



P U T U S A N
No. 2569 K / PDT / 2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA, bertempat tinggal dahulu di Jalan Ahmad Yani No.190 Kota Sukabumi, sekarang di Jalan Kebon Kelapa No.41 Kota Sukabumi, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **Hardi Kusumanegara, SH., Advokat**, berkantor di Jalan Terjun Tandom No.43 Arcamanik Bandung ;
Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat / Terbanding ;

m e l a w a n :

1. **JOHAN ALEX FRANSZ**, baik pribadi maupun sebagai Presiden Direktur PT. Indonesian Financing and Investment Company (PT. IFI), bertempat tinggal terakhir di Skyline Building Lt.17, Jalan MH. Thamrin No.9 Jakarta Pusat, sekarang keberadaannya di Indonesia tidak diketahui dengan pasti ;
2. **Drs. MAS ABDURACHIM HUSEIN**, baik pribadi maupun sebagai Manager Direktur PT. Indonesia Financing and Investment Company (PT. IFI), bertempat tinggal terakhir di Skyline Building Lt.17, Jalan MH. Thamrin No.9 Jakarta Pusat, sekarang keberadaannya di Indonesia tidak diketahui dengan pasti ;
3. **EDDY NAGAWIDJAYA alias LIONG CHE SIN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Ciaul Desa Subang Jaya RT.28 RW.VII, Kota Sukabumi ;
4. **PRAWIRA NATA WIDJAYA alias TAN TEK GAN**, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata No.32, Kota Sukabumi ;
5. **ADRIAN**, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata No.32 Kota Sukabumi ;
6. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA BARAT DI BANDUNG Cq. WALIKOTA KEPALA DAERAH**

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



TINGKAT II KOTA SUKABUMI DI SUKABUMI Cq. CAMAT KECAMATAN CIKOLE KOTA SUKABUMI, dulu CAMAT KEPALA WILAYAH KECAMATAN SUKABUMI, berkedudukan di Jalan Mayawati Atas No.16 Kota Sukabumi;

7. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA DI JAKARTA Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH TINGKAT I JAWA BARAT DI BANDUNG Cq. BUPATI KEPALA DAERAH TINGKAT II KABUPATEN SUKABUMI DI SUKABUMI Cq. KEPALA DESA SUBANG JAYA dulu CISARUA, berkedudukan di Jalan Subang Jaya No.87 A Sukabumi ;

8. PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT DI BANDUNG Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUKABUMI, berkedudukan di Jalan Suryakencana Kota Sukabumi ;

9. PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT DI BANDUNG Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SUKABUMI, berkedudukan di Jalan Siliwangi Kota Sukabumi ;

10.NY. MARIA ABUBAKAR, SH., dulu Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Sukabumi, bertempat tinggal terakhir di Jalan Samsudin, Kota Sukabumi, sekarang keberadaannya di Indonesia tidak diketahui dengan pasti ;

11.NY. TIN HINDRIAWATI SUCIPTO, SH., dulu Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kecamatan Sukabumi, bertempat tinggal terakhir di Jalan Samsudin No.6, Kota Sukabumi, sekarang keberadaannya di Indonesia tidak diketahui dengan pasti ;

Para Termohon Kasasi, dahulu para Tergugat I sampai dengan XI / para Pembanding - para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 para Tergugat I sampai dengan XI di muka persidangan Pengadilan Negeri Sukabumi pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa sejak tahun 1977, Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan sebidang tanah seluas 2.497 M2 dan pemilik bangunan-bangunan permanen yang berada di atasnya, terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Kota Sukabumi, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 Tahun 1974, Surat Ukur No.63 / 1974 tanggal 17 Juli 1974 ;

Bahwa selanjutnya di tahun 1978, untuk kepentingan usaha Penggugat, Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Penggugat dengan jaminan dari Penggugat berupa sebidang tanah tersebut dalam point satu di atas ;

Bahwa pada tahun 1981, Penggugat mengalami permasalahan sampai berurusan dengan Kepolisian dan urusan tersebut sangat mempengaruhi pikiran serta pertimbangan Penggugat, namun tidak berdampak minus pada usaha Penggugat ;

Keadaan Penggugat sedemikian rupa kemudian dimanfaatkan pihak Tergugat I dengan meminta Penggugat untuk menandatangani surat yang berisi pemberian kuasa dari Penggugat pada Tergugat I untuk menjual / melepaskan atas sebidang tanah milik Penggugat tersebut dalam point satu ;

Surat Kuasa dimaksud bertanggal 27 September 1980 ;

Bahwa Surat Kuasa bertanggal 27 September 1980 tersebut, oleh Tergugat I dilimpahkan pada Tergugat II dengan Surat Kuasa Substitusi tanggal 4 Juli 1981 yang berisi untuk melaksanakan isi dari pada Surat Kuasa bertanggal 27 September 1980 ;

