



P U T U S A N

Nomor : 2795 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. H. SYAHIR THOHIR, SH, dahulu bertempat tinggal di Jalan Wijayakusumah VI/1 Bandung, sekarang bertempat tinggal di Blok Goa Jaya Rt. 08 / Rw. 02, Desa Tanjakan, Kecamatan Krangkeng, Kabupaten Indramayu; dalam hal ini memberi kuasa kepada Indra Saputera, SH, dk, Para Advokat, berkantor di Jalan Maleer I Perum, Maleer Indah Gatsu, Bandung; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Pebruari 2009 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding ;
melawan :

1. Tuan BUDI EFENDI, bertempat tinggal di Jalan Sukarno Hatta No. 105, Bandung ;
2. a. NY. AAH al EPON (anak dari alm. Hj. EMUR als. MARPUAH), bertempat tinggal di Jalan Cipedes Selatan No. 146/182 B RT. 01 / 01, Bandung ;
b. RACHMAT HIDAYAT (anak dari alm. H. ANWAR), bertempat tinggal di Jalan Cipedes Tengah, Bandung ;
c. IYAN GUNAWAN (anak dari alm. H. SOPANDI), bertempat tinggal di Kp. Sekebungur Rt. 03 / Rw. 12, Desa Sangkanhurip, Kecamatan Ketapang, Kabupaten Bandung ;
d. H. ZAM ZAM, bertempat tinggal di Kp. Cisarua Rt. 04 / Rw. 09, Desa Sarampad, Kecamatan Cugenang, Kabupaten Cianjur ;
e. Drs. ENDANG SUHENDRA (anak dari Ny. Hj. SITI FATIMAH) bertempat tinggal di Jalan Sukagalih, Gang Sukahati I Rt. 01 / Rw. 01 Kelurahan Sukabungah Bandung; Kesemuanya ahli waris H. Ridwan alm ;
3. EDI WIRAWAN, SH, Advokat, bertempat tinggal di Jalan Ciumbulu No. 187, Bandung ;
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III / Para Pembanding ;

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan

1. Tuan Notaris MASRI HUSEN, SH, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata No. 476 Bandung ;
2. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Sukarno Hatta Bandung ;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I dan II /
Para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa, Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Kecamatan Sukajadi, Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, Girik No. 2400 Persil 298 D.IB, Luas 3.060 M2, berdasarkan persetujuan pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 22 Januari 1994 yang dibuat di hadapan Notaris R. Suryadiman, SH terhadap tanah di atas seluas 1.520 M2 antara Penggugat dengan Tergugat II, yang selanjutnya dibuat surat pembatalan ukur No. 16 tanggal 22 Agustus 1994, dan pengikatan jual beli dibuat kembali dalam surat perbaikan Pengikatan Jual Beli No. 43 tanggal 25 Oktober 1994, sehingga luas tanah menjadi 3.060 M2 yang dibayar lunas kepada Tergugat II sebesar Rp. 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta Rupiah). Bahwa, selanjutnya oleh Penggugat dijual pada Tergugat I seharga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta Rupiah), yang dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan Bilyet Giro Bank Central Asia No. AJ. 0179101, tanggal 22-01-1996 yang tidak ada dananya (kosong) terbukti pada surat penolakan, karena pembayaran pada waktu itu dinyatakan pada Tergugat I oleh Penggugat jual beli batal.

Bahwa, pada tanggal 28 Desember 1995 Tergugat II menjual lagi tanah milik Penggugat kepada Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli No. 083 / 003 / Kec. Sukajadi 1995, tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga terbitlah Sertifikat Hak Milik No. 1620 Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Sukajadi, Kelurahan Sukagalih.

Bahwa, Tergugat II menjual lagi tanah milik Penggugat kepada Tergugat III, yang berdasarkan bukti-bukti yang ada, Tergugat II memberikan Akta Jual

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli kosong yang telah ditandatangani kepada Tergugat III, sehingga keluar Akta Jual Beli No. 803/635/Bdg/JB/1994 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I hingga sekarang tanah milik Penggugat dikuasai oleh Tergugat III.

