adalah premature;

Demikian eksepsi Tergugat Intervensi terhadap gugatan Para Penggugat, sehingga tidak lagi perlu melanjutkan pemeriksaan atas materi gugatan Para Penggugat a quo;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 17/G/2007/PTUN-BDG. tanggal 5 September 2007 yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.689.000,- (dua juta enam ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I, II, III putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No. 49/B/2008/PT.TUN.JKT. tanggal 12 Mei 2008;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I, II, III dahulu Penggugat I, II, III/Pembanding I, II, III pada tanggal 1 Agustus 2008 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I, II, III dahulu Penggugat I, II, III/Pembanding I, II, III (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Agustus 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Agustus 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 17/G/2007/PTUN.BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 22 Agustus 2008;

Hal. 26 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

### 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)



Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi I, II dahulu Tergugat, Tergugat II Intervensi/Para Terbanding yang pada tanggal 26 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, III dahulu Penggugat I, II, III/Pembanding I, II, III diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung pada tanggal 8 September 2008;

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 formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I, II, III dahulu Penggugat I, II, III/Pembanding I, II, III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I. **KEBERATAN PERTAMA;**

Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan keberatan-keberatan atas Pengadilan Tinggi TUN Jakarta telah salah dalam menerapkan hukum dalam putusannya No. 49/B/2008/PTUN.JKT. dalam pertimbangan hukumnya, mulai hal. 5, 6, 7 dan amarnya :

**MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 17/G/2007/PTUN-BDG. tanggal 5 September 2007 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Penggugat/Para Pembanding membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini di kedua tingkat Pengadilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 154.000,- (seratus lima puluh empat ribu rupiah);

Bahwa pertimbangan Hakim Banding dalam putusannya hal. 6;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta mempelajari dengan seksama memori banding serta bukti tambahan P.68 dan P.69 yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding tidak terdapat hal-hal baru yang dapat dipertimbangkan untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut;

Hal. 27 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta membaca dan meneliti dengan seksama terhadap berkas sengketa yang terdiri dari gugatan Penggugat, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan, Surat-surat bukti, pemeriksaan setempat, keterangan saksi-saksi, kesimpulan dari para pihak, salinan resmi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 17/G/2007/PTUN-BDG tanggal 5 September 2007 yang dimohonkan banding serta memori banding dari Para Penggugat/Para Pembanding dan surat-surat lainnya yang terkait dengan sengketa ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam menjatuhkan putusannya sudah tepat dan benar, oleh karenanya maka seluruh pertimbangan hukum tersebut diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara yang dimohonkan Banding tersebut pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berpendapat, bahwa karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 5 September 2007 No. 17/G/2007/PTUN.Bdg sudah tepat dan benar, maka harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 17/G/2007/PTUN.Bdg tanggal 5 September 2007 dikuatkan, maka Para Penggugat/Para Pembanding dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 kepadanya dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini pada kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding akan ditetapkan seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Bahwa Para Penggugat/Pemohon Kasasi keberatan sekali atas pertimbangan-pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta sebagaimana dimaksud tersebut di atas karena telah salah menerapkan hukum yang menyetujui pertimbangan-pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Bandung dalam Pertimbangan Hukumnya mulai hal. 49 sampai hal. 57, dst ...;

Hal. 28 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008





Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II. Intervensi-6, Para Penggugat I telah menjadi saksi dalam perkara perdata No. 66/Pdt.G/2006/PN.BB di Pengadilan Negeri Bale Bandung;

Menimbang, bahwa pada perkara perdata No. 66/Pdt.G/2006/PN.BB di Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut, sertifikat objek sengketa telah diajukan sebagai surat bukti yang diberi tanda P.2 dan T.7H;

Menimbang, bahwa dalam kesaksiannya Rita Komara (in casu Penggugat 1.1) menyatakan :

- "benar peta lokasi tanah tersebut dan benar bukti T.7K, T.A, T.7H, ... (dst), ada tanda tangan saksi";
- "saksi tidak pernah menjual tanah sertifikat hak milik No. 111 atas nama Dimyati";

sedangkan Penggugat 1.2, Penggugat 1.3 dan Penggugat 1.4 menyatakan :

- "bahwa saksi pernah melihat sertifikat di bukti T.7H atas nama Dimyati";
- "bahwa saksi yang melaporkan kehilangan itu untuk kelengkapan berkas di pengadilan";
- "bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar yang di blok Sinape dan dijual kepada orang lain";

Menimbang, bahwa dari keterangan Para Penggugat I tersebut, walaupun tidak secara tegas menyatakan bahwa objek sengketa telah diperlihatkan kepada mereka di persidangan, akan tetapi Penggugat I.1 menyatakan bahwa tanda tangan dibukti T.7H adalah tanda tangannya dan dia tidak pernah menjualnya, dan dari pernyataan tersebut secara logika adalah tidak mungkin kalau objek sengketa (pada perkara perdata) di Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagai bukti T.7H dan P.2 tidak diperlihatkan kepada Para Penggugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Penggugat I telah mengetahui keberadaan objek sengketa sebelum tanggal 20 September 2006 atau setidaknya pada tanggal 20 September 2006 pada waktu Para Penggugat I memberikan keterangan sebagai saksi di Pengadilan Negeri Bale Bandung;



Menimbang, bahwa dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Para Penggugat I telah dijadikan saksi pada persidangan perkara perdata pada tanggal 20 September 2006 di Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak dibantah oleh Para Penggugat, maka dalil tersebut harus diterima sebagai fakta hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas dalil-dalil eksepsi tentang gugatan kadaluarsa yang dikemukakan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah terbukti;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tanggal 15 Maret 2007, maka gugatan Para Penggugat telah melewati jangka waktu kadaluarsa 90 (sembilan puluh) hari seperti dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, sehingga eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kadaluarsa tersebut adalah berdasarkan hukum;

Bahwa pertimbangan-pertimbangan Hakim Judex Facti Pengadilan TUN Bandung dan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta yang membenarkan pertimbangan tersebut adalah pertimbangan yang salah menerapkan hukum karena didalam Undang-Undang TUN No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN pada Pasal 2 telah menegaskan tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yg bersifat hukum pidana. Tidak termasuk keputusan TUN;

Sedangkan Hakim Judex Facti mengambil over keputusan Perdata di Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB sehingga pertimbangan tersebut menjadi pertimbangan yang keliru, salah menerapkan hukum karena kekhilafan Hakim, bertentangan dengan Undang-Undang TUN pada Pasal 2 ayat a tersebut di atas, oleh karena itu pertimbangan Hakim Judex Facti tersebut harus dibatalkan karena salah menerapkan hukum dan berpihak kepada Tergugat/ Termohon Kasasi;

Hal. 30 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



Selain itu bukti P.7H yang diperlihatkan di persidangan adalah Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 tertulis atas nama Dimiyati;

Sedangkan yang dipersiapkan/diajukan gugatan dalam perkara tersebut adalah Keputusan TUN yang membaliknamakan Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 dibalik namakan kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tanggal 20 Maret 1991 tanpa ijin dari Penggugat I terutama isterinya yang bernama E. Rita Komara yang belum pernah bercerai sampai saat ini. Kemudian objek gugatan dalam huruf B, Keputusan pencatatan balik nama dalam Sertifikat Hak Milik yang sama dari Usman Efendi dan Ismail Ridwan kepada Kiki Gunarso yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tanggal 20 Maret 1991 sebagai Tergugat yang Akta Jual Belinya tanpa persetujuan isteri Dimiyati yang bernama E. Rita Komara yang menjadi Penggugat dalam perkara tersebut;

Selain itu tanda tangan Dimiyati telah dipalsukan/ditiru, karena Dimiyati tidak berhak lagi menandatangani Akta-akta peralihan hak atas Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 karena telah dialihkan kepada Penggugat II/Penggugat III, karena Dimiyati dan isterinya E. Rita Komara/Penggugat I telah mengalihkan objek sengketa tersebut Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan berdasarkan bukti P.5, Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 1988 kepada Penggugat II/Penggugat III berbunyi sebagai berikut :

**SURAT KUASA**

Yang bertanda tangan di bawah ini masing-masing :

I. Nama : Dimiyati  
Umur : 41 Tahun  
Pekerjaan : Dagang  
Alamat : Kp. Pamecelan RT. 11 RK. IV Ds. Sukajaya,  
Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung;



II. Nama : Ny. Rita Komala  
Umur : 31 Tahun  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Kp. Pamecelan RT. 11 RK. IV Ds. Sukajaya  
Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung;

Keduanya suami isteri;

Dalam hal ini disebut pemberi kuasa/pihak ke satu;

III. Nama : Herland Cup Nainggolan;  
Umur : 30 Tahun;  
Pekerjaan : Ketua KSP Bina Usaha Karya;  
Alamat : Jl. Kopo No. 347 Soekarno Hatta Bandung;

Dalam hal ini disebut pihak penerima Kuasa (Pihak kedua);

Khusus

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa menjual tanah hak milik :

Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan GS 10901/1987 tanggal 31-12-1987 luas 7.705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi ) a/n : Dimiyati, dkk, yang berasal dari SK Gubernur Jawa Barat No. 593.21/SK515/Ditag/1987 tanggal 28-10-1987 yang batas-batasnya tercantum dalam Surat gambar Situasi No. 10901/87 tanggal 31-12-1987 berikut semua tanaman yang ada di atasnya;

Tersebut berikut segala sesuatu yang berada, berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut dihadapan umum, satu dan lain dengan perantaraaan pihak yang berwajib sepanjang hal itu diperlukan. Dengan harga pasaran yang layak dan dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan yang dianggap baik oleh pihak kedua;

Untuk keperluan tersebut dapat menghadap kepada siapapun, dimanapun, memberikan/meminta keterangan-keterangan, membuat surat-surat/akta-akta yang diperlukan serta menandatangani, menerima uang penjualannya serta memberikan tanda terimanya yang sah. Memperhitungkan uang penjualannya, menghadap ke Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Instansi yang berwenang tanpa kecuali;



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

Demikianlah Surat Kuasa ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya;

Bandung, 13 Juni 1988

Yang Menerima Kuasa;  
Pihak Kedua

Yang Memberi Kuasa  
Pihak pertama

Ttd.

Ttd.

dan tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat II/Penggugat III berdasarkan Akta Pelepasan Hak tanggal 14 Juni 1988, bukti P.3 berbunyi sebagai berikut :

**PELEPASAN HAK**

Pada hari ini tanggal 14 Juni 1988

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Herland Cup Nainggolan  
Pekerjaan : Swasta  
Tinggal : Jl. Sekelimus Utara I No. 25 Bandung  
Berkantor : Jl. Soekarno Hatta No. 235 Bandung

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas :

1. Nama : Aep Saepudin  
Pekerjaan : Tani/Kepala Desa
2. Nama : Hindun Setyawati  
Pekerjaan : ikut suami

kesatu dan kedua suami isteri, tinggal di Kp. Pamecelan, Ds. Sukajaya, Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung;

3. Nama : Dimyati  
Umur : 44 tahun  
Pekerjaan : pedagang
4. Nama : Ny. Rita Komara  
Pekerjaan : Ibu Ruman Tangga

ketiga dan keempat suami isteri tinggal di Kp. Pamecelan RT. 11 RK. IV Ds. Sukajaya, Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung;

Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Agustus 1987 diwarmerking No. 5765/N/1987 tanggal 29 Agustus 1987 di Notaris Ny. Martina Soemarno, SH. dan berdasarkan surat kuasa yang tercantum dalam surat perjanjian penyerahan tanah dan penyerahan tagihan piutang atau tukar menukar tanah dengan tagihan piutang tanggal 28 Agustus 1987

Hal. 33 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008





Warmerking No. 5764/N/1987 tanggal 29 Agustus 1987 di Notaris Ny. Martina Soemarno, SH. pada Pasal II tersebut, Pasal III, dst, dan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 1988 dan surat kuasa khusus tanggal 13 Juni 1988, selanjutnya disebut pihak yang melepaskan haknya/pihak pertama;

1. Nama : Herland Cup Nainggolan  
Pekerjaan : Swasta  
Tinggal : Jl. Sekelimus Utara I No. 25 Bandung

Bertindak untuk diri sendiri (pribadi)

2. Nama : Herland Cup Nainggolan  
Pekerjaan : KSP Bina Usaha Karya  
Berkantor : Jl. Soekarno Hatta No. 235 Bandung

Bertindak dan dengan sah mewakili KSP Bina Usaha Karya tersebut.