Bahwa selanjutnya, dengan dasar Surat Kuasa Substitusi dimakaud, terhadap sebidang tanah seluas 2.497 M2 dan bangunan-bangunan milik Penggugat tersebut dalam point satu di atas, telah terjadi peralihan hak yang diawali oleh adanya transaksi jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III itu sendiri, yang kemudian berturut-turut sebagaimana diuraikan berikut ini :

- Bahwa setelah Tergugat II menjual tanah dan bangunan-bangunan milik Penggugat tersebut kepada Tergugat II itu sendiri dengan Akta Jual Beli No.307 / Pm.014.2 / Kec / 1981 tanggal 29 Mei 1981 di hadapan Tergugat VI dengan dibantu peran serta Tergugat VII, kemudian oleh Tergugat VIII

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 / Desa Subang Jaya tanggal 11 Agustus 1982 atas nama Tergugat II ;

- Bahwa kemudian pada tahun 1983, Tergugat II menjual sebidang tanah dan bangunan-bangunan di atasnya, bersertifikat Hak Guna Bangunan No.1 / Desa Subang Jaya tersebut kepada Tergugat III di hadapan Tergugat VI dengan Akta Jual Beli No.305 / 534.4 / Kec / 1983 tanggal 16 September 1983 dan kemudian dibalik nama kepada Tergugat III pada tanggal 1 Agustus 1984 oleh Tergugat VIII ;
- Bahwa kemudian pada tahun 1986, Tergugat III menjual tanah dan bangunan-bangunan tersebut kepada Tergugat IV di hadapan Tergugat X dengan Akta Jual Beli No.18 / Kec.SMI / 1986 tanggal 19 Mei 1986 dan dibalik nama kepada Tergugat IV pada tanggal 14 Mei 1987 oleh Tergugat VIII ;
- Bahwa selanjutnya terjadi pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 Desa Subang Jaya, tanggal 11 Agustus 1982 tersebut, yang kemudian melahirkan Sertifikat No.11 / Desa Subang Jaya tanggal 14 Januari 1997 atas nama Tergugat V dan Sertifikat No.12 / Desa Subang Jaya atas nama Tergugat IV berdasarkan Akta Hibah antara Tergugat IV ke Tergugat V yang dibuat di hadapan Tergugat XI, di mana Sertifikat dimaksud baik No.11 maupun No.12 diterbitkan oleh Tergugat IX ;
- Bahwa selanjutnya Tergugat IX menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.26 / Desa Subang Jaya, Surat Ukur No.270 / 1997 untuk tanah yang dimaksud dalam point satu di atas seluas 569 M2 atas nama Tergugat V dan Sertifikat Hak Milik No.21 / Desa Subang Jaya, Surat Ukur No.164 / 1997 untuk tanah yang dimaksud dalam point satu, di atas seluas 1.740 M2 atas nama Tergugat IV ;
- Bahwa seluas \pm 188 M2 dari luas tanah tersebut dalam point 1 di atas telah dipergunakan untuk jalan ;

Dengan demikian, peralihan hak oleh Tergugat-Tergugat tersebut adalah bertentangan dengan hukum, sebab sejak dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan dibantu oleh Tergugat VI, VII, VIII, IX, X, XI berawal dari Surat Kuasa bertanggal 27 September 1980 tersebut yang menurut hukum Surat Kuasa dimaksud bertentangan dan tidak diperkenankan serta karenanya tidak sah menurut hukum ;

Pemberian kuasa dari Penggugat pada Tergugat I (Surat Kuasa bertanggal 27 September 1980) ditandatangani Penggugat dalam keadaan Penggugat tidak memiliki kesempatan dan kebebasan melakukan pertimbangan ;

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berarti, Surat Kuasa dimaksud lahir berdasar Undue Influence (Misbruik van Omstandigheden) yang berakibat batal demi hukum (nietig) atas Surat Kuasa tanggal 27 September 1980 ;

- a. Bahwa isi Surat Kuasa dimaksud bersifat Onherroepelijke Volmacht, sebab dibuat dengan tidak dapat dicabut kembali, yang karenanya bertentangan dengan hukum dan sepatutnya dibatalkan Pengadilan ;
- b. Bahwa muatan materi yang terkandung dalam Surat Kuasa dimaksud mengandung pembelian hak dari Penggugat pada Tergugat I yang seharusnya menurut hukum harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang ;

Berarti, Surat Kuasa seperti Surat Kuasa tanggal 27 September 1980 tersebut merupakan produk Surat Kuasa yang tidak sah dan batal demi hukum ;

- c. Bahwa demikian pula halnya, di dalam surat kuasa tersebut terdapat manipulasi atas pengertian, maksud dan tujuan sebenarnya dari "Surat Kuasa menurut hukum", karena dilahirkan dalam rangka penyelesaian / pelunasan utang yang berdasar pada perjanjian kredit di bawah tangan dengan anggunan benda tidak bergerak (tanah dan bangunan-bangunan aquo) yang dalam hal ini seharusnya dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang ;