Bahwa, Tergugat II pernah melaporkan Tergugat III kepada Polisi Resort Kota Bandung Barat dengan laporan Pidana No. LP/18/I/1995/Resta tanggal 16 Januari 1995, dalam Berita Acara Pemeriksaan tanggal 18 Januari 1995 diakui oleh Tergugat II tidak pernah datang ke Turut Tergugat I (Notaris Masri Husen) untuk menandatangani Akta Jual Beli dan tidak pernah menerima uang dari Tergugat III atas penjualan tanah.

Bahwa, Tergugat II pernah memberikan surat permohonan kepada Bapak Camat Sukajadi dan Bapak Lurah Sukagalih agar warkah-warkah milik Tergugat II untuk dikembalikan, yang diketahui oleh Tergugat II surat-surat tersebut dipegang oleh Tergugat III.

Bahwa, Tergugat II membuat surat pernyataan pada tanggal 16 Agustus 1995 yang menyatakan bahwa "tanda-tanda ahli waris di atas blanko yang pernah diberikan kepada Tergugat III telah dibatalkan, karena telah disalahgunakan".

Bahwa, Tergugat II membuat surat pernyataan pada tanggal 12 Januari 1995 bahwa "Ahli waris (Tergugat II) belum pernah membuat Akta Pengikatan Jual Beli kepada Eddy Wirawan (Tergugat III) di depan Notaris Masri Husen, SH (Turut Tergugat I)".

Bahwa pada tanggal 9 Januari 1995 Tergugat II membuat Surat Pernyataan yang ditujukan kepada Turut Tergugat I agar supaya membatalkan Akta Jual Beli No. 803/635/Bandung/JB/1994 tanggal 26 Oktober 1994.

Bahwa, Akta Jual Beli yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II pada tanggal 28 Desember 1995 adalah akta jual beli yang cacat hukum karena sebelumnya telah terjadi pengikatan jual beli yang sah antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 22 Januari 1994 yang kemudian dikeluarkan akta perbaikan pada tanggal 22 Agustus 1994.

Bahwa Turut Tergugat II telah mengeluarkan Sertifikat atas nama Tergugat I berdasarkan bukti-bukti yang cacat.

Bahwa, Tergugat III yang telah membeli tanah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Oktober 1994 adalah akta yang cacat hukum, karena sesuai pengakuan Tergugat II bahwa Tergugat II tidak pernah menjual ataupun menandatangani akta jual beli di hadapan Notaris, dan Tergugat II terhadap akta jual beli kosong yang telah ditandatangani telah disalahgunakan oleh

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011

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)



Tergugat III oleh Tergugat III telah dinyatakan oleh Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum dan telah dibatalkan.

Bahwa, Turut Tergugat I salah membuat akta jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III, karena pembuatan akta jual beli tidak berdasarkan prosedur yang berlaku.

Bahwa dengan adanya perbuatan-perbuatan yang melawan hukum, maka kepada siapa saja yang diberi hak dari padanya supaya menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat.

Bahwa, untuk menjaga agar supaya gugatan Penggugat ini tidak menjadi hampa adanya, maka dimohon agar supaya terhadap objek tanah sengketa tersebut yang dikuasai Tergugat III agar supaya diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas :

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1620 Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Sukajadi, Kelurahan Sukagalih, Gambar Situasi No. 8059/1993 tanggal 22-6-1993, luas tanah 3.060 M2, tertulis atas nama Tergugat III.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut.

Bahwa, Akta Jual Beli yang terjadi antara Tergugat II dengan Tergugat I dan Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat III dinyatakan cacat dan batal demi hukum.

Bahwa, sertifikat tersebut dibuat dengan cara perbuatan melawan hukum maka sertifikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa oleh karena gugatan dan tuntutan Penggugat di dalam perkara ini adalah berdasarkan alat bukti yang sah, cukup dan otentik maka beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat memohon putusan dinyatakan dan ditetapkan sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta, walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan atau upaya pengajuan hukum lain.