Kesatu dan kedua selanjutnya disebut pihak yang menerima pelepasan hak/pihak Kedua.

Pihak pertama sepakat dengan pihak kedua mengadakan pelepasan hak dari tangan pihak pertama ke tangan pihak kedua atau melepaskan hak-hak perdata, hak-hak kepemilikan atau hak-hak kepengurusan kepada pihak kedua diatas sebidang tanah hak milik Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi 10901/1987 tanggal 31 Desember 1987 luas 7.000 M2 (tujuh ribu meter persegi) a/n Dimyati, dkk. berasal dari SK Gubernur Jabar No. 593.21/SK/515/Ditag/1987 tanggal 28-10-1987 dengan batas-batas yang tercantum dalam Surat gambar Situasi tersebut :

Utara : milik Herland Cup Nainggolan, SH Gambar Situasi 31-12-1987 No. 10901/1987;

Timur : tanah desa Gudang Kahuripan

Barat : Jl. Peneropongan Bintang

Selatan : Anda Suganda dan tanah PT. Baru Adjak

Dengan perjanjian-perjanjian satu dan lainnya dengan tidak mengurangi ijin dari instansi yang berwajib seberapa diperlukan pemindahan hak atas tanah tersebut telah diterima dengan baik dengan harga dan atau uang ganti rugi kerugian sah sebesar ± 48.642.500 (empat puluh delapan juta enam ratus empat puluh dua ribu lima ratus rupiah) jumlah yang mana telah dibayar lunas dan telah diterima dengan tunai oleh pihak pertama dari pihak kedua sebelum penandatanganan akta ini dan akta ini dianggap berlaku juga sebagai tanda pelunasannya yang sah

Hal. 34 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



kwitansinya dan selanjutnya dengan memakai perjanjian-perjanjian sebagai berikut :

**Pasal 1**

Apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut telah beralih dan menjadi haknya pihak kedua, dan mulai hari ini pula pihak kedua berhak untuk mempergunakan dan/atau mendirikan serta memiliki bangunan rumah diatas tanah tersebut;

**Pasal 2**

Pihak kedua menerima apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut dalam keadaan pada hari ini, sehingga segala keuntungan yang didapat dari atau segala kerugian yang diderita dengannya mulai hari ini menjadi keuntungan atau kerugian pihak kedua;

**Pasal 3**

Pihak pertama menjamin pihak kedua tentang adanya hak-haknya diatas tanah tersebut dan karenanya pihak pertama membebaskan pihak kedua dari segala tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut;

**Pasal 4**

Pihak pertama menjamin pihak kedua, bahwa apa yang dipindahkan dan diserahkan dalam akta ini tidak dikenakan suatu sitaan, tidak digadaikan atau diberati dengan beban-beban yang bersifat apapun dan tidak tersangkut suatu perkara serta belum dipindahkan dan diserahkan kepada pihak lain;

**Pasal 5**

Pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua dengan hak untuk memindahkannya, baik sebagian maupun seluruhnya kepada orang lain;

- a. untuk memohon ijin dari instansi yang berwajib untuk mendirikan rumah di atas tanah tersebut;
- b. untuk memohon ijin dan persetujuan dari jawatan yang bersangkutan guna memasang dan memasukan aliran listrik dan air ledeng;
- c. untuk menjual atau mengalihkan bangunan itu serta memindahkan atau melepaskan hak-hak atas tanah tersebut;



- d. untuk membalik-namakan atau memindahkan dan ijin pemakaian ke atas nama pihak kedua atau memperoleh hak dan ijin pemakaiannya langsung atas nama pihak kedua;
- baik atas nama pihak pertama terlebih dahulu, maupun langsung untuk dan atas nama pihak kedua atau pihak lain yang ditunjuk olehnya;

Bilamana sertifikat hak atas tanah telah dibaliknamakan oleh pihak yang berwenang dan tertulis atas nama Pihak Pertama, maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua untuk menjual tanah tersebut kepada siapapun juga termasuk kepada penerima kuasa sendiri;

Untuk keperluan itu menghadap dihadapan pejabat-pejabat yang berwajib, kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberi, meminta dan menerima segala keterangan atau laporan, membuat, suruh membuat dan menandatangani segala surat/akta yang diperlukan, mengajukan permohonan-permohonan, membayar segala biaya, menerima segala pembayaran, memberi kwitansi untuk pembayaran itu, membuat perjanjian-perjanjian yang bersangkutan dengan permohonan-permohonan hak atas tanah itu, memilih tempat kediaman hukum serta melakukan segala sesuatu yang diperlukan atau berguna untuk menyelesaikan dan melaksanakan hal-hal tersebut tidak ada yang dikecualikan;

#### Pasal 6

Kuasa-kuasa yang diberikan dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena atas alasan-alasan apapun, oleh karena merupakan bagian yang terpenting dan tidak dapat dipisahkan dari surat perjanjian ini, yang mana dengan ini tidak adanya kuasa-kuasa itu, maka perjanjian-perjanjian ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara kedua belah pihak;

#### Pasal 7

Ongkos akta ini dan semua biaya yang bertalian dengan pembuatan perjanjian termasuk untuk biaya-biaya untuk penukaran nama dari apa yang dipindahkan keatas nama Pihak Kedua, menjadi tanggung jawab dan harus dibayar olen Pihak Kedua dan Pihak Pertama;



**Pasal 8**

Tentang hal ini dan segala akibatnya kedua belah pihak menerangkan telah memilih tempat kediaman hukum yang sah dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung di Bale Endah Kabupaten Bandung;

Bandung, 14 Juni 1988

Pihak Kedua,

Pihak Pertama,

Kuasa,

Herland Cup Nainggolan, SH.

Herland Cup Nainggolan, SH.

Saksi-saksi :

ttd

ttd

ttd

Dayan Lumban Raja, SH.

Jansen N

Drs. Jamanarik

Dan bukti P.4 yaitu Surat Pelepasan Hak tanggal 14 Juni 1988 seluas 773 M2 dan berdasarkan bukti P.8 Akta Pelepasan Hak tanggal 16 Agustus 2006 No. 04 dibuat dihadapan Notaris Welli Hendarti, SH. serta P.9 Akta Perdamaian tanggal 16 Agustus 2006 No. 06 dibuat dihadapan Notaris Welli Hendarti, SH. dan P.10, berbunyi sebagai berikut :

**PERDAMAIAN**

Nomor : 01.-

Pada hari ini, Rabu, tanggal 27-09-2006 (dua puluh tujuh September dua ribu enam);

Pukul 16.10 WIB (enam belas lewat sepuluh menit Waktu Indonesia Barat);

Menghadap kepada saya, Weli Hendarati, Sarjana Hukum, Notaris di Bandung, dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :

- I. 1. Nyonya Euis Rita Komara, lahir di Bandung pada tanggal 23-08-1963 (dua puluh tiga Agustus seribu sembilan ratus enam puluh tiga). Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Bandung, Kampung Langensari, Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 04, Kecamatan Lembang, Desa Langensari, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Sementara No. 474.4/182/Pem;

Hal. 37 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



2. Nyonya Widianingsih, lahir di Bandung pada tanggal 21-08-1976 (dua puluh satu Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh enam). Warga Negara Indonesia, Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Bandung, Kampung Sukanegara, Rukun Tetangga 02, Rukun Warga 04, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Sementara No. 474.4/168/Pem;
3. Tuan Asep Muhammad Yusup, lahir di Bandung pada tanggal 19-08-1982 (sembilan belas Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh dua). Warga Negara Indonesia; Wiraswasta, bertempat tinggal di Kabupaten Bandung, Kampung Sukanegara, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 04, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Sementara No. 10.1622.190882.0016;
4. Tuan Sugiharto, lahir di Bandung pada tanggal 15-06-1985 (lima belas Juni seribu sembilan ratus delapan puluh lima). Warga Negara Indonesia; Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Bandung, Kampung Sukanegara, Rukun Tetangga 01, Rukun Warga 04, Kecamatan Lembang, Desa Pagerwangi, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Sementara No. 10.1622.150685.00018;

menurut keterangannya, mereka kesemuanya adalah ahli waris dari almarhum Tuan Dimyati yang telah meninggal dunia pada tanggal 25-01-2002 (dua puluh lima Januari dua ribu dua) di Kampung Pamecelan Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 04, Desa Sukajaya, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung, demikian sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Ahli Waris No. 473.3/IIWRS/LEMBANG tertanggal 22-03-2002 (dua puluh dua Maret dua ribu dua), surat mana dikeluarkan oleh Camat Lembang atas nama Bupati Bandung, foto copi surat mana dilekatkan pada minuta akta ini;

Selanjutnya disebut Pihak Pertama;

- II. Tuan Herland Cup Nainggolan, SH. Sarjana Hukum, lahir di Medan pada tanggal delapan belas Desember seribu sembilan ratus lima puluh empat (18-12-1954), Warga Negara Indonesia; Ketua Koperasi Simpan Pinjam Bina Usaha Karya, berkedudukan di Bandung, bertempat tinggal di Jl. Peneropongan Bintang No. 1, Rukun

Hal. 38 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetangga 01, Rukun Warga 09, Desa Gudang Kahuripan,  
Kecamatan Lembang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk No.  
10.1622.181254.0003;

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak :

- a. dalam jabatannya tersebut di atas;
- b. untuk diri sendiri;

Selanjutnya disebut Pihak Kedua;

- Para Penghadap dikenal oleh saya, Notaris.
- Para pihak terlebih dahulu menerangkan :
  - Bahwa pihak pertama adalah ahli waris dari Almarhum Dimiyati yang telah meninggal dunia pada tanggal 25-01-2002 (dua puluh lima Januari dua ribu dua) di Kampung Pamecelan Rukun Tetangga 03, Rukun Warga 04, Desa Sukajaya, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung, demikian sebagaimana ternyata dalam Surat Keterangan Ahli Waris No. 473.3/IIWRS/Lembang tertanggal 22-03-2002 (dua puluh dua Maret dua ribu dua), surat mana dikeluarkan oleh Camat Lembang atas nama Bupati Bandung;
  - Bahwa Almarhum tuan Dimiyati semasa hidupnya memiliki :
    - Sebidang tanah Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan, seluas 7.705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Gudang Kahuripan, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 (tiga puluh satu Desember sembilan belas delapan puluh tujuh) No. 10901/1987 (- untuk selanjutnya disebut bidang tanah);
    - Demikian berikut segala sesuatu yang melekat dan/atau tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, tujuannya/ peruntukannya, kebiasaan maupun menurut peraturan hukum (Undang-Undang), tidak ada yang dikecualikan, setempat dikenal sebagai Blok Sinapeul Gudang Kahuripan;
    - Bidang tanah tersebut berbatasan :
      - a. Sebelah Utara : Herland Cup Nainggolan, SH.  
Sarjana Hukum;
      - b. Sebelah Selatan : Perseroan Terbatas PT. Baru Ajak/Anda  
Suganda/Jalan Setiabudi;
      - c. Sebelah Timur : Tanah Desa Gudang Kahuripan;

Hal. 39 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



d. Sebelah Barat : Jalan Peneropongan Bintang Lembang  
Kabupaten Bandung;

- Bahwa almarhum Tuan Dimyati semasa hidupnya telah membuat perjanjian dan menandatangani beberapa surat dengan Pihak Kedua, antara lain :