Bahwa sebab Surat Kuasa bertanggal 27 September 1980 menurut hukum bertentangan dan tidak sah (nietig), maka tentunya Surat Kuasa Substitusi dari Tergugat I pada Tergugat II tanggal 4 Juli 1981 juga tidak sah, bertentangan dan batal demi hukum, yang berakibat pula terhadap seluruh rangkaian berikutnya peralihan hak atas tanah dan bangunan-bangunan dimaksud dalam Surat Kuasa bertanggal 27 September 1980, menjadi batal termasuk Sertifikat-Sertifikat yang terbit karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan II tersebut di atas, Penggugat telah hilang kesempatan diwaktunya untuk memperbaharui hak guna bangunan Penggugat atas tanah dimaksud point satu di atas ;

Bahwa Penggugat telah dengan segala jalan menempuh upaya penyelesaian dengan Tergugat-Tergugat, namun selalu menemui jalan buntu hingga akhirnya Penggugat menempuh penyelesaian melalui Pengadilan sekarang ini ;

Bahwa Penggugat khawatir akan terjadi lagi peralihan hak atas tanah dan bangunan-bangunan tersebut dalam point satu di atas ataupun

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipindahtangankan oleh salah satu Tergugat, serta menjaga gugatan Penggugat ini tidak illusoir, maka cukup beralasan menurut hukum, kiranya terhadap :

Sebidang tanah seluas 2.497 M2 dan bangunan-bangunan yang berada di atasnya, terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi. diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag);

Bahwa gugatan ini diajukan dengan didasarkan pada bukti-bukti yang kebenarannya tidak dapat disangkal lagi, dan berkenaan dengan hal kepemilikan, kiranya cukup beralasan bila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat banding, kasasi maupun mengadakan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sukabumi agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah / obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya orang yang berhak memperbaharui Hak Guna Bangunan pada Negara Republik Indonesia atas sebidang tanah seluas 2.497 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi ;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah bangunan-bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 2.497 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi ;
5. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan Surat Kuasa tanggal 27 September 1980, tidak sah menurut hukum dan batal beserta segala akibat hukumnya ;
7. Menyatakan Surat Kuasa Substitusi tanggal 4 Juli 1981 tidak sah menurut hukum dan batal beserta segala akibat hukumnya ;
8. Menyatakan Akta Jual Beli No.307 / Pm.014.2 / Kec / 1981, tanggal 29 Juli 1981, Akta Jual Beli No.305 / 594.4 / Kec / 1983, tanggal 16 September 1983, Akta Jual Beli No.18 / 2 / Kec.Sukabumi / 1986, tanggal 19 Mei 1983,

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Hibah No.295 / 107 / CKL / 1996, tanggal 31 Oktober 1996, tidak sah menurut hukum dan batal beserta akibat hukumnya ;

9. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 / Desa Subang Jaya tanggal 11 Agustus 1982, Surat Ukur No.63 tahun 1974 atas nama Tergugat II, balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat III tanggal 1 Agustus 1984 balik nama dari Tergugat III kepada Tergugat IV tanggal 14 Mei 1987 , Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11 / Desa Subang Jaya tanggal 14 Januari 1997 atas nama Tergugat V, Surat Ukur No.699 tahun 1996, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12 / Desa Subang Jaya tanggal 14 Januari 1997 atas nama Tergugat IV, Surat Ukur No.700 tahun 1996, Sertifikat Hak Milik No.21 / Desa Subang Jaya tanggal 5 Maret 1997 atas nama Tergugat IV, Sertifikat Hak Milik No.26 / Desa Subang Jaya tanggal 1 April 1997 atas nama Tergugat V, tidak sah menurut hukum dan batal atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum beserta segala akibat hukumnya ;
10. Menghukum Tergugat IV berikut orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 1.740 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cusarua, Kecamatan Sukabumi, kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu halangan apapun ;
11. Menghukum Tergugat V berikut orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 569 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi, kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu halangan apapun ;
12. Menghukum Tergugat IX untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat atas sebidang tanah seluas 1.740 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi, seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti ;
13. Menghukum Tergugat IX untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat atas sebidang tanah seluas 569 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya, dulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul, Desa Cisarua, Kecamatan

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sukabumi, seketika setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti ;

14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat banding, kasasi maupun mengadakan upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

PRIMAIR dan SUBSIDAIR :

Ongkos perkara menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX mengajukan Eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :
Eksepsi Tergugat III :

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat-Penggugat pada butir 2, halaman 2, mendalilkan dikutip sebagai berikut : “Bahwa selanjutnya di tahun 1978, untuk kepentingan usaha Penggugat, Tergugat I memberikan pinjaman uang kepada Penggugat dengan jaminan dari Penggugat berupa sebidang tanah seluas 2.497 M2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 Tahun 1974, Surat Ukur No.63 / 1974 tersebut dalam point satu di atas, dan pada butir 3, alinea 3, dikutip sebagai berikut : “Surat Kuasa dimaksud tertanggal 27 September 1980” ;