Bahwa, agar kepada siapa saja yang menguasai tanah tersebut mengembalikan kepada Penggugat seutuhnya.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan Penggugat.
3. Menyatakan sah dan berharga Pengikatan Jual Beli No. 43 tanggal 25 Oktober 1994 yang dibuat dihadapan Notaris Suyadiman, SH, antara



Penggugat dengan Tergugat II.

4. Menyatakan Akta Jual Beli yang terjadi antara Tergugat II dengan Tergugat I No. 083/003/Kec. Sukajadi 1995 tertanggal 28 Oktober 1995 dan Akta Jual Beli antara Tergugat II dengan Tergugat III No. 803/635/Bdg/JB/1994, tanggal 26 Oktober 1994 adalah cacat dan batal demi hukum.
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1620 Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Sukajadi, Kelurahan Sukagalih, Gambar Situasi No. 8059/1993 tanggal 22-6-1993, luas tanah 3.060 M2, tertulis atas nama Tergugat III dibuat dengan cara perbuatan melawan hukum maka sertifikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menghukum Tergugat III untuk segera menyerahkan tanah yang menjadi objek sengketa kepada Penggugat.
7. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan dalam perkara ini terdiri dari :
Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1620 Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Sukajadi, Kelurahan Sukagalih, Gambar Situasi No. 8059/1993 tanggal 22-6-1993, luas tanah 3.060 M2, tertulis atas nama Tergugat III.
8. Menyatakan dan menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan upaya hukum lainnya.
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk pada keputusan perkara ini.
10. Menghukum seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.

SUBSIDAIR :

- Memberikan keputusan lain yang seadil-adilnya.

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

A. Ne bis in Idem (Exceptio Res Judicata).

Bahwa apabila diperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya No. 50/Pdt/G/2009/PN.Bdg tertanggal 17 Pebruari 2009 yang sebagaimana yang dikemukakan baik dalam posita maupun dalam petitumnya, ternyata dan terbukti sepanjang perkara tersebut menyangkut dengan Tergugat I telah diproses dan diputus serta Putusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) jo Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 338/Pdt/G/1996/PN.Bdg tanggal 30 September 1997 jo Putusan

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Bandung No. 304 / Pdt / 1998 / PT.Bdg tanggal 24 September 1998 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2729 K/Pdt/2000 tanggal 3 Juni 2002, dengan demikian adalah berdasarkan hukum menolak gugatan Penggugat atau dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. Eksepsi Error in Persona.

Bahwa Penggugat dalam perkara ini telah salah dan keliru menggugat Tergugat I karena ternyata dan terbukti dalam pokok perkara gugatan Penggugat, hal ini telah pernah diajukan kepersidangan dan bahkan telah diputus yang sebagaimana terbukti dari Putusan Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung dengan No. 338/Pdt/G/1996/PN.Bdg tanggal 30 September 1997 (vide Bukti TI-1), dimana Tergugat I dalam perkara a quo bertindak selaku Penggugat dalam perkara sebelumnya sedangkan Penggugat dalam perkara a quo sebagai Tergugat III dalam perkara sebelumnya, sedangkan pokok perkara Gugatan No. 50/Pdt/G/2009/PN.Bdg a quo yang berkaitan dengan Tergugat I, dalam perkara sebelumnya telah diperiksa dan diputus Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung, hal mana terbukti dari pertimbangan hukum Putusan No. 338/Pdt/G/1996/PN.Bdg tanggal 30 September 1997, halaman 79 (vide Bukti TI-1) yang secara tegas menyatakan bahwa "Penggugat (dahulu selaku Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum", dan Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) jo Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 338/Pdt/G/1996/PN.Bdg tanggal 30 September 1997 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 304 / Pdt / 1998 / PT.Bdg tanggal 24 September 1998 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2729 K/Pdt/2000 tanggal 3 Juni 2002 (yang sekarang dalam proses eksekusi). Dengan demikian apabila Penggugat dalam perkara a quo tetap berpegang teguh atas gugatannya tersebut maka adalah berdasarkan hukum Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk mengeluarkan Tergugat I selaku dalam perkara ini, karena nantinya akan timbul kerancuan hukum, maka oleh karena itu untuk adanya kepastian hukum dalam hal, seharusnya Majelis Hakim yang mengadili perkara untuk Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima".

C. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).

Bahwa apabila diperhatikan gugatan Penggugat tertanggal 17 Februari 2009 dan perbaikan dan tambahan Surat Gugatan tertanggal 17 Maret 2009

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



dimana ternyata dan terbukti gugatan Penggugat kurang pihak, hal terlihat dari Para Tergugat II yang ternyata 4 orang dari 5 orang Tergugat II telah meninggal dunia, sehingga Penggugat harus memasukkan seluruh para ahli warisnya selaku pihak dalam perkara ini, akan tetapi Penggugat hanya memasukkan masing-masing satu orang ahli waris Para Tergugat II yang telah meninggal dunia selaku pihak dalam perkara ini. Dengan demikian berdasarkan ketentuan hukum acara yang berlaku dimana seluruh ahli waris Para Tergugat yang telah meninggal dunia harus dimasukkan selaku pihak dalam perkara ini, yang pada kenyataannya ahli waris dan ahli waris pengganti dari Para Penggugat II yang meninggal dunia seluruhnya berjumlah 33 (tiga puluh tiga orang) (vide bukti T.I-3) akan tetapi Penggugat hanya memasukkan 4 orang ahli waris, sehingga adalah berdasarkan hukum menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak untuk itu harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Bahwa disamping itu juga Penggugat dalam gugatannya juga meminta untuk membatalkan dan atau menyatakan sah akta-akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 43 tanggal 25 Oktober 1994 yang dibuat oleh Notaris Suryadiman, SH, Akta Jual beli No. 083/003/Kec.Sukajadi/1995 tanggal 28 Oktober 1995 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Muchlis Munir, SH, namun ternyata pejabat-pejabat yang membuat Akta-Akta tersebut tidak diikutsertakan selaku pihak dalam perkara ini, yang seharusnya dalam hukum acara perdata harus diikutkan selaku pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat karena kurang pihak (plurium litis consortium); Berdasarkan hal tersebut di atas adalah berdasarkan hukum bahwa Gugatan Penggugat adalah kurang pihak, dan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

D. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscur Libel).

Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 17 Februari 2009 tidak jelas dan kabur (obscur libel), hal mana terbukti dari hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Posita gugatan Penggugat tertanggal 17 Februari 2009 tidak jelas yaitu disatu sisi Penggugat mendalilkan tentang tidak dilakukannya pembayaran atas jual beli atas objek perkara a quo oleh Tergugat I kepada Penggugat karena ditolaknya Bilyet Giro BCA No. AJ.0179101 tanggal 22 Januari 1996 yang mana perkaranya telah diproses dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung jo Putusan Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung No. 338/Pdt/G/1996/PN.Bdg tanggal 30 September 1997 dan

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahkan perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 304/Pdt/1998/PT.Bdg tanggal 24 September 1998 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2729 K/Pdt/2000 tanggal 3 Juni 2002 dan dalam perkara tersebut Penggugat telah dinyatakan secara sah "Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum", dan disatu sisi Penggugat meminta pembatalan Akta Jual Beli No. 083/003/Kec. Sukajadi/1995 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Muchlis Munir, SH dan Akta Jual Beli tersebut didasarkan atas Sertifikat Hak Milik No. 1620/Kel. Sukagalih yang nyata-nyata telah terbukti ASPAL (PALSU) dan hal mana Perkaranya juga telah diproses dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung dan bahkan Penggugat juga selaku saksi dalam perkara pidananya maupun selaku pihak dalam perkara perdatanya (vide Bukti T.1-1 dan Bukti T.1-2) dan bahkan Penggugat dalam petitumnya meminta Sita Jaminan atas objek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1620/Kel. Sukagalih dengan gambar Situasi No. 8059/1993 tanggal 22-6-1993 seluas 3.060 M2 yang nyata-nyata secara hukum adalah palsu dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian jelas objek sengketa yang diajukan Penggugat tidak jelas alias kabur, sehingga adalah berdasarkan hukum menyatakan bahwa Gugatan Penggugat Obscur Libel dan sudah seharusnya dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