1. Surat Perjanjian Penyerahan Tanah dan Penyerahan Tagihan Piutang atau Tukar Menukar Tanah dengan Tagihan Piutang yang dibuat di bawah tangan, tertanggal 28-08-1987 (dua puluh delapan Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), bermaterai cukup dan telah diwaarmerking oleh Nyonya Martina Sumarno, Sarjana Hukum, Notaris di kota Bandung tertanggal 29-08-1987 (dua puluh sembilan ratus delapan puluh tujuh) dibawah No. 5764/N/1987;

2. Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 28-08-1987 (dua puluh delapan Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), bermaterai cukup dan telah diwaarmerking oleh Nyonya Martinah Sumarno, Sarjana Hukum, Notaris tersebut tertanggal 29-08-1987 (dua puluh sembilan Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), dibawah No. 5765/N/1987;

- Bahwa sebidang tanah tersebut merupakan konversi dari sebagian tanah Hak Milik Adat kohir 3316/1796, Persil No. 96 D V, seluas 13.858 M2 (tiga belas ribu delapan ratus lima puluh delapan meter persegi), tercatat atas nama Dimyati/R. Aep S;

- Bahwa sisa dari sebagian Persil tersebut di atas kemudian dikonversi menjadi Sertifikat Hak Milik No. 112/Gudang Kahuripan, seluas 6.835 M2 (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) No. 10900/1987, tercatat atas nama Raden Aep Saepudin. Atas bidang tanah tersebut telah dibuat Akta Jual Beli No. 117/Jb/1988/Lbg/14/tanggal 20-06-1988 (dua puluh Juni seribu sembilan ratus delapan puluh delapan) dibuat dihadapan Peggy Natanael, Sarjana Hukum, pada saat itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung antara Raden Aep Saepudin dan Pihak Kedua. Harga atas pembelian sebidang tanah tersebut telah lunas pada saat penandatanganan Akta Jual beli tersebut;

Hal. 40 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



- Bahwa terdapat surat-surat yang mendukung bidang tanah tersebut, diantaranya :
  1. Surat Keputusan Desa Gudang Kahuripan, Kecamatan Lembang, Kabupaten Bandung tentang Mutasi Tanah Hak Pakai Desa di Blok Sinapeul No. 02/Pem 024.1/14/1984 tanggal 18-01-1984 (delapan belas Januari seribu sembilan ratus delapan puluh empat), yang disahkan Bupati Kabupaten Bandung tanggal 14-04-1984 (empat belas April seribu sembilan ratus delapan puluh empat) No. 33/pem 024.1/14/1984;
  2. Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593/SK.1189-Pem-Desa/84 tanggal 09-07-1984 (sembilan Juli seribu sembilan ratus delapan puluh empat) tentang Persetujuan Tukar Menukar Hak Pakai Desa Kahuripan Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung;
  3. Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 01-10-1984 (satu Oktober seribu sembilan ratus delapan puluh empat) yang dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat Kepala Desa Cikahuripan, Bapak Supriatna dihadapan Camat Lembang;
  4. Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 01-10-1984 (satu Oktober seribu sembilan ratus delapan puluh empat) yang dibuat dan ditandatangani R. Aep Saepudin dihadapan Camat Lembang, Kabupaten Bandung;
  5. Surat Direktorat Agraria Propinsi Jawa Barat, mewakili Gubernur Jawa Barat tertanggal 28-10-1987 (dua puluh delapan Oktober seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) No. 593.21/SK/515/Ditag/1987;
- Bahwa pihak kedua telah mengetahui benar tentang keadaan serta batas-batas bidang tanah tersebut, sehingga para pihak menganggap tidak perlu menguraikan lebih lanjut lagi dalam akta ini;
- Bahwa untuk menyelesaikan segala permasalahan yang timbul selama ini, telah dibuat dan ditanda-tangani para pihak, sebagai berikut :
  1. Surat Perjanjian Penyerahan Tanah dan Penyerahan Tagihan atau Tukar menukar dengan tagihan Piutang yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 28-08-1987 (dua puluh delapan

Hal. 41 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

**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)



Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), bermaterai cukup dan telah di waarmerking oleh Nyonya Martinah Sumarno, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung tertanggal 29-08-1987 (dua puluh sembilan Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), dibawah No. 5774/N/1987 dan Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 28-08-1987 (dua puluh delapan Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh), bermaterai cukup dan telah di Waarmerking oleh Nyonya Martinah Sumarno, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung tertanggal 29-08-1987 (dua puluh sembilan Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) dibawah No. 5765/N/1987;

2. Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 13-06-1988 (tiga belas Juni seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), bermaterai cukup dan telah di waarmerking oleh Ayi Badrutaman, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Bandung tertanggal 14-01-2005 (empat belas Januari dua ribu lima), dibawah No. 33/W/2005;
3. Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 14-06-1988 (empat belas Juni seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), yang telah di waarmerking oleh saya, Notaris tertanggal 14-01-2005 (empat belas Januari dua ribu lima) di bawah No. 02/War/I/2005;
4. Pengikatan Jual Beli yang dibuat dibawah tangan, tertanggal 14-06-1988 (empat belas Juni seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), yang telah di waarmerking oleh saya, Notaris tertanggal 14-01-2005 (empat belas Januari dua ribu lima) di bawah No. 05/War/I/2005;
5. Akta Pengikatan Jual Beli No. 03, Akta Pelepasan Hak No. 04, Akta Pemindahan Hak No. 05, Akta Perdamaian No. 06, No. 07 dan 08, kesemuanya tertanggal 16-08-2006 (enam belas Agustus dua ribu enam) yang dibuat dihadapan saya, Notaris;
- Bahwa untuk menyelesaikan segala permasalahan antara almarhum Tuan Dimyati dengan pihak kedua tersebut maka pihak pertama selaku ahli waris almarhum dan yang berhak atas bidang tanah tersebut, dengan ini berjanji untuk menyelesaikan dengan baik;

Hal. 42 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



- Bahwa para pihak dengan ini telah sepakat untuk mengakhiri permasalahan-permasalahan yang muncul dikemudian hari dengan mengadakan perdamaian atau menandatangani akta ini sebagaimana dimaksud Pasal 1807, 1131, 1338, 1851, 1858 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Juncto Pasal 130 Hukum Acara Perdata dengan Ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**

- Pihak pertama adalah selaku pemilik dan yang berhak atas :
  - sebidang tanah Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan, seluas 7.705 M2 (tujuh ribu tujuh ratus lima meter persegi), terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Lembang, Desa Gudang Kahuripan, diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 (tiga puluh satu Desember sembilan belas delapan puluh tujuh) No. 10901/1987 tercatat atas nama Dimyati (- untuk selanjutnya disebut bidang tanah);
  - demikian berikut segala yang melekat dan atau tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, tujuan/ peruntukannya, kebiasaan maupun menurut peraturan hukum (Undang-Undang) dianggap sebagai benda tetap (tidak bergerak), tidak ada yang dikecualikan, setempat dikenal sebagai Blok Sinapeul Gudang Kahuripan;
  - bidang tanah tersebut berbatasan dengan :
    - a. Sebelah Utara : Herland Cup Nainggolan, SH, Sarjana Hukum;
    - b. Sebelah Selatan : Perseroan Terbatas PT. Baru Ajak/Anda Suganda/Jalan Setia-budi;
    - c. Sebelah Timur : Tanah Desa Gudang Kahuripan;
    - d. Sebelah Barat : Jalan Peneropongan Bintang Lembang Kabupaten Bandung;
- Pihak Pertama dengan akta perdamaian ini menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Pihak Kedua, sehingga pihak kedua adalah orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum atas bidang tanah tersebut di atas termasuk hak untuk menguasai dan mengurus segala surat-surat/Sertifikat atas tanah tersebut tanpa kecuali;

Hal. 43 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008





- Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua, bahwa pihak kedua dikemudian hari tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gugatan baik pidana maupun perdata atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 112/Gudang Kahuripan, seluas 6.835 M2 (enam ribu delapan ratus tiga puluh lima meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 31-12-1987 (tiga puluh satu Desember seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) No. 10900/1987, tercatat atas nama Raden Aep Saepudin, karena bidang tanah tersebut tidak termasuk dalam objek perdamaian ini dikarenakan telah dibuat Akta Jual Beli No. 117/Jb/1988/Lbg/14 tanggal 20-06-1988 (dua puluh Juni seribu sembilan ratus delapan puluh delapan) dibuat dihadapan Peggy Natalie, Sarjana Hukum, pada saat itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung antara Raden Aep Saepudin dan Pihak Kedua;

Pasal 2

- Pihak Pertama dengan ini menjamin pihak kedua, bahwa pemilik bidang tanah tersebut adalah mutlak haknya pihak pertama, tidak pernah dijual kepada pihak manapun yang melibatkan pihak pertama, karenanya pihak kedua dibebaskan oleh pihak pertama mengenai hal-hal tersebut dan pihak pertama menjamin pula bahwa pihak pertama dan/atau ahli warisnya dikemudian hari tidak akan mengadakan tuntutan-tuntutan kepada pihak kedua mengenai pemilikan atas bidang tanah tersebut;
- Pihak Pertama dengan ini menyatakan dengan tegas bahwa pihak pertama tidak pernah mengetahui dan menyetujui adanya Jual Beli Bidang tanah tersebut diatas, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 101/2Lemb/JB/1989 tertanggal 20-02-1989 (dua puluh Pebruari seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) yang dibuat dihadapan Masri Husen, Sarjana Hukum, pada saat itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung, yang menerangkan Tuan Dimiyati adalah Duda, padahal saat itu masih terikat perkawinan dengan Nyonya Euis Rita Komala;

Hal. 44 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



Sehingga diduga keterangan serta surat/dokumen yang menyertai akta tersebut dipalsukan atau hasil dari melawan hukum, sehingga akta tersebut cacat hukum/batal demi hukum;

**Pasal 3**

- Para Pihak dengan ini sepakat dan mengikatkan diri bahwa dengan Akta Perdamaian No. 06, 07, dan 08, kesemuanya tertanggal 16-08-2006 (enam belas Agustus dua ribu enam) yang dibuat dihadapan saya, Notaris dan Akta Perdamaian ini, segala permasalahan yang ada dapat diselesaikan dan untuk menjamin hak-hak perdata, hak-hak kepemilikan, hak-hak kepengurusan dan hak-hak yang timbul karena Undang-Undang yang berlaku atau hak-hak hukum lainnya atas bidang tanah tersebut;

**Pasal 4**

- Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak kedua, dan/atau

**Khusus**

- Untuk mewakili Pihak Pertama mewakili kepentingannya didalam dan diluar pengadilan untuk mengurus pembatalan Akta Jual Beli No. 101/2/Lemg/JB/1989 tertanggal 20-02-1989 (dua puluh Pebruari seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan) yang dibuat dihadapan Masri Husen, Sarjana Hukum, pada saat itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung dan Akta Jual Beli No. 61/7/Lemb/1991 tertanggal 21-03-1991 (dua puluh satu Maret seribu sembilan ratus sembilan puluh satu) yang dibuat dihadapan Eliawati Hastiad, Sarjana Hukum, pada saat itu Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bandung serta hak-hak lain yang ditimbulkannya karena pihak pertama tidak pernah mengetahui dan tidak dilibatkan pada saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut;
- Menghadap kepada siapa, khususnya Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memegang protokol akta tersebut, Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung/ yang berwenang lainnya, mengurus pembatalan, meminta, menerima salinan-salinan/

Hal. 45 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



tuntutan-tuntutan akta-akta, membuat permohonan, menandatangani segala surat-surat yang diperlukan, membayar seluruh biaya proses pembatalan akta tersebut, singkatnya melakukan dan mengerjakan segala tindakan apapun juga yang diperlukan berhubungan dengan maksud tersebut diatas, tidak ada tindakan yang dikecualikan dan jika untuk suatu tindakan diperlukan kuasa itu dianggap telah tercantum dalam akta ini;

- Pihak Pertama selaku pemberi kuasa menerima dengan baik segala tindakan pihak kedua selaku penerima kuasa;
- Kuasa ini diberikan dengan Hak Retensi menurut Hukum dan Hak Substitusi kepada orang lain baik seluruhnya walaupun sebagian;
- Kuasa ini diberikan dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal sampai 1792 sampai dengan Pasal 1798 dan Pasal 1807 sampai dengan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Kuasa Kedua dengan ini tidak dapat dicabut secara sepihak terkecuali atas persetujuan para pihak;