Bahwa sebagaimana Surat Kuasa tersebut, tertanggal 27 September 1980 terbukti Penggugat / Prinsipal (LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA) telah memberikan kuasa kepada, dikutip sebagai berikut :

SURAT KUASA :

Nama : LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA ;

Pekerjaan : Pengusaha / Direktur PT. INTI KARYA MOTOR ;

Alamat : Jalan Raya Ciaul No.509, Sukabumi, Jawa Barat ;

Dengan ini menyatakan sesungguhnya baik untuk diri sendiri maupun sebagai Direktur serta pemilik saham INTI KARYA MOTOR telah memberikan kuasa penuh kepada :

Nama : PT. INDONESIA FINANCING & INVESTMENT COMPANY ;

Alamat : atau disingkat PT. IFI ;

Skyline Building Lt.17 Jalan M.H. Thamrin No.9 Jakarta Pusat ;

KHUSUS :

(dan seterusnya) diakhir penutup dalam surat kuasa tersebut di atas dikutip sebagai berikut :

“Bahwa surat kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dengan alasan apapun juga dan diberikan dengan hak substitusi” ;

Hal. 8 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



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

Demikian Surat Kuasa ini dibuat dan diberikan dengan sebenarnya secara baik dan wajar serta penuh tanggung jawab, dan dalam rangka penyelesaian / pelunasan pinjaman uang (kredit) Pemberi Kuasa kepada PT. IFI sesuai dengan perjanjian kredit yang mana (tanah-tanah tersebut di atas telah dijaminan sebagai jaminannya, dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya ;

Sukabumi, 27 September 1980

Penerima Kuasa,
(ttd / cap)

JOHAN ALEX FRANSZ
PT. INDONESIA FINANCING
& INVESTMENT COMPANY

Mengetahui / menyetujui,
(ttd)

Nyonya LENNY SUNDJAYA
Direktur

Pemberi Kuasa,
(ttd / cap)

LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA
PT. INTI KARYA MOTOR

(ttd)

LUKMAN HIDAYAT
Komisaris

Surat Kuasa tersebut di atas sebagaimana photo copy terlampir ;

Bahwa terbukti bunyi dalam surat kuasa tersebut di atas yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini, perkara No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi, oleh karena itu Penggugat / Prinsipal tidak dapat bertindak untuk diri sendiri, harus memiliki, selaku Direktur PT. INTI KARYA MOTOR bertindak sebagai kuasa menurut hukum (legal mandatory) mewakili kepentingan badan hukum yang bersangkutan :

- Pasal 1 angka 4 jo Pasal 82 Undang-Undang No.1 Tahun 1995 (Undang-Undang tentang Perseroan Terbatas) menegaskan direksi bertanggung jawab penuh atas kepengurusan perseroan untuk kepentingan dan tujuan perseroan, baik di dalam maupun di luar Pengadilan ;
- Jauh sebelum Undang-Undang ini lahir, praktik peradilan pun sudah menegaskan sikap ini. Salah satu contoh adalah putusan Mahkamah Agung No.2332 K / Pdt / 1995 yang mengatakan, Direktur suatu badan hukum (Perseroan Terbatas) dapat bertindak langsung mengajukan gugatan, dan tidak perlu lebih dahulu mendapatkan kuasa khusus dari Presiden Direktur dan para pemegang saham, karena PT. sebagai badan hukum dapat langsung diwakili oleh Direktur ;

Bahwa atas dasar Undang-Undang tersebut di atas, yang mana Saudara LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA, pada hari Rabu, tanggal 21 Mei 2007 di Bandung, telah memberikan kuasa kepada rekan HARDI KUSUMANEGARA,

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, Advokat, beralamat di Jalan Srimahi 1 No.1 Bandung. Khusus untuk mewakili pemberi kuasa sebagai pihak Penggugat dalam perkara perdata No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi di Pengadilan Negeri Sukabumi ;

Bahwa oleh karena Saudara LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA memberikan kuasa khusus kepada rekan HARDI KUSUMANEGRA, SH, tidak sebagaimana yang dikehendaki Undang-Undang dan jo putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Mei 2007 tersebut di atas menjadi cacat formil tidak memenuhi syarat ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR, maka batal karena hukum, dengan demikian Penerima Kuasa dalam perkara No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi tidak ada kewenangan untuk bertindak ;

- Bahwa sebagaimana telah terurai tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Ketua Majelis Hakim dalam perkara ini, memutuskan terlebih dahulu sebelum memeriksa dalam pokok perkara sebagai berikut :