- Bahwa disamping itu jika Penggugat mengajukan gugatan ini haruslah jelas objek perkaranya dan siapa yang menguasai objek perkara tersebut, akan tetapi ternyata dalam gugatan Penggugat tidak jelas objek perkara mana yang dijadikan sebagai objek sengketa, akan tetapi terlihat bahwa pada pokoknya Penggugat dalam gugatannya menitikberatkan kepada pembatalan dan pengesahan akta-akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, yang mana hal ini bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri akan tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan Penggugat tertanggal 17 Pebruari 2009 tidak jelas dan kabur (obscur libel) untuk itu haruslah ditolak.
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya meminta pembatalan atas peralihan objek, akan tetapi ternyata Penggugat tidak mengikut sertakan pihak-pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak tersebut seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan demikian jelas gugatan Penggugat kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas, untuk itu adalah berdasarkan hukum gugatan Penggugat tanggal 17

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011

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)



Pebruari 2009 untuk ditolak atau tidak dapat diterima.

E. Bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 10 Pebruari 2009, bertentangan dengan ketentuan Pasal 123 ayat 1 HIR, karena tidak jelasnya/tidak lengkapnya identitas Para Pihak yang digugat, dengan demikian Surat Kuasa tersebut adalah cacat dan juga Surat Kuasa Penggugat tidak terlihat kekhususannya dikarenakan ada beberapa pokok perkara yang tidak berkaitan satu dengan yang lainnya, sehingga surat kuasa tersebut adalah suatu surat kuasa umum yang bagaimanapun juga tidak dapat dianggap sebagai surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat 1 HIR. Maka untuk itu adalah berdasarkan hukum untuk menolak gugatan Penggugat jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 25 Juli 1974 No. 531 K/Sip/1973.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam dalil-dalil eksepsi di atas, maka sebelum perkara ini memasuki pemeriksaan pokok perkara maka adalah berdasarkan hukum Tergugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk memberikan putusan lebih dahulu atas eksepsi-eksepsi kami tersebut diatas. Dan untuk kepastian hukum atas eksepsi tersebut di atas dengan Tergugat I melampirkan bukti-bukti awal yaitu bukti T.I-1; bukti T.1-2 dan bukti T.I-3.

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

Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima karena :

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena Tergugat Ila, I Ib, I Ic dan I Ie telah meninggal dunia oleh karenanya seharusnya gugatan ini ditujukan pada para ahli warisnya.

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena dalam gugatan masalah sengketa tanah Penggugat dalam gugatannya tidak mencantumkan batas-batas tanah sengketa.

Bahwa selain itu dalam tuntutan Penggugat dalam gugatannya dalam halaman 5 terdapat permintaan yang saling bertentangan antara point 5 dan point 7 nya.

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat III tidak ada hubungan hukum apapun juga hal ini karena Penggugat mengaku telah melakukan pengikatan jual beli atas tanah sengketa dengan Tergugat II jadi hubungan hukum hanya Penggugat dengan Tergugat II saja.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa, Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat II.