**Pasal 5**

- Pihak kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri, apabila Sertifikat Pengganti Hak Milik No. 111/Gudang Kahuripan tersebut diatas telah terbit dan dikuasai oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua akan segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 404/Desa Cikahuripan, seluas 5.980 M2 (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), diuraikan dalam Gambar Situasi No. 172/1984, tercatat atas nama Dimiyati kepada Pihak Pertama dengan baik serta bebas dari beban lainnya;

**Pasal 6**

- Perjanjian ini tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi berlaku turun temurun kepada dan harus dipenuhi oleh para ahli waris masing-masing pihak;

**Pasal 7**

- Biaya akta ini, uang saksi dan/atau biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan akta ini adalah menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh para pihak;

Hal. 46 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



**Pasal 8**

- Para Pihak sepakat perdamaian ini merupakan penyelesaian sengketa dan mencegah sengketa, yang menurut Pasal 1851 dan 1858 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 130 Hukum Acara Perdata dipersamakan dengan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, tidak boleh diajukan Banding, Kasasi, Verzet, Peninjauan Kembali dan tidak dibantah serta tidak boleh dibawa ke Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga para pihak dengan ini sepakat bahwa akta ini merupakan penyelesaian yang paling akhir dan adil;
- Jika pihak pertama memungkiri akta ini, pihak pertama harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) atau 5 Kg (lima) Emas 24 (dua empat) karat kepada pihak kedua secara tunai, kontan dan tanpa syarat;

**Pasal 9**

- Mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya pihak-pihak memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung di Bale Endah Kabupaten Bandung;

**DEMIKIAN AKTA INI**

- Dibuat dan diselesaikan di Bandung, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh :
  1. Tuan Toga Halomoan Tambunan, lahir Medan, tanggal 27-04-1981 (dua puluh tujuh April seribu sembilan ratus delapan puluh satu) pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1050212704813001;
  2. Tuan Husni Parlindungan Tambuan, lahir di Bandung, tertanggal 15-05-1982 (lima belas Mei seribu sembilan ratus delapan puluh dua) pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1050211505823002;
- Keduanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan Riung Asri II No. 8, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 010, Kelurahan Cisaraten Kidul, Kecamatan Rancasari, sebagai para saksi;

Hal. 47 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris menandatangani;
- Dibuat dengan tanpa tambahan, tanpa coretan dan tanpa coretan serta gantiannya;
- Minuta akta telah ditanda-tangani dengan sempurna;

Diberikan sebagai : "TURUNAN".-

NOTARIS

ttd

(WELI HENDARTI, SH.)

sehingga dasar balik nama yang dilakukan oleh Tergugat adalah cacat yuridis sehingga konsekuensi hukumnya objek balik nama tanah sengketa dari Dimyati kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan adalah cacat hukum atau batal demi hukum;

Kemudian juga objek balik nama dari Ismail Ridwan dan Usman Efendi kepada Kiki Gunarso/Tergugat II Intervensi, menjadi cacat hukum atau cacat yuridis atau batal demi hukum karena diduga pada perbuatan yang cacat hukum atau batal demi hukum sehingga semua pertimbangan Hakim Judex Facti tersebut adalah pertimbangan yang salah menerapkan hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum karena Hakim Judex Facti salah menerapkan hukum karena mengutip putusan perkara No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB, bukti T.II Intervensi No. 6 dalam bukti perkara tersebut Bukti T.7H perkara No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB foto copy tersebut tertulis atas nama Dimyati tetapi bukan atas nama Ismail Ridwan dan Usman Efendi dan Kiki Gunarso, Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 diberi bukti T.7H;

Bahwa sertifikat tersebut diketahui masih atas nama Dimyati, sedangkan bukti Penggugat dalam perkara tersebut yang disebut bukti P.2 adalah foto copy Sertikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 atas nama Kiki Gunarso. Telah ada perubahan hak dalam buku tanah/sertifikat P.2 dalam perkara gugatan atas nama Dimyati dibalik nama dari Usman Efendi dan Ismail Ridwan kepada Kiki Gunarso berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 Pebruari 1989 No. 101/2/LMB/JB/1989 dihadapan PPAT Masri Husen, SH dan berdasarkan

Hal. 48 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





akta yang cacat hukum tersebut, bukti P.4, tanah sengketa tersebut dibalik nama berdasarkan Akta Jual Beli bukti gugatan P.1 No. 61/7/LMB/1991 tanggal 20 Maret 1991 dibuat dihadapan Elliawaty Hostiady, SH. yang didasarkan pada akta yang cacat hukum tersebut bukti P.4 sehingga bukti P.1 adalah cacat hukum, cacat yuridis dan batal demi hukum, berdasarkan bukti P.1, bukti P.4 dibalik nama kepada Kiki Gunarso/Tergugat II Intervensi pada tanggal 20 Maret 1991, karena alasan hukum berdasarkan bukti P.1 s/d. P.10, dalam perkara ini tanah sengketa telah beralih kepada Penggugat II, Penggugat III sejak tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 kemudian dijual lagi tanah sengketa tersebut pada tanggal 20 Pebruari 1989 kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan berdasarkan Akta Jual Beli No. 101/2/LMB/JB/1989. Artinya 2 tahun kemudian telah dilepaskan lagi haknya, kemudian berdasarkan balik nama yang cacat hukum tersebut dibalik nama lagi kepada Kiki Gunarso dengan atas hak yang cacat hukum, cacat yuridis tersebut sehingga perbuatan Tergugat dan Tergugat II Intervensi menimbulkan kerugian kepada Penggugat I. Perkara itulah yang disengketakan di dalam butir a, b dalam objek gugatan hal. 4 Putusan PTUN Bandung;

Selain itu Hakim Judex Facti Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Pengadilan TUN Bandung telah salah menerapkan hukum dan berpihak kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi karena telah salah menilai putusan No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB, bukti P.6 yang tercantum di dalam putusan tersebut yang telah direkayasa, dirubah-rubah oleh Panitera. Jika kita kutip keterangan saksi;

1. E. Rita Komara;

- Bahwa benar saksi bersama keluarga membuat akta perdamaian dengan Tergugat sesuai bukti surat B-T.II C;
- Bahwa pada tanggal 27 September 2006 saksi pernah menghadap Notaris untuk membuat surat kuasa jual beli;
- Bahwa benar di bukti T.4, T.4B, T.4F, T.3B, T.3C, T.3D, T.5J, T.5I, T.5H, T.5G, T.5E, T.5F, adalah tanda tangan saksi untuk menyerahkan tanah kepada Tergugat;
- Bahwa benar peta lokasi tanah tersebut dan benar di bukti T.7K, T.7A, T.7H, T.118, T.8D, T.2C, T.10F, T.9A, T.9D, T.10C, T.10D, T.10E, T.10G, T.10H dan T.10G ada tanda tangan saksi;

Hal. 49 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



- Bahwa saksi tidak pernah cerai dengan Pak Dimyati hanya pada tahun 1993 saksi pernah pulang ke rumah orang tua tapi tidak cerai;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah Sertifikat Hak Milik No. 111 atas nama Dimyati seluas 7.000 M2;
- Bahwa pada tanggal 28-8-1997 saksi tidak pernah menandatangani surat perjanjian tentang pelunasan uang dengan H. Usman;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani surat menjual objek sengketa dengan hasil tukar menukar dengan H. Usman yaitu tanah yang di Gudang Kahuripan yang luasnya sekitar 7.700 M2;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut yaitu sebelah Utara tanah Pak Nainggolan (Tergugat), Selatan Gudang Kahuripan, Barat Jalan Setiabudi, Timur Barujak;
- Bahwa dahulu tanah tersebut adalah tanah milik saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada H. Usman dan kepada Penggugat;
- Bahwa benar saksi isteri Dimyati dan dikaruniai 3 orang anak, sedangkan Dimyati telah meninggal dunia pada tahun 2002;
- Bahwa saksi tahu saudara Dimyati ada 10 (sepuluh) orang yaitu Edja, Engkom, Aep, Dimyati, Ayat, Iceu, Dadan, Nunung dan Usep;
- Bahwa sepengetahuan saksi suami saksi pernah punya utang ke Tergugat sebesar Rp. 2.000.000,- dan itu kejadiannya sudah lama;
- Bahwa setahu saksi utangnya belum lunas;
- Bahwa saksi tahu tanah yang diserahkan kepada Tergugat adalah tanah pak Aep dan baik tanah Pak Aep dan tanah Dimyati sudah dijual kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tahu surat-surat tanah yang lokasinya di Barunagri dijadikan jaminan utang ada di pihak Tergugat sebesar Rp. 2.000.000,-;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dijadikan jaminan utang adalah di Blok Sinape itu sebagai pelunasan utang Tergugat dan tanah tersebut sudah bersertifikat tapi sertifikatnya hilang;
- Bahwa saksi tahu mengenai tukar menukar tanah pada waktu itu Dimyati masih hidup dan saksi tidak pernah mendengar tanah

Hal. 50 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



hasil tukar menukar dijual kepada orang lain termasuk kepada H. Usman;

- Bahwa saksi tahu tanda tangan Pak Aep, Pak Eman dan Anda Endi;
- Bahwa saksi tahu dan pernah tanda tangan perjanjian pinjam uang dan waktu itu kejadiannya didepan saksi;
- Bahwa waktu Dimyati pinjam uang kepada Tergugat saksi saksi sama-sama perginya dan juga dengan Aep beserta isterinya, tapi saksi tidak tahu berapa pinjam uangnya dan berapa bunganya;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dijaminakan tidak satu hamparan tapi masing-masing tanahnya dan luasnya sekitar 7.700 M2 sedangkan kalau punya Pak Aep saksi tidak tahu luasnya;
- Bahwa rumah Tergugat sepengetahuan saksi adalah tanah dari Pak Aep;
- Bahwa saksi tidak tahu soal perjanjian utang yang ditandatangani oleh Dimyati sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa saksi hanya tahu Pak Aep dan Dimyati punya utang kepada Tergugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dengan jaminan tanah yang di Barunagri;

2. Widaningsih;

- Bahwa saksi tahu dan kenal tulisan serta tandatangan di bukti T.10E, T.10C, T.10D adalah tulisan dan tanda tangan Pak Aep;
- Bahwa saksi tahu tanda tangan di bukti B-T.11E, T.7A adalah tanda tangan Dimyati;
- Bahwa saksi tahu tanda tangan di bukti T.5J kwitansi sebesar Rp 2.200.000,- adalah tanda tangan Aep, Dimyati, Rita Komara dan Hindun yaitu untuk pengurusan sertifikat tanah di Blok Sinapel;
- Bahwa saksi tahu dibukti T.4A dan T.4B tentang penyerahan tukar menukar tanah adalah benar tanda tangan ayah saksi;
- Bahwa saksi tahu dibukti T.12A dan T.12B tentang surat kehilangan dan surat kuasa adalah benar tanda tangan ayah saksi;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat di bukti T.7H atas nama Dimyati;