- Menyatakan Penggugat / Prinsipal (Lie Tjin Soen alias Lili Sundjaya) tidak ada kewenangan bertindak untuk dan atas nama pribadi dalam perkara ini, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang dan putusan Mahkamah Agung tersebut di atas, oleh karenanya surat gugatan Penggugat dalam perkara No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi dinyatakan menurut hukum ditolak, sekurang-kurangnya tidak dapat diterima ;

- Menyatakan menurut hukum Surat Kuasa Khusus yang dibuat pada hari ini Rabu, tanggal 21 Mei 2007 di Bandung, oleh Pemberi Kuasa / Lie Tjin Soen alias Lili Sundjaya kepada penerima kuasa Hardi Kusumanegara, SH tersebut di atas dinyatakan cacat formil, dan tidak ada kewenangan untuk bertindak dalam perkara No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi ;

Eksepsi Tergugat IV :

Kompetensi Relatif ;

Bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili perkara gugatan ini dikarenakan gugatan sudah pernah ada dan diajukan oleh Penggugat, isi gugatan, para pihak yang sama, pada perkara No.8 / Pdt.G / 2004 / PN. Smi pada tanggal 14 April 2004, dimana gugatan Penggugat diputuskan oleh Majelis Hakim dengan amar putusan tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya (Niet ontvankelijk Verklaard), maka Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah ;

Bahwa perkara tersebut tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya dengan subyek dan obyek yang sama juga, dengan demikian perkara tersebut dinyatakan gugatan Nebis in idem (exceptie van gewijsde zaak), bahwa putusan Hakim mengikat para pihak dalam ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Perdata, seorang tidak bisa digugat untuk kedua kalinya mengenai perkara yang sama, oleh pihak-pihak yang sama pula, di dalam hukum perdata dikenal dengan suatu putusan Hakim (Resjudicate Proveritate) putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti ;

Bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berhak menangani perkara perdata No.5 / Pdt.G / 2007 / PN. SMI apabila Pengadilan Negeri Sukabumi berhak menangani perkara tersebut, maka telah melanggar Pasal 118 HIR ayat 1 HIR, 142 RBG sebagai azas ditentukan, bahwa Pengadilan Negeri di tempat Tergugat tinggal (mempunyai alamat, berdomisili) yang berwenang memeriksa gugatan atau tuntutan aktor sequitur forum rei, karena Tergugat I & Tergugat II adalah Tergugat Prinsipal menjadi pokok permasalahan perkara tersebut di atas, dengan demikian yang berhak mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena Tergugat I dan Tergugat II mempunyai jabatan sebagai Manajer PT. Indonesian Financing and Investment Company (IFI) dan PT. IFI berbentuk badan hukum berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 1995 Pasal 1 Undang-Undang Perseroan ;

Bahwa perkara No.5 / Pdt.G / 2007 / PN. SMI diajukan ke Pengadilan yang berhak mengadili adalah Pengadilan di luar Sukabumi, dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat berada di wilayah hukum Kabupaten Sukabumi bukan di Kota Sukabumi, karena pada waktu itu belum ada pemekaran masih berada di Kabupaten Sukabumi, oleh karena itu Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara gugatan No.5 / Pdt.G / 2007 / PN. SMI oleh karena kewenangan mengadili dan memeriksa perkara a quo (kompetensi Relatif) adalah Pengadilan di luar Sukabumi, maka sesuai dengan hukum acara yang berlaku berkenaan kiranya Majelis yang memeriksa perkara ini mengabulkan Eksepsi Tergugat IV dengan menjatuhkan putusan Sela ;

Eksepsi Tergugat V :

Kompetensi Relatif ;

Bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang mengadili perkara gugatan ini dikarenakan gugatan sudah pernah ada dan diajukan oleh Penggugat, isi gugatan, para pihak yang sama, pada perkara No.8 / Pdt.G / 2007 / PN. SMI pada tanggal 14 April 2004, di mana gugatan Penggugat diputuskan oleh Majelis Hakim dengan amar putusan tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya (Niet ontvankelijk Verklaard), maka Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah ;

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/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 perkara tersebut tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya dengan subyek dan obyek yang sama juga, dengan demikian perkara tersebut dinyatakan gugatan *Ne bis in idem* (*excepcie van gewijsde zaak*), bahwa putusan Hakim mengikat para pihak dalam ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seorang tidak bisa digugat untuk kedua kalinya mengenai perkara yang sama, oleh pihak-pihak yang sama pula, di dalam hukum perdata dikenal dengan suatu putusan Hakim (*Resjudicate Proveritate habetur*) putusan Hakim dalam perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti ;