Bahwa, gugatan Penggugat yang menempatkan Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini adalah kabur (obscur libel) dan tidak beralasan hukum, karena seharusnya gugatan Penggugat adalah masalah kepemilikan tanah yang terletak di Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung seluas \pm 3.060 m² antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak ada hubungannya dengan tugas pokok Turut Tergugat II, sehingga tidak ada tindakan Turut Tergugat II yang berbuat sewenang-wenang (De tornement de pouvoir), tidak berbuat sekehendak hati (Willekeur), dan telah sesuai dengan azas-azas umum Pemerintahan yang baik (AAUPB).

Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam petitum gugatan angka 5 lembar ke-5 yang pada intinya menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 1620/Kelurahan Sukagalih atas nama Tergugat III tidak mempunyai kekuatan hukum, karena lembaga pengadilan yang dapat menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No. 9 tahun 2004, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan menangani perkara ini untuk menyatakan Pengadilan Negeri Bandung tidak berwenang mengadili perkara a quo sehingga gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.

Bahwa, gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak mengikutsertakan pihak Kelurahan dan Kecamatan letak tanah, sedangkan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah girik No. 2400 Persil No. 298 D.IB luas \pm 3.060m² terletak di Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

Bahwa, Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat karena Penggugat memperoleh tanah obyek perkara a quo berdasarkan Akta Jual Beli No. 6 tanggal 22-1-1994 yang dibuat dihadapan R. Suryadiman, SH. Yang berarti Penggugat memperoleh tanah tersebut baru sebatas "persetujuan / pengikatan" yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II, belum terjadi peralihan hak secara sah kepada Penggugat. Dengan tidak berkualitasnya

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengajukan gugatan maka sudah selayaknya Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat seluruhnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 50/PDT.G/2009/PN.BDG, tanggal 6 Mei 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat II seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Sita Jaminan/Sita Persamaan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bandung terhadap sebidang tanah luas 3.060 M2 Persil No. 298 D.II Kohir 2400, yang terletak di Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kodya Bandung masih tertulis atas nama H. Ridwan, yang sekarang dikuasai Tergugat III adalah tidak sah dan berharga dan oleh karenanya haruslah diangkat.
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 5.058.000,- (lima juta lima puluh delapan ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 340 / Pdt / 2010 / PT.BDG tanggal 3 Januari 2011.

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 3 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 10 / Pdt / KS / 2011 / PN.Bdg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Maret 2011.

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I, II masing-masing pada tanggal 24 Maret 2011, tanggal 30 Maret 2011, tanggal 1 April 2011, tanggal 19 April 2011, tanggal 20 April 2011, tanggal 5 Mei 2011 dan tanggal 20 Mei 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 April 2011 dan tanggal 31 Mei 2011.

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 / Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

KEBERATAN PERTAMA.

Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, dengan tidak memberikan pertimbangan hukum sendiri dan hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung, sehingga, putusan-putusan yang diambil oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak akan sempurna yang akibatnya menjadi suatu kerugian bagi kepentingan Pemohon Kasasi di dalam perkara ini, yang seharusnya Pengadilan Tinggi Bandung memberikan pertimbangan sendiri agar supaya berakibat putusan dan pertimbangan hukum yang sempurna.

KEBERATAN KEDUA.

Bahwa Judex Facti tidak mempertimbangkan adanya pendapat Saksi Ahli dimuka persidangan yang menerangkan sebagai berikut :

"Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris oleh si penjual tidak boleh dijual lagi kepada pihak lain".

"Pengikatan Jual Beli tidak dapat dibatalkan kecuali oleh Pengadilan".

Uraian saksi ahli tersebut di atas sama sekali tidak dipertimbangkan sebagaimana mestinya.

KEBERATAN KETIGA.

Pada Surat Bukti P-25 terdapat foto copy surat dari kantor Camat Sukajadi kepada Ahli waris pada point ke 3 sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dari Notaris R. Suryadiman, SH, No. 6 tanggal 22 Januari 1994 oleh H. Zam-Zam Bin H. Ridwan telah dijual kepada Drs. Syahri Thohir, SH.