Hal. 51 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat tanda tangan dalam surat kuasa penyerahan tanah di bukti T.10D, T.3D, T.3C, T.4F, dan T.10D adalah tanda tangan Pak Aep dan Dimyati;
- Bahwa saksi tahu dari ibu saksi bahwa ayah saksi mempunyai utang ke KSP dengan jaminan di Blok Sinape yang ditukar dengan tanah di Barunagri;
- Bahwa saksi tahu kalau utang ayah saksi sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu itu utang ayah saksi saja;
- Bahwa saksi tahu jaminan untuk utang itu adalah tanah sertifikat Barunagri;
- Bahwa saksi tahu luas tanah itu  $\pm 5.500 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa saksi tahu ayah saksi mempunyai utang ke KSP pada tahun 1984;
- Bahwa saksi tahu ayah saksi mempunyai utang setelah saksi besar dan setelah ayah saksi meninggal dunia;
- Bahwa yang saksi tahu utang ayah saksi sampai sekarang belum dibayar;
- Bahwa saksi tahu kalau jaminan tanah itu ada di Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tidak tahu soal tukar menukar tanah jaminan, hanya ibu saksi suka ngobrol tentang tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu dahulunya tanah yang di Blok Sinapel adalah punya ayah saksi;
- Bahwa yang saksi tahu kalau tanah yang di Blok Sinapel punya Dimyati (ayah saksi) dan Pak Aep;
- Bahwa saksi tahu batas tanah sebelah Utara punya Pak Aep dan tanah yang sebelahnya punya ayah saksi;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah Pak Aep sekarang adalah tanah milik Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sekarang punya Pak Nainggolan karena dulunya ayah saksi dan Pak Aep punya utang ke Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tidak tahu utangnya berapa kali pinjaman;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut beralih jaminan;
- Bahwa saksi mengetahui dari ibu saksi kalau tanah ayah saksi dijadikan jaminan utang;

Hal. 52 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu utang ke Pak Nainggolan jadi bertambah karena untuk pengurusan pembuatan sertifikat dan tanah itulah yang jadi jaminan;
- Bahwa saksi tahu kalau ayah saksi punya utang ke Pak Nainggolan pada tahun 1984;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang di Blok Sinapel sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi beserta keluarga telah melapor mengenai kehilangan satu bundel berkas yang isinya sertifikat Gudang Kahuripan;
- Bahwa saksi melaporkannya pada sekitar bulan Oktober 2006;
- Bahwa pada waktu saksi melapor perkara ini sudah berjalan;
- Bahwa saksi pada tahun 1987 masih berumur 9 tahun;
- Bahwa saksi tahu dari Ibu saksi kalau ayah saksi punya utang ke Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang di Blok Sinapel adalah tambahan utang;
- Bahwa yang saksi tahu ada tambahan utang pada tahun 2002;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu menukar 2 jaminan tanah tersebut belum ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tanah yang dijamin (dalam bukti T.11E) sudah dijual oleh Ibu saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa tanah jaminan utang itu dijual;

### 3. Asep Moch. Yusuf;

- Bahwa saksi adalah anak dari Dimyati dan Rita Komara;
- Bahwa saksi kenal dengan pak Nainggolan;
- Bahwa saksi awalnya tidak mengetahui kalau tanah ayah saksi dijamin utang ke Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tahu tanah yang ditempati oleh Pak Nainggolan dulunya punya Pak Aep;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut menjadi milik Pak Nainggolan karena dulunya punya utang dan tersebut dijamin jaminan;
- Bahwa saksi tahu masalah ini kira-kira 3 bulan yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu utang-utang ayah saksi;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut jadi milik Pak Nainggolan karena utang ayah saksi belum dibayar;

Hal. 53 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

#### 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

- Bahwa saksi tahu tanah disebelah tanah Pak Aep adalah tanah ayah saksi;
- Bahwa saksi tahu luas tanah tersebut adalah 7.700 M2;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah-tanah tersebut ada suratnya karena semuanya telah hilang;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat itu;
- Bahwa saksi mengetahui semuanya dari ibu saksi;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah yang di Barunagri itu adalah punya ayah saksi;
- Bahwa saksi tahu kalau surat-surat yang di Barunagri saat ini ada di Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tahu sertifikat tanah tersebut ada di Pak Nainggolan dari surat-surat perjanjian utang;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah yang di Blok Sinapel belum ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya SK Gubernur;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau utang-utang itu belum dibayar kepada Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah utang ayah saksi kepada Pak Nainggolan;
- Bahwa saksilah yang melaporkan ke Polisi mengenai kehilangan sertifikat surat-surat tanah yang di blok Sinapel;
- Bahwa saksi tidak melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi melaporkan kehilangan itu untuk kelengkapan di pengadilan;
- Bahwa benar saksi dan keluarga memberikan surat kuasa kepada Pak Nainggolan (Tergugat);
- Bahwa orang tua saksi pada tahun 1987 s/d. 1991 tidak pernah bercerai;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah yang di blok Sinapel pernah dijual kepada orang lain;
- Bahwa saksi mengetahui tentang utang-utang tersebut baru 3 bulanan, dan yang ngasih tahu adalah bibi Nunung;
- Bahwa saksi tahu luas tanah yang di blok Sinaple adalah 5.500 M2 sedangkan tanah yang di Barunagri 7.700 M2;
- Bahwa sampai ayah saksi meninggal dunia tidak pernah cerita mempunyai utang;

Hal. 54 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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

- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah yang di blok Sinapel dibayarkan utang ke Pak Nainggolan;
- Bahwa tanah yang ditempati oleh Pak Nainggolan berbatasan langsung dengan Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi pernah melihat tanah itu kurang lebih 2 bulan yang lalu, dan tanah itu berupa tanah kosong;
- Bahwa saksi tahu di tanah itu ada patok dan batasannya dengan Jalan Setiabudhi dengan rumah Pak Nainggolan;

#### 4. Sugiharto;

- Bahwa saksi adalah anak dari Dimyati dan Rita Komara;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau ayah saksi punya utang ke Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tidak tahu jumlah utang ayah saksi tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui ayah mempunyai utang dari Ibu;
- Bahwa saksi tahu ayah kalau saksi mempunyai utang sekitar 2 bulan yang lalu;
- Bahwa saksi tahu dari Ibu saksi bahwa tanah yang di Barunagri dan Blok Sinapel dijadikan jaminan utang ayah saksi ke Pak Nainggolan;
- Bahwa dari cerita Ibu saksi untuk membereskan utang saksi dan ayah saksi pergi ke Notaris untuk membuat perdamaian;
- Bahwa saksi pergi ke Notaris karena harus membereskannya di Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang tukar menukar tanah, yang saksi tahu hanya mau membereskan utang Bapak;
- Bahwa kata ibu saksi kalau tidak dibayar semua tanah akan menjadi milik Pak Nainggolan;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tahun 1987 s/d. 1991 orang tua saksi pernah bercerai;
- Bahwa saksi tahu tanda tangan orang tua saksi dalam surat perjanjian utang dengan memberikan jaminan tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut pernah dijual belikan kepada orang lain;
- Bahwa benar saksi ikut menandatangani surat perdamaian itu;
- Bahwa yang saksi tahu hanya surat perjanjian saja;
- Bahwa ayah saksi meninggal dunia pada tahun 2002;

Hal. 55 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi membuat surat perjanjian perdamaian di Notaris;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah di blok Sinaple dan tanah di Barunagri dijaminkan utang oleh ayah saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar kalau tanah yang di blok Sinapel dijual kepada orang lain;

Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi di atas, sama sekali dalam keterangan mereka di persidangan tidak mengetahui adanya peralihan hak jual beli dan balik nama tanggal 20 Maret 1991 kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan dalam bukti T 2 Intervensi No. 3 dalam perkara TUN SHM 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 tidak pernah diketahui oleh Penggugat I, sehingga pendapat-pendapat dan penafsiran Hakim Judex Facti tersebut adalah pendapat yang salah, keliru dan berpihak pada Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Demikian juga dalam bukti P.6, putusan No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB tanggal 7 Maret 2007 dalam bukti T12A, yaitu Surat Tanda Laporan Kehilangan yang dikeluarkan oleh Polsek Lembang tanggal 7 Oktober 2006 dan bukti dalam perkara TUN bukti P.7, Surat Tanda Bukti Melapor Kehilangan tanggal 7 Oktober 2006 di Polsek Lembang atas sertifikat asli Sertifikat Hak Milik 111/Gudang Kahuripan Gambar Situasi tanggal 31 Desember 1987 No. 10901/1987 luas 7.705 M2 atas nama Dimyati berikut bundel surat berharga lainnya (sesuai dengan asli). Yang dilaporkan oleh Penggugat I tentang hilangnya Sertifikat 111/Desa Gudang Kahuripan yang masih tertulis atas nama Dimyati kemudian sertifikat tersebut dibalik nama secara melawan hukum kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan kemudian dibalik nama lagi kepada Kiki Gunarso dan hal itu tidak pernah diketahui oleh Penggugat I. Sedangkan Penggugat I mengetahui hal tersebut sudah dibalik nama kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan sejak tanggal 17 Pebruari 2007 sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam putusan hal. 6, sehingga Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung telah salah menerapkan hukum, telah melanggar keadilan dan kepatutan;

Demikian juga pertimbangan Hakim Judex Facti yang mengatakan gugatan Penggugat telah daluwarsa karena sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat bahwa Penggugat I mengetahui hal balik

Hal. 56 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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 tanah sengketa adalah sejak 17 Pebruari 2007 sampai gugatan didaftar tanggal 15 Maret 2007 belum daluwarsa. Karena Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung telah salah menafsirkan dan menerapkan hukum, pertimbangan dalam Putusan PTUN Bandung pada hal. 50;

**Ad. 2. Gugatan Kadaluwarsa;**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat telah melewati tenggang waktu (kadaluwarsa) 90 hari seperti yang dimaksud ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa konstruksi hukum yang mengatur mengenai tenggang waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 adalah : "gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

Menimbang, bahwa dalam menerapkan ketentuan tenggang waktu yang diatur Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut Pengadilan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 tentang petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada point V angka 3 menentukan : bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini secara kasuistis Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan baru mengetahui objek sengketa ketika Penggugat I mendengar berita dari Penggugat II dan Penggugat III pada tanggal 17 Pebruari 2007, orang yang bernama Abun dan teman-temannya atas suruhan Kiki Gunarso telah menebangi pohon albasiah, durian, mahoni, jati putih, jambu-jambu dan pohon-pohon lainnya yang ditanam oleh Penggugat II dan Penggugat III;

Hal. 57 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



Kalau dilihat dari Pertimbangan Hakim tersebut pada hal 51-52 dihubungkan dengan Surat Edaran Ketua MARI No. 2 Tahun 1991 yang dikutip oleh Majelis Hakim TUN Bandung tersebut, bahwa tenggang waktu itu diberi toleransi sejak saat kepentingan Penggugat dirugikan bukan berdasarkan penafsiran Hakim. Berdasarkan Undang-Undang TUN pada Pasal 55 ayat 1 menegaskan saat adanya pemberitahuan secara tertulis dari Pejabat TUN dibuktikan secara tertulis atau dibuktikan dengan 2 orang saksi di bawah sumpah bahwa Pejabat TUN yang mengeluarkan putusan tersebut telah memberitahukan secara resmi dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, sejak saat itulah dihitung bahwa Penggugat yang tidak dituju oleh Keputusan TUN tersebut mengetahui adanya objek perkara balik nama yang didasarkan pada akta jual beli yang cacat hukum tersebut. Oleh karena itu seluruh pertimbangan-pertimbangan Hakim Judex Facti tersebut adalah pertimbangan yang salah menerapkan hukum atau salah memberikan keputusan karena telah berpihak kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi sehingga putusannya memutar balikan kebenaran dan keadilan. Bagaimana mungkin Penggugat I mengetahui objek balik nama yang cacat hukum, cacat yuridis tersebut karena tidak pernah ada pemberitahuan baik melalui surat ataupun melalui 2 orang saksi;

Sedangkan ketika diperiksa sebagai saksi dalam perkara No. 66/Pdt/G/2006/PN.BB bukti P.6, bahwa yang dimaksud dalam bukti T.7H ialah Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan atas nama Dimyati yang berbeda dengan bukti T.7H dalam perkara ini atau bukti P.12A dalam Perkara 66/Pdt/G/2006/PN.BB bukti T.7H atas nama Dimyati, sedangkan bukti Penggugat dalam perkara 66/Pdt/G/2006/PN.BB, bukti P.2, sertifikat tersebut sudah atas nama Kiki Gunarso/Tergugat II Intervensi yang sebelumnya atas nama Usman Efendi dan Ismail Ridwan yang dalam perkara ini T II Intervensi No. 3, Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan tidak sama dengan bukti P.6 Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan masih tertulis atas nama Dimyati. Oleh karena Majelis Hakim telah menyalahgunakan wewenang dengan cara memutarbalikan fakta-fakta hukum di persidangan dan sangat merugikan bagi pencari keadilan yaitu pemohon Kasasi dalam perkara ini, sehingga dengan demikian Keputusan Hakim Judex Facti tersebut haruslah dibatalkan;

Hal. 58 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





II. **KEBERATAN KEDUA;**

Bahwa Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum karena berpendapat bahwa bukti P.6 Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan menganggap sama dengan bukti T II Intervensi, bukti T.1, Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan tertulis atas nama Kiki Gunarso yang sebelumnya dibalik nama dari Usman Efendi, Ismail Ridwan yang cacat hukum tersebut. Sedangkan bukti P.6 atas nama Dimyati adalah sangat berbeda atau tidak sama atas nama Dimyati tidak akan pernah sama dengan atas nama Usman Efendi dan Ismail Ridwan dan Kiki Gunarso dan tidak akan mungkin sama karena berbeda;

Demikian juga bahwa Hakim Judex Facti Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung tidak membaca dengan lengkap dan cermat surat gugatan Para Penggugat Replik dan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan karena menurut ketentuan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 pada Pasal 53 ayat 1 telah menegaskan; Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;

Ayat 2 : Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Sebagaimana didalilkan didalam surat gugat bahwa Keputusan TUN tersebut bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku karena objek sengketa Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan luas 7.705 M2 tertulis atas nama Dimyati didapat dari harta hasil perkawinan Dimyati dan isterinya E. Rita Komara yang sah, bukti P.47, Surat Keterangan susunan ahli waris Dimyati dan isterinya E. Rita Komara serta anak-anaknya yang bernama Widaningsih, Asep Moch.