Bahwa Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berhak menangani perkara perdata No.5 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi apabila Pengadilan Negeri Sukabumi berhak menangani perkara tersebut maka telah melanggar Pasal 118 HIR ayat 1 HIR, 142 RBg sebagai azas ditentukan, bahwa Pengadilan Negeri di tempat Tergugat tinggal (mempunyai alamat, berdomisili) yang berwenang memeriksa gugatan atau tuntutan aktor *sequitur forum rei*, karena Tergugat I & Tergugat II adalah Tergugat Prinsipal menjadi pokok permasalahan perkara tersebut di atas yang dengan demikian yang berhak mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena Tergugat I dan Tergugat II mempunyai jabatan sebagai Manajer PT. Indonesian Financing and Investment Company (IFI) dan PT. IFI berbentuk badan hukum berdasarkan Undang-Undang No.1 Tahun 1995 Pasal 1 Undang-Undang Perseroan ;

Bahwa perkara No.5 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi diajukan ke Pengadilan, yang berhak mengadili adalah Pengadilan di luar Sukabumi, di mana Sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat berada di wilayah hukum Kabupaten Sukabumi bukan di kota Sukabumi, karena pada waktu itu belum ada pemekaran masih berada di Kabupaten oleh karena itu Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang untuk mengadili dan memeriksa perkara gugatan No.5 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi, oleh karena kewenangan mengadili dan memeriksa perkara *a quo* (Kompetensi Relatif) adalah Pengadilan di luar Sukabumi, maka sesuai dengan hukum acara yang berlaku berkenan kiranya Majelis yang memeriksa perkara ini mengabulkan Eksepsi Tergugat V dengan menjatuhkan putusan Sela ; Eksepsi Tergugat VI dan VII :

Bahwa Tergugat VI dan Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat VI dan Tergugat VII ;

Bahwa Pengugat telah salah menyebutkan pihak dalam gugatan sebagaimana yang ditentukan dalam angka 6 "...cq. Camat Kecamatan Cikole



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Sukabumi dulu Camat Kepala Wilayah Kecamatan Sukabumi” harus dipahami oleh Penggugat bahwa perubahan batas wilayah Kota Sukabumi khususnya di wilayah Kecamatan Cikole hanya ditambah 2 (dua) Desa yang berasal dari Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi yaitu Desa Cisarua dan Desa Subang Jaya (sekarang menjadi Kelurahan Cisarua dan Kelurahan Subang Jaya pada wilayah Kecamatan Cikole Kota Sukabumi) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1995 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Sukabumi dan Kabupaten Daerah Tingkat II Sukabumi, sedangkan Kecamatan Sukabumi sampai sekarang keberadaannya masih tetap merupakan bagian dari struktur Pemerintahan Kabupaten Sukabumi, sehingga Kecamatan Cikole bukan merupakan perubahan dari Kecamatan Sukabumi yang ada di Kabupaten Sukabumi. Berdasarkan hal tersebut jelaslah bahwa gugatan Penggugat adalah kabur / tidak jelas ;

Bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak, karena Kecamatan Sukabumi sebagaimana telah disebutkan pada angka 2 (dua) sebagai pihak yang telah mengeluarkan sertifikat-sertifikat sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam angka 5, tidak dimasukkan sebagai pihak ;

Bahwa Penggugat telah salah menyebutkan subyek gugatan (error in persona), sebagaimana tertulis pada surat gugatan, yang menyebutkan “Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, di Jakarta cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat di Bandung cq. Bupati Sukabumi di Sukabumi cq. Kepala Desa Subang Jaya dulu Cisarua”. Seharusnya gugatan ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Gubernur Jawa Barat di Bandung cq. Walikota Sukabumi di Sukabumi cq. Lurah Subang Jaya. Berdasarkan hal tersebut jelaslah bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ;

Berdasarkan hal tersebut di atas, jelaslah bahwa Penggugat tidak memahami pihak-pihak yang menjadi subyek gugatan, sehingga gugatan tersebut menjadi kabur, maka sesuai dengan hukum acara yang berlaku kami mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat mengabulkan Eksepsi Tergugat VI dan Tergugat VII dengan menjatuhkan putusan Sela ;

Eksepsi Tergugat VIII ;

Gugatan Obscuur Libel ;

Bahwa gugatan Penggugat yang dialamatkan kepada Tergugat VIII adalah merupakan gugatan kabur (Obscuur Libel) oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak dapat menjelaskan dasar hukum gugatan Penggugat dan perbuatan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat VIII sebagaimana

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disyaratkan dalam hukum acara perdata, oleh sebab itu sudah selayak gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

Gugatan Kadaluwarsa ;

Bahwa gugatan Penggugat dalam posita gugatan halaman 3 point 1 menyatakan tanah aquo dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11 Desa Subang Jaya (dahulu Cisarua) Surat Ukur No.63 / 1974, tanggal 17 Juli 1974 seluas 2.497 M2 atas nama Penggugat adalah merupakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dimatikan karena habis masa berlakunya dan sekarang posisi tanah aquo telah displitsing menjadi Sertifikat Hak Milik No.26 atas nama Tuan Andrian (Tergugat V) dan Sertifikat Hak Milik No.21 atas nama Prawira Natawidjaja (Tergugat IV) ;