Pada surat Bukti P-36 menunjukan dan menerangkan copy surat dari mantan Notaris pada tanggal 3 Juni 1996 berbunyi sebagai berikut :

ENGKOS SARKOSIH, Mantan Pegawai Notaris Masri Husen, SH dengan ini menyatakan, "Akta jual beli tanah antara Tn. Eddy Wirawan dengan para ahli waris H. Ridwan penandatangananannya dilakukan di atas akta jual beli yang

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011

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

masih kosong/belum diisi dan dilakukan tidak/bukan dihadapan Tn. Masri Husein, SH".

Bahwa petunjuk-petunjuk pada surat bukti, mengenai adanya kekeliruan pembuatan akta jual beli yang cacat dan belum ditandatangani Notaris jelas dan nyata merupakan suatu kekeliruan yang luar biasa.

Bahwa, hal tersebut di atas oleh Judex Facti sama sekali tidak dijadikan pertimbangan hukum, sehingga seolah-olah yang berbuat salah dibenarkan yang berakibat fatal serta merugikan kepentingan Pemohon Kasasi.

KEBERATAN KELIMA.

Bahwa, Akta Jual Beli No. 803/635/Bdg/JB/1994 di dalam pertimbangan hukum tidak dipertimbangkan.

Hal yang harus dipertimbangkan sebagai cacat hukum :

- Akta Pengikatan jual beli No. 43 tanggal 25 Oktober 1994 dari Termohon Kasasi II (H. Zam-Zam) adalah perbuatan yang melawan hukum dan sebagai akta yang cacat, karena sebelumnya telah dijual oleh Termohon Kasasi II kepada Pemohon Kasasi berdasarkan Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan R. Suryadiman, SH, Notaris di Bandung No. 6 dibuat pada tanggal 22 Januari 1994, sedangkan penjualan yang kedua kalinya terhadap objek tanah sengketa oleh Termohon Kasasi II tidak diperbolehkan secara hukum. Maka tepat akta Jual Beli yang kedua kalinya dinyatakan sebagai "Akta Jual Beli Yang Cacat".
- Akta Jual Beli No. 803/635/Bdg/JB/1994 tanggal 26 Oktober 1994 dibuat di atas Blangko kosong yang sudah di tandatangani oleh ahli waris bukti P-15, maka akta jual beli tersebut pada awalnya tidak ada objek tanah, sehingga baik pembeli dan penjual adalah pembeli dan penjual tanpa itikat baik dan tidak perlu dilindungi oleh hukum.
- Sedangkan terhadap Blangko kosong tersebut oleh para ahli waris H. Ridwan Alm telah dinyatakan "BATAL" kepada Termohon Kasasi III karena telah disalahgunakan dan merugikan ahli waris (Bukti P-17).

KETERANGAN-KETERANGAN LAINNYA :

- Berdasarkan surat keterangan (bukti P-25) dari kantor Camat Sukajadi, pada point 3 menerangkan: "Bahwa, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dari Notaris R. Suryadiman, SH tanggal 22 Januari diketahui benar H. Zam-Zam bin H. Ridwan telah menjual tanah tersebut kepada Pemohon Kasasi (Drs. Syari Thohir, SH)".

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

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena status kepemilikan atas tanah objek sengketa telah ditentukan dalam putusan No. 45/Pdt.G/1995/PN.Bdg jo. No. 372/PDT/1995/PT.BDG Jo. No. 1827 K/Pdt/1996, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009).

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 : Drs. H. SYAHIR THOHIR, SH, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi 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 dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Drs. H. SYAHIR THOHIR, SH**, tersebut ;

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

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu, tanggal 2 Mei 2012**, oleh **Prof. Rehngena Purba, SH.MS.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.LLM** dan **Soltoni Mohdally, SH.MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Victor Togi Rumahorbo, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.LLM ttd/. Prof. Rehngena Purba, SH.MS
ttd/. Soltoni Mohdally, SH.MH

Ketua :

Biaya Kasasi :

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

Panitera Pengganti :

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, SH.MH

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 2795 K/Pdt/2011