Hal. 59 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



Yusuf, Sugiharto No. 474.3/11/WRS/Lembang yang dibuat Pemda Kab. Bandung Cq. Camat Lembang tanggal 22 Maret 2002 adalah bukti otentik yang menerangkan di dalam surat keterangan tersebut bahwa Dimyati tidak pernah bercerai dengan E. Rita Komara. Demikian juga bukti P.46, Surat Nikah Dimyati dan isterinya E. Rita Komara No. 930/1974 tanggal 21 Desember 1974 sampai meninggal dunia belum pernah bercerai dengan suaminya yang bernama Dimyati, karena belum pernah bercerai maka berlakulah ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku didalam Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 Pasal 35 ayat 1, 2 dan Pasal 36 ayat 1, 2 artinya harta bersama yang didapat dari hasil perkawinan barang/harta yang dijual harus mendapat persetujuan tertulis dari isterinya. Hal itu telah diungkapkan dalam bukti-bukti di persidangan yaitu dalam bukti P.53 huruf C, Artikel Prof. Dr. H. Muchsin, SH. Mengenang 46 tahun Undang-Undang Pokok Agraria Aspek Hukum Sengketa atas Tanah pada hal. 41 Poin D, Peradilan Bidang Pertanahan dengan mengutip Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 701 K/Pdt/1997 tanggal 24 Maret 1999 :

- Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami;
- Harta bersama berupa tanah yang dijual tanpa persetujuan isteri tidak sah dan batal demi hukum;
- Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Disinilah letak kesalahan penerapan hukum oleh Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung, seharusnya tidak salah menerapkan hukum karena sudah dibuktikan di persidangan ini yaitu bukti P.53 huruf D, karena bukti T.1 dan bukti T.II Intervensi No. 3 Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan dibalik nama oleh Tergugat berdasarkan akta yang cacat hukum/cacat yuridis/batal demi hukum yaitu bukti T.II Intervensi No. 1 dan kemudian dibalik nama bukti T.II IT yang cacat hukum/batal demi hukum tersebut;

Demikian juga bukti T II. Intervensi No. 2, 3, 4 adalah bukti yang cacat hukum, cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal demi hukum sebagaimana pendapat Hakim Agung tersebut di atas, jual beli yang dilakukan tanpa persetujuan isteri tidak mempunyai kekuatan hukum;

Demikian juga putusan MA dalam Artikel tersebut No. 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, dalam hal penerbitan suatu

Hal. 60 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



sertifikat mengandung kesalahan teknis kadaster, Mendagri berwenang membatalkan sertifikat, berdasarkan Pasal 12 jo. Pasal 14 Permendagri No. 6 Tahun 1972 tanggal 30 Juni 1997;

Nyata-nyata telah secara mencolok Hakim Pengadilan TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung telah berpihak dengan keras dan berpihak serta serius kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan melawan Undang-Undang Perkawinan No. 1 Tahun 1974 Pasal 35, 36 karena tidak pernah dibuktikan di persidangan baik oleh Hakim maupun oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi bahwa tanah sengketa itu diperoleh di luar perkawinan antara Dimiyati dan E. Rita Komara. Karena berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975 terhadap pencatatan perkawinan yang sah apabila terjadi perceraian sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 1975;

Pasal 14 : harus ada suatu gugatan perceraian di pengadilan;

Pasal 15 : Pengadilan yang bersangkutan mempelajari isi surat yang dimaksud dalam Pasal 14 gugatan tersebut;

Pasal 16 : Pengadilan hanya memutuskan untuk mengadakan sidang pengadilan untuk menyaksikan perceraian yang dimaksud dalam Pasal 14;

Pasal 17 : Sesaat setelah dilakukan sidang Pengadilan untuk menyaksikan perceraian yang dimaksud dalam Pasal 16, Ketua pengadilan membuat surat keterangan tentang terjadinya perceraian tersebut, surat keterangan itu dikirimkan kepada pegawai pencatat di tempat perceraian itu terjadi untuk diadakan pencatatan perceraian;

Pasal 19 : Perceraian dapat terjadi karena alasan atau alasan-alasan yang ditentukan oleh hukum dan selanjutnya kalau ada harta bersama dibagi berdasarkan putusan Hakim;

Bahwa Hakim Pengadilan TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung telah salah menerapkan hukum dan lalai memenuhi kewajiban sebagai Hakim dan penegak hukum untuk memberi keadilan kepada pencari keadilan dengan seadil-adilnya, maka sudah menjadi kewenangan Mahkamah Agung RI sesuai Undang-Undang untuk membatalkan putusan Hakim Pengadilan TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung dengan Mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pemohon Kasasi seluruhnya;

Hal. 61 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



**III. KEBERATAN KETIGA;**

Bahwa Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum terhadap Pasal 53 ayat 1 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, bahwa PTUN adalah :

Pasal 4 : Pengadilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara;

Pasal 50 : Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;

Pasal 51 :

Ayat 1 : Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus sengketa Tata Usaha Negara di tingkat banding;

Ayat 3 : Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan di tingkat pertama sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48;

Dihubungkan dengan Sumpah Jabatan Hakim TUN pada Pasal 17 sebagai berikut :

"Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memperoleh jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan barang sesuatu kepada siapa pun juga;

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan ini, tidak sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapa pun juga suatu janji atau pemberian";

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai pandangan hidup bangsa, dasar negara, dan ideologi nasional : Undang-Undang Dasar 1945, dan segala Undang-Undang serta peraturan lain yang berlaku bagi Negara Republik Indonesia";

"Saya bersumpah/berjanji bahwa saya akan senantiasa menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dan akan berlaku dalam melaksanakan kewajiban saya ini sebaik-baiknya dan seadil-adilnya seperti layaknya bagi seorang

Hal. 62 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua, Wakil Ketua/Hakim yang berbudi baik dan jujur dalam menegakkan hukum dan keadilan";

Ternyata di dalam mengadili perkara ini Hakim Pengadilan TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung telah berpihak kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi karena faktor-faktor tertentu/faktor lain atau serupa itu yang membuat Hakim Judex Facti tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Hakim dan salah menerapkan hukum yang menurut Undang-Undang RI Hakim Judex Facti haruslah mengadili seluruh dalil-dalil Para Penggugat dan bukti-bukti Penggugat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata Pasal 178 ayat 2 HIR yang menyatakan Hakim harus mengadili dalil-dalil seluruh Penggugat, hal itu tidak bertentangan dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo. Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 pada Pasal 53; bagi setiap pencari keadilan/setiap orang/badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara agar dapat mengajukan gugatan tertulis agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah;

Kemudian hal-hal yang diabaikan Hakim Judex Facti adalah bukti P.5 (TUN), P.3 s/d. P.10 seluruh bukti-bukti tersebut adalah merupakan bukti yang diakui oleh Penggugat I di muka Hakim baik langsung ataupun melalui kuasanya sebagai pengakuan di muka Hakim yang diatur oleh Undang-Undang TUN, adanya hubungan timbal balik kewajiban bersama-sama antara Penggugat I dengan Penggugat II, Penggugat III yang merupakan bukti otentik yang tidak dapat disangkal/dibantah lagi oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang pengakuan-pengakuan dari Penggugat I dan Penggugat II, III, IV adalah memenuhi syarat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan TUN, tentang pembuktian pada :

Pasal 100 ayat 1 : Alat bukti ialah :

- a. Surat atau tulisan;
- b. Keterangan ahli;
- c. Keterangan saksi;
- d. Pengakuan para pihak;
- e. Pengetahuan Hakim;

Hal. 63 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Pasal 101 ayat 1 : Alat bukti terdiri dari 3 jenis :

- a. Akta otentik, yaitu surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya;

Jadi apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 100 ayat 1 dan Pasal 101 huruf a, maka bukti-bukti Para Penggugat/Pemohon Kasasi tidak dapat dibantah atau dipatahkan oleh bukti-bukti Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Karena Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum, maka sesuai ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang kekuasaan Mahkamah Agung;

Pasal 28 : Mahkamah Agung bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus :

- a. Permohonan Kasasi;
- b. Sengketa tentang kewenangan mengadili;
- c. Permohonan peninjauan kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Dihubungkan dengan Pasal 30; Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena :

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Sebagaimana didalilkan Para Penggugat dalam gugatan maupun dalil-dalilnya yang terdapat di dalam hal. 6 Putusan, Bab III. Dasar-dasar kepentingan Penggugat butir 1 s/d. butir 10 dan pada hal. 10, Bab IV. Alasan gugatan huruf a, b dan butir 1 s/d. butir 13 , kemudian dalam Pokok Perkara yang diabaikan oleh Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung;

#### IV. KEBERATAN KEEMPAT;

Bahwa Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau menafsirkan hukum Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 pada Pasal 53

Hal. 64 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Ayat 2 : alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Kalau dilihat dalam acara pembuktian dengan seksama adalah bahwa telah ada perbuatan hukum terhadap objek sengketa yaitu bukti P.1 s/d. bukti P.86 yang telah membuktikan di persidangan umum bahwa objek tanah sengketa Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan tertulis atas nama Dimyati, telah ditandatangani oleh Dimyati langsung dan isterinya yang bernama E. Rita Komara, bahwa tanah sengketa tersebut telah menjadi hak Penggugat II, Penggugat III sejak tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 dan diakui oleh Para Penggugat dengan bukti-bukti otentik P.8, P.10, P.11, P.12, P.16, P.17 s/d. P.32 yaitu pengakuan-pengakuan bukti otentik di muka Hakim, telah terjadi pelepasan hak atas tanah sengketa sejak tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 dari Dimyati kepada Penggugat III, Penggugat IV dan tidak pernah disengketakan pemindahan atau pelepasan hak itu antar Penggugat I Penggugat II, Penggugat III sehingga karena tidak pernah disengketakan oleh Penggugat I Penggugat II Penggugat III dan bahkan diakui di muka Hakim, maka telah terjadi kesempurnaan menurut hukum karena diakui di muka Hakim., maka bukti-bukti di bawah tangan telah berubah menjadi bukti-bukti otentik. Karena diakui atau adanya pengakuan tersebut merupakan bukti yang sempurna di muka Hakim, merupakan bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Karena Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum dan melalaikan kewajiban dan melanggar sumpah jabatannya karena berpihak dan berupaya memenangkan kepentingan Tergugat dan Tergugat II Intervensi. Prinsip dan perilaku Hakim tersebut bertentangan