Bahwa berdasarkan ketentuan dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa karena telah lebih dari 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 / Desa Subang Jaya atas nama Drs. Mas Abdurachman Husein (Tergugat II) ;

Gugatan Nebis in Idem ;

Bahwa obyek gugatan Penggugat sudah pernah digugat di Pengadilan Negeri Sukabumi dengan perkara Nomor 08 / Pdt.G / 2004 / PN. Smi antara Lie Tjin Soen alias Lili Sundjaya sebagai Penggugat dengan Johan Alex Fransz sebagai Tergugat, gugatan Penggugat untuk yang kedua (No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi), para pihak sama obyek gugatan yang sama, dan gugatannya di peradilan perdata yang sama pula untuk itu gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat IX :

Bahwa Penggugat dalam petitumnya menyatakan menghukum Tergugat IX untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat atas sebidang tanah seluas 1.740 M2 dan seluas 569 M2, yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Sukabumi Kota, Kecamatan Cikole, Desa Subang Jaya dahulu setempat dikenal dengan Jalan Ciaul Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi ;

Bahwa penerbitan sertifikat sebagaimana dimaksud oleh Penggugat terlebih dahulu harus membatalkan Sertifikat Hak Milik No.21 / Kelurahan Subang Jaya dahulu Desa Subang Jaya, Surat Ukur No.164 / 1997 tanggal 5 Maret 1997 seluas 1.740 M2 dan Sertifikat Hak Milik No. 26 / Kelurahan Subang Jaya dahulu Desa Subang Jaya, Surat Ukur / 1997 tanggal 1 April 1997 seluas 569 M2 ;

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/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 penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka dengan demikian gugatan Penggugat seharusnya diajukan melalui Peradilan Tata Usaha di Bandung, Pengadilan Negeri Sukabumi tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara penerbitan sertifikat sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya ;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai Pengganti Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat 2 yang isinya menyatakan "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". Dengan demikian gugatan Penggugat telah kadaluwarsa ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukabumi telah mengambil putusan, yaitu putusan No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. SMI tanggal 11 Februari 2008 yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sebidang tanah di Jalan Raya Cianul No.509, Desa Subang Jaya, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi, dahulu dikenal Jalan Ciaul Desa Cisarua, Kecamatan Sukabumi sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.7 Tahun 1974 Surat Ukur No.63 / 1974 tanggal 17 Juli 1974 ;
3. Menyatakan Penggugat sebagai satu-satunya orang yang berhak memperbaharui Hak Guna Bangunan pada Negara Republik Indonesia atas sebidang tanah seluas 2.497 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509, Desa Subang Jaya, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi ;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah bangunan-bangunan yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 2.497 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Desa Subang Jaya, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi ;

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/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

5. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan Surat Kuasa tanggal 27 September 1980, tidak sah menurut hukum ;
7. Menyatakan Surat Kuasa Substitusi tanggal 4 Juli 1981, tidak sah menurut hukum ;
8. Menyatakan Akta Jual Beli No.307 / Pm.014.2 / Kec / 1981 tanggal 29 Juli 1981, Akta Jual Beli No.305 / 594.4 / Kec / 1983 tanggal 16 September 1983, Akta Jual Beli No.18 / 2 / Kec. Sukabumi / 1986 tanggal 19 Mei 1983, Akta Jual Hibah No.295 / 107 / CKL / 1996 tanggal 31 Oktober 1996, tidak sah menurut hukum ;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1 / Desa Subang Jaya tanggal 11 Agustus 1982 Surat Ukur No.63 Tahun 1974 atas nama Tergugat II, balik nama dari Tergugat II kepada Tergugat III tanggal 1 Agustus 1984, balik nama dari Tergugat III kepada Tergugat IV tanggal 14 Mei 1987, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.11 / Desa Subang Jaya tanggal 14 Januari 1997 atas nama Tergugat V Surat Ukur No.699 Tahun 1996, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.12 / Desa Subang Jaya tanggal 14 Januari 1997 atas nama Tergugat IV Surat Ukur No.700 Tahun 1996, Sertifikat Hak Milik No.21 / Desa Subang Jaya tanggal 5 Maret 1997 atas nama Tergugat IV Sertifikat Hak Milik No.26 / Desa Subang Jaya tanggal 1 April 1997 atas nama Tergugat V, tidak sah menurut hukum ;
10. Menghukum Tergugat IV berikut orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 1.740 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Desa Subang Jaya, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu halangan apapun ;
11. Menghukum Tergugat V berikut orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 569 M2 yang terletak di Jalan Raya Ciaul No.509 Desa Subang Jaya, Kecamatan Cikole Kota Sukabumi kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa suatu halangan apapun ;
12. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.4.514.000,- (empat juta lima ratus empat belas ribu rupiah) secara tanggunng renteng ;
13. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III, IV, V, VI, VII, IX, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No.165 / PDT / 2008 / PT. BDG tanggal 1 Juli 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I / Tergugat III, Pembanding II dan III / Tergugat IV dan V, Pembanding IV dan V / Tergugat VI dan VII, Pembanding VI / Tergugat IX ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi, tanggal 11 Pebruari 2008, Nomor : 05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi, yang dimohonkan banding ;