Hal. 65 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan azas peradilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa karena prinsip Ketuhanan itu tidak boleh berpihak dan tidak boleh salah menerapkan hukum, Hakim wajib mentaati hukum Tuhan dan Undang-Undang yang berlaku;

Berdasarkan hal-hal tersebut, sudilah kiranya Majelis Hakim pada Mahkamah Agung mengabulkan dalil-dalil Para Pemohon Kasasi dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Putusan Pengadilan TUN Bandung yang telah secara mencolok salah menerapkan hukum yang berlaku di Indonesia dengan Mengadili sendiri dan mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pemohon Kasasi seluruhnya;

**V. KEBERATAN KELIMA;**

Sebagaimana didalilkan pada Pasal 53 ayat 1, 2 tentang Undang-Undang tersebut, secara mencolok Hakim Judex Facti salah menerapkan hukum karena sejak tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 berdasarkan bukti P.1 s/d. P.10 dan bukti P.11, P.15 s/d. P.40, telah berpindah hak tanah sengketa Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan telah dilepaskan haknya berdasarkan pelepasan hak dan pengikatan jual beli sejak tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 dari Penggugat I kepada Penggugat II, Penggugat III dengan sah dan didukung oleh Yurisprudensi MA, bukti P.53 a, b, c, d, e, bukti P.54 a, b, c, d, kemudian setelah dilepaskan haknya tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 ada perbuatan hukum lagi karena sertifikat tanah tersebut hilang berdasarkan bukti P.7, orang yang mengaku Dimyati melakukan pelepasan hak atau jual beli kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan bukti T11 No. 1 AJB No. 101/2/LMB/JB/1989, padahal orang yang mengaku Dimyati tersebut tidak berhak lagi melakukan perbuatan tersebut karena tanah sengketa tersebut di atas telah dilepaskan haknya tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 kemudian dialihkan lagi tanggal 20 Pebruari 1989 berdasarkan bukti T II Intervensi. No. 1, artinya perbuatan hukum 20 bulan kemudian adalah perbuatan yang cacat hukum, melanggar perundang-undangan yang berlaku, melanggar ketentuan hukum tentang pemberian kuasa yang diatur dengan ketentuan Pasal 1792 s/d. Pasal 1813 KUHPdata tentang pemberian kuasa dan melanggar Pasal 1807 KUHPdata yang berisi Pemberi Kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan

Hal. 66 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008



yang ia telah berikan kepadanya. Sehingga dengan demikian berdasarkan Undang-Undang RI adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah 10 Tahun 1961 Pasal 22, 28 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1987 jo. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997, peralihan hak tidak boleh dengan kepalsuan/melawan perjanjian terdahulu;

Demikian juga melanggar hukum bukti T II Intervensi. No. 1 s/d. No. 5 termasuk peralihan balik nama yang melanggar Undang-Undang, mengandung klausul yang tidak halal, melanggar ketertiban umum, melanggar perjanjian terdahulu karena pada AJB yang cacat hukum tersebut terdapat kata-kata yang menyatakan bahwa Dimyati duda tidak beristri padahal Dimyati masih mempunyai isteri yang sah sampai saat ini yaitu E. Rita Komara/Penggugat 1 dan pada Pasal 2 akta tersebut disebutkan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam suatu sitaan atau sedang dijaminkan serta bebas dari beban-beban lainnya, padahal tanah tersebut telah dilepaskan haknya pada tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 telah dilepaskan 20 bulan sebelumnya kemudian dijual lagi dengan bukti T II Intervensi. No. 1 s/d. No. 4, telah melanggar Pasal 1320, 1328, 1337 dan 1471 BW. Melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 22, 28 Tahun 1961, bahwa orang yang melakukan peralihan tersebut bukanlah orang yang berhak lagi karena Dimyati tidak berhak lagi menjual tanah tersebut kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan berdasarkan bukti P.1, P.1, P.3, P.4, P.5, dst karena Dimyati tidak berhak lagi maka dengan sendirinya bukti T II Intervensi. No. 1 s/d. No. 9 menjadi cacat hukum dan batal demi hukum;

Demikian juga karena seluruh perbuatan Tergugat adalah berdasarkan akta yang melawan hukum, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi menjadi cacat hukum, cacat yuridis dan batal demi hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerapkan hukum dengan sebaik-baiknya di Republik ini sebagai negara hukum yang dikenal oleh masyarakat Internasional sebagai negara hukum dengan membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung dengan Mengadili sendiri mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Hal. 67 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



**VI. KEBERATAN KEENAM;**

Bahwa Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum karena tidak membaca dan tidak memahami dengan seksama dalil-dalil seluruh gugatan Para Penggugat dan petitumnya yang terdapat di dalam Putusan mulai hal. 4 s/d. hal. 17 dan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta telah salah menerapkan hukum karena setelah berpihak kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi karena telah mengabaikan bukti-bukti yang sah di persidangan yaitu bukti P.1 s/d. bukti P.96, seluruh bukti-bukti Para Penggugat tidak pernah disangkal oleh Penggugat I dan diakui kebenarannya oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, karena diakui kebenarannya di muka persidangan maka bukti tersebut menjadi bukti otentik sesuai perintah Undang-Undang, telah terjadi pelepasan hak atas tanah sengketa Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan dari Penggugat I kepada Penggugat II serta didukung oleh ratusan Yurisprudensi MA, bukti P.53, 54 a, b, c, d. e.;

Berdasarkan bukti tersebut, demi adiknya hukum bukti peralihan hak yang kedua kali yang mengatasnamakan Dimyati kepada Usman Efendi dan Ismail Ridwan yang terdapat dalam bukti T II Intervensi No. 1 s/d. No. 6 menjadi cacat hukum, cacat yuridis karena melanggar perjanjian yang dibuat 20 bulan sebelumnya dan melanggar ketentuan Undang-Undang yang berlaku di Indonesia, sehingga bukti T II Intervensi, No.1 s/d. No. 9 menjadi cacat hukum atau batal demi hukum demikian juga bukti T1 s/d. T5 menjadi cacat hukum, cacat yuridis dan harus dibatalkan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung dengan Mengadili sendiri mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

**VII. KEBERATAN KETUJUH;**

Karena Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan cara berpihak kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan mengesampingkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Pemohon Kasasi. Bahwa bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Pemohon kasasi ialah bukti P.1, P.5 s/d. P.10 yaitu tentang pelepasan hak, pemindahan hak atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan kepada hcn/Penggugat III, Penggugat II

Hal. 68 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008





yang diakui secara sah di persidangan oleh Penggugat I Penggugat II Penggugat III dan merupakan bukti yang diakui dan bukti otentik P.1 s/d. P.96;

Selain itu di dalam persidangan telah terbukti dengan sah dan meyakinkan bahwa Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan telah berpindah haknya dari Dimyati /Penggugat I kepada Penggugat II, Penggugat III sejak tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988, kemudian tanah yang telah dilepaskan tersebut dilepaskan lagi haknya berdasarkan jual beli oleh orang yang mengaku Dimyati berdasarkan bukti T II Intervensi No. 1 dan No. 2, padahal 20 bulan sebelumnya sudah dilepaskan, sehingga bukti T II Intervensi No. 1, 2, 9 adalah bukti yang cacat hukum, cacat yuridis, batal demi hukum demikian juga bukti T 1, 2, 3, 4, 5 menjadi bukti yang cacat hukum, cacat yuridis;

Selama di dalam acara pembuktian bukti-bukti tertulis P.1 s/d. P.96 di persidangan, Sdr. Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak pernah dapat membuktikan di muka sidang, di depan Hakim bahwa Para Penggugat/Pemohon Kasasi adalah bukti yang cacat hukum, cacat yuridis atau batal demi hukum berdasarkan ketentuan hukum acara perdata dan hukum acara pidana/TUN. Karena bukti tersebut adalah bukti yang diakui oleh para pihak, maka bukti-bukti Para Penggugat/Pemohon Kasasi Bukti P.1 s/d. P.96 tersebut haruslah diterima sebagai bukti yang sah di muka pengadilan karena tidak pernah dibatalkan oleh Hakim pidana, perdata, TUN maka berlakulah ketentuan hukum acara sebagaimana dimaksud di dalam Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 pada Pasal 100 tentang pembuktian ayat 1 huruf a, d dan Pasal 100 ayat a tentang bukti otentik sehingga harus diterima bukti Para Penggugat sebagai kebenaran, keadilan, bukti yang sah di suatu negara hukum yang berdasarkan ketentuan hukum;

Karena dengan begitu berani Hakim Judex Facti dengan mencolok dan berpihak serta memalukan yang mengesampingkan 96 bukti dengan cara berpihak kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka dengan segala kerendahan hati Para Penggugat/Pemohon Kasasi memohon dengan seadil-adilnya agar seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti Para Penggugat dikabulkan sebagai kebenaran dan penegakan hukum dengan cara membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung dengan berdasarkan hal-

Hal. 69 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



hal tersebut di atas, sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menerapkan hukum dengan sebaik-baiknya di Republik ini sebagai negara hukum yang dikenal oleh masyarakat Internasional sebagai negara hukum dengan membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung dengan Mengadili sendiri mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya dan menghukum Para Tergugat/Para Tergugat II Intervensi membayar seluruh biaya di seluruh tingkat peradilan;

**VIII. KEBERATAN KEDELAPAN;**

Bahwa Hakim Judex Facti telah salah memberikan pertimbangan hukum di dalam pertimbangan hukumnya bahwa tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan TUN tersebut terdapat dalam pertimbangan hukumnya hal. 6 bukti P.68, P.69 sebagai penerapan hukum yang salah. Alasannya ialah Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung No. 01/Pdt/G/2007/PN.BB tanggal 5 Oktober 2007 telah bermaterai cukup haruslah diterima sebagai bukti yang sah di persidangan dan kewajiban Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta untuk mempertimbangkan secara sah dan bukti tersebut merupakan bukti otentik, terutama pertimbangan hukum hal. 65 s/d. 79 dengan Amarnya sebagai berikut :

**MENGADILI**

**I. DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV;

**II. DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

**III. DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah perjanjian penyerahan tanah dan penyerahan tagihan piutang atau tukar menukar tanah dengan jaminan piutang tanggal 28 Agustus 1987 yang diwaarmerking di Notaris Ny. Martinah Soemarno, SH. di Bandung, No. 5764/N/1987, tanggal 29 Agustus 1987, antara Penggugat III/Penggugat IV dengan Dimyati dan kawan-kawan;
3. Menyatakan sah Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 1987, yang di waarmerking Notaris Martinah Soemarno, SH. No. 5765/N/1987, tanggal 29 Agustus 1987;

Hal. 70 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



4. Menyatakan sah Surat Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Juni 1988 atas peralihan hak tanah sengketa seluas 7.000 M2 yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi 10901/1987, dari Surat Keputusan Gubernur Jawa Barat No. 593.21/SK.515/Ditag/1987, tanggal 28 Oktober 1987;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah Utara : Tanah Milik Penggugat III/Penggugat IV;
- sebelah Timur : Tanah Desa Gudang Kahuripan;
- sebelah Barat : Jalan Peneropongan Bintang;
- sebelah Selatan : Tanah Anda Suhandi dan tanah PT. Baru Adjak;

5. Menyatakan sah Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Juni 1988 luas  $8 \times 91,625 = \pm 733$  M2 yang berasal dari Sertifikat Hak Milik 111/Desa Gudang Kahuripan Gambar Situasi 10901/1987 tanggal 31 Desember 1987 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Milik Herland Cup Nainggolan, SH./Penggugat III, Penggugat IV;
- Sebelah Timur : Tanah Desa Gudang Kahuripan;
- Sebelah Barat : Jl. Peneropongan Bintang;
- Sebelah Selatan : Herland Cup Nainggolan/Penggugat III, IV/Anda Suganda/tanah PT. Baru Adjak;