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat / Terbanding seluruhnya ;
- Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sukabumi tanggal 29 Januari 2008 No.05 / BA.Pdt.G / 2007 / PN. Smi, tidak sah dan tidak berharga dan harus diangkat ;
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditaksir sebesar Rp..260.000,- (dua ratus enam puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal 31 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Agustus 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Agustus 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.165 / Pdt / 2008 / PT. Bdg. jo No.05 / Pdt.G / 2007 / PN. Smi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukabumi, permohonan tersebut dengan disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh para Tergugat / para Pembanding-para Turut Terbanding yang pada tanggal 19 Agustus 2008 dan tanggal 20 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 27 Agustus 2008 dan tanggal 29 Agustus 2008 ;

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/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/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum Pasal 30 huruf b Undang-Undang Republik Indonesia No.14 Tahun 1985 karena bukti Pemohon Kasasi / Penggugat (bukti P.6) sama sekali tidak dipertimbangkan judex facti (Pengadilan Tinggi), padahal menyangkut kepemilikan Pemohon Kasasi / Penggugat atas bangunan-bangunan yang terletak di atas lahan sengketa. Dan kebenarannya didukung hasil pemeriksaan setempat yang tidak pernah disangkal oleh para Termohon Kasasi / para Tergugat ;

Demikian pula, berkenaan dengan awal peralihan hak atas tanah sengketa didasarkan pada peralihan hak yang tidak sesuai hukumnya dan tidak pernah disangkal para Termohon Kasasi / para Tergugat serta didukung kekuatan bukti tertulis Pemohon Kasasi / Penggugat juga keterangan saksi dibawan sumpah, oleh judex facti (Pengadilan Tinggi) tidak dipertimbangkan melainkan dikemukakan tentang terbitnya sertifikat-sertifikat para Termohon Kasasi / para Tergugat. Judex facti (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini telah menerapkan sistim pembuktian berdasarkan keyakinan Hakim semata sebagaimana tertuang dalam halaman 10 putusan dimaksud, karena judex facti (Pengadilan Tinggi) sangat berkeyakinan bukti-bukti para Termohon Kasasi / para Tergugat terbit sesuai prosedur tanpa mempertimbangkan bukti Pemohon Kasasi / Penggugat terlebih dahulu, sedangkan untuk mempertimbangkan alasan Pemohon Kasasi / Penggugat judex facti (Pengadilan Tinggi) cukup dengan menganggap Pemohon Kasasi / Penggugat "terpelajar" (alinea akhir halaman 10 putusan tersebut) ;

Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tanggal 10 Pebruari 1971 dalam perkara No.583 K / Sip / 1970 : Sistim bukti di Indonesia didasarkan pada "negatif wettelijk bewijster (Pasal 249 jo 298 HIR) dan bukan atas dasar sistim vrij bewijsleer yang tidak diperkenankan oleh Undang-Undang (keyakinan Hakim semata-mata) ;

2. Bahwa judex facti (Pengadilan Tinggi) telah keliru dan salah menerapkan hukum, karena dari putusan itu, ternyata tidak cukup mempertimbangkan tentang hukumnya (Onvoldoende gemotiveerd), yaitu bahwa pokok gugat

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Pemohon Kasasi / Penggugat adalah mengenai Surat Kuasa tanggal 27 September 1980 yang terbit tidak sesuai hukumnya, akan tetapi hal tersebut dikesampingkan *judex facti* (halaman 10 alinea akhir putusan dimaksud) tanpa menjelaskan alasan hukumnya. Putusan tersebut hanya mempertimbangkan mengenai terbitnya sertifikat-sertifikat para Termohon Kasasi / para Tergugat tanpa mempertimbangkan keabsahan Surat Kuasa tanggal 27 September 1980 yang menjadi awal peralihan hak dari Pemohon Kasasi / Penggugat pada para Termohon Kasasi / para Tergugat, terlebih lagi para Termohon Kasasi / Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak mengajukan banding atas putusan *judex facti* (Pengadilan Negeri) dalam perkara ini ;

Bahwa apa yang dipertimbangkan *judex facti* (Pengadilan Tinggi) tersebut tidak menyangkut pokok gugatan Pemohon Kasasi / Penggugat yang berkenaan dengan :

- Surat Kuasa tanggal 27 September 1980 lahir sebab *Undue Influence* (*Misbruik van Omstandigheden*) ;
- Surat Kuasa dimaksud bersifat *Onherroepelijke Volmacht*, sebab dibuat dengan tidak dapat dicabut kembali ;
- Surat Kuasa tersebut, tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan bersifat surat kuasa