6. Menyatakan sah Akta pelepasan hak masing-masing tanggal 14 Juni 1988 Luas 7.000 M2 dan Akta Pelepasan Hak tanggal 14 Juni 1988 luas 733 M2;
7. Menyatakan bahwa Penggugat II/Penggugat IV merupakan pemilik yang sah dari tanah objek sengketa tersebut berdasarkan peralihan hak yang sah;
8. Menyatakan cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan yuridis segala macam-macam surat yang diterbitkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang menyangkut Peralihan dan kepemilikan hak atas tanah objek sengketa, milik Penggugat III/Penggugat IV;

Hal. 71 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Menghukum pihak Tergugat dan orang-orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong tanah objek sengketa kepada pihak Penggugat III/Penggugat IV tanpa syarat dan beban apapun, apabila perlu dengan bantuan alat-alat negara;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebanyak Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pihak Tergugat I menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat III/Penggugat IV dalam hal perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan sah dan berharga peletakan Sita Jaminan yang ditetapkan oleh Pengadilan sesuai penetapan Sita Jaminan No. 01/Pdt.G/2007/PN.BB tanggal 01 Mei 2007 yang dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bale Bandung, sesuai Berita Acara Sita Jaminan No. 01/Pdt.G/2007/PN.BB tanggal 02 Mei 2007;
12. Menghukum pihak Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV dan Tergugat V untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan putusan ini;
13. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
14. Menghukum Para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini, yang hingga putusan ini dijatuhkan berjumlah Rp. 1.619.000,- (satu juta enam ratus sembilan belas ribu rupiah);

karena tujuan Para Penggugat dalam perkara ini adalah mencari keadilan sesuai dengan bunyi Pasal 53 ayat 1, 2 Undang-Undang tentang TUN, maka kewajiban-kewajiban Hakim TUN untuk mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/ Pemohon Kasasi kepada Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta, karena telah salah menerapkan hukum berdasarkan bukti P.68, sudilah kiranya Majelis Hakim MA menerima bukti P.68 sebagai bukti yang sah di persidangan dan menerapkan hukum dengan sebaik-baiknya/tidak salah sesuai dengan Azas peradilan yang netral dan mohon untuk membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim

Hal. 72 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008



Pengadilan TUN Bandung dengan Mengadili sendiri mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

IX. A. KEBERATAN KESEMBILAN

Bahwa Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum dalam pertimbangannya halaman 54 dan halaman 55 yang mengatakan :

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi terhadap objek sengketa, maka Para Penggugat I tidak punya kualitas sebagai Penggugat untuk mempermasalahkan objek sengketa sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa mengenai permohonan Para Penggugat agar Majelis Hakim Pengadilan TUN Bandung supaya Akta Jual Beli (yang mendasari terbitnya objek sengketa) tersebut diajukan pada Labkrim Mabes Polri di Jakarta agar diperiksa dengan alat yang sebenar-benarnya atau alat distoloscopy dengan alasan Akta Jual Beli No. 101/2/Lemb/JP/1989 tertanggal 20 Pebruari 1989 yang dibuat dihadapan Notaris selaku PPAT Masril Husein, SH. Tanda tangan penjual Dimyati dalam hal ini sebagai Penggugat I/Para Penggugat dipalsukan atau diciplak atau ditiru atau nonidentik, tidak sama dengan speciment tanda tangan terdahulu yang ada pada Penggugat, menurut Majelis Hakim harus dikesampingkan karena hal tersebut merupakan wewenang Hakim pada Peradilan Pidana;

Bahwa pertimbangan Hakim Judex Facti tersebut telah menyalahi hukum karena didalam hukum adat masih berlaku azas-azas pembelian tanah secara kredit, mencicil, tukar menukar atau kompensasi sebagaimana dikemukakan ahli hukum perdata Hakim Ketua Muda Pidana Umum M. Yahya Harahap, SH. ahli hukum perdata dalam bukunya Azas-azas Perjanjian dari segi-segi perjanjian timbal balik atau pembelian rumah secara kredit yang dianut lebih dari 10% masyarakat Indonesia terutama Pegawai Negeri Sipil dapat mencicil rumah secara kredit, setelah cicilan lunas baru 15 tahun kemudian diadakan Akta Jual Beli baik barang bergerak dan tidak bergerak;

Hal. 73 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian juga dengan pendapat Prof. Subekti, SH. mantan Ketua MA dalam buku Aneka Perjanjian cetakan ke-9 pada halaman 1 dan halaman 2 :

Ketika ada kata sepakat maka telah terjadi jual beli meskipun belum ada pembayaran yang diatur menurut Pasal 1131 dan 1338 KUHPerdara, karena telah diperjanjikan jual beli dihadapan PPAT, maka perjanjian telah mengikat apabila syarat formil dan administrative telah terpenuhi, maka jual beli diadakan dihadapan PPAT;

Berdasarkan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan bukti P.1 s/d. P.10 objek tanah sengketa tidak ada hak lagi dari Dimyati menjual, tidak ada hak lagi Dimyati melepaskan haknya karena telah diikat dengan Penggugat II Penggugat III berdasarkan bukti tersebut diatas. Oleh karenanya transaksi Dimyati menjual tanah sengketa kepada Ismail Ridwan dan Usman Effendi kemudian Ismail Ridwan dan Usman Effendi menjual tanah sengketa kepada Kiki Gunarso/Tergugat II Intervensi adalah perbuatan melawan hukum atau perbuatan cacat yuridis atau cacat hukum sebagaimana didalilkan dalam perkara ini oleh karena itu, telah terbukti Hakim Judex Facti telah salah menerapkan hukum karena dalam P.10 ada kewajiban timbal balik dalam pasal-pasal perjanjian tersebut Apabila Sertifikat Hak Milik 111/Ds. Gudang Kahuripan seluas 7.705 M2 terbit atas nama Penggugat II, Penggugat III maka otomatis Penggugat II dan Penggugat III harus menyerahkan sertifikat 404/Cikahuripan seluas 5.980 M2 kepada Dimyati/Penggugat I hal inilah yang tidak diketahui Hakim Judex Facti sehingga Hakim salah menerapkan hukum dan juga Hakim Judex Facti mengabaikan artikel Aspek Hukum Sengketa Hak Atas Tanah Prof. Dr. Muksin, SH. Hakim Agung RI pada bukti P.53A, bukti P.53B, bukti P.53C, bukti P.53D, bukti P.53E, P.54A, bukti P.54B, bukti P.54C, dan bukti P.54D;

Berdasarkan hal tersebut diatas, sudilah kiranya Bapak Ketua Majelis Hakim Mahkamah Agung RI mengabulkan permohonan Kasasi ini;

## B. KEBERATAN KESEMBILAN;

Bahwa Hakim TUN Jakarta telah salah menerapkan hukum, tidak mempertimbangkan bukti P.69, Surat Tanda Bukti Melapor di Polda Jawa Barat No. LP.A/377/X/2007/Satgas.Ops tanggal 4

Hal. 74 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2007 tentang adanya pemalsuan dokumen, pemalsuan tanda tangan Dimyati, pemalsuan isi akta yang terdapat dalam bukti T II Intervensi No. 1 pada Pasal 2 dan T II Intervensi No. 2 yang menyatakan bahwa Dimyati duda tidak beristri dan Tergugat menggunakan surat-surat palsu yang diduga keras dipalsukan bukti T II Intervensi No. 1, 2, 4 yang diduga palsu atau dipalsukan;

Berdasarkan hukum acara yang berlaku dan Undang-Undang yang berlaku karena bukti yang dipergunakan oleh Tergugat II Intervensi melanggar hukum dan dipalsukan baik pemalsuan tanda tangan maupun pemalsuan yang menyatakan bahwa Dimyati duda/tidak beristeri dan pada Pasal 2 akta tersebut bahwa tanah tersebut tidak sedang dijaminkan atau dibebani dengan beban-beban lainnya padahal tanah tersebut telah dilepaskan haknya pada tanggal 28 Agustus 1987 atau tanggal 14 Juni 1988 20 bulan sebelumnya, sehingga bukti Tergugat II Intervensi No. 1 s/d. No. 9 adalah bukti yang harus dikesampingkan atau bukti yang tidak bisa dipertimbangkan atau diterima di persidangan;

Demikian juga bukti T1 s/d. T5, adalah bukti yang berasal dari kepalsuan, perbuatan melawan hukum haruslah dikesampingkan dan tidak boleh diterima sebagai suatu bukti yang sah di persidangan ini. Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Pasal 28 ayat 1; Kepala Kantor Pendaftaran tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :

- a. Akta yang dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan tanpa sertifikat atau surat keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat 1 dan warkah lainnya;
- b. Sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah;
- c. Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggung hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian;

Maka, berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut diatas, bahwa Dimyati tidak berhak lagi melepaskan, menjual tanah sengketa tersebut karena telah dilepaskan haknya kepada Penggugat II, Penggugat III sejak tanggal 28 Agustus 1987 atau

Hal. 75 dari 78 hal. Put. No. 319 K/TUN/2008

#### 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

tanggal 14 Juni 1988 dan berdasarkan Undang-Undang Pemberian Kuasa pada Pasal 1792 s/d. 1813 KUHPerdara, bahwa kuasa untuk menjual, mengurus tanah tersebut telah dilepaskan oleh Penggugat I kepada Penggugat II Penggugat III maka yang berhak mengurus, menjual, menghaki, menguasai tanah sengketa tersebut adalah Penggugat II, Penggugat III. Maka dengan sendirinya Akta Jual Beli dan balik nama yang dilakukan oleh Usman Efendi dan Ismail Ridwan kepada Kiki Gunarso adalah cacat hukum, cacat yuridis dan batal demi hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sesuai kewenangan Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, sudilah kiranya mengabulkan permohonan Kasasi ini dan dalil-dalil dan bukti-bukti Pemohon Kasasi sebagai suatu kebenaran dengan membatalkan putusan Hakim Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dan Hakim Pengadilan TUN Bandung dan menghukum Para Tergugat membayar biaya di seluruh tingkat peradilan;

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

## **mengenai alasan-alasan ad. I dan ad. II :**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar yaitu tidak salah menerapkan hukum, karena terbukti Penggugat sudah mengetahui Surat Keputusan obyek sengketa sebelum tanggal 20 September 2006, sedangkan gugatan diajukan barulah pada tanggal 15 Maret 2007 sehingga sudah lewat waktu 90 hari karena itu sudah tepat gugatan tidak dapat diterima, lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan kasasi ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

## **mengenai alasan-alasan ad. III s/d. ad. IX :**

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan kasasi ini tidak mengenai apa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini (irrelevant);

Hal. 76 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008

### 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)



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : I. 1. **Ny. E. RITA KOMARA**, 2. **WIDANINGSIH**, 3. **ASEP MOCH. YUSUF**, 4. **SUGIHARTO** dan II. **HERLAND CUP NAINGGOLAN, SH.** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II ditolak, maka Pemohon Kasasi I, II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : I. 1. **Ny. E. RITA KOMARA**, 2. **WIDANINGSIH**, 3. **ASEP MOCH. YUSUF**, 4. **SUGIHARTO** dan II. **HERLAND CUP NAINGGOLAN, SH.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I, II/Penggugat I, II/Pembanding I, II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **4 Mei 2010** oleh Marina Sidabutar, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH., MA. dan H. Yulius, SH., MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



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

Anggota tersebut dan dibantu oleh Handri Anik Effendi, SH. Panitera  
Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :  
ttd./Prof. Dr. H. Ahmad Sukardja, SH., MA. ttd./Marina Sidabutar, SH., MH.  
ttd./H. Yulius, SH., MH.

Ketua :

Panitera Pengganti :  
ttd./Handri Anik Effendi, SH.

Biaya-biaya perkara :

1. Meterai .....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,-
3. Administrasi .....	Rp. 489.000,-
	+
Jumlah .....	Rp. 500.000,-

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

**ASHADI, SH.**  
**NIP. : 220000754**

Hal. 78 dari 78 hal. Put. No. 319K/TUN/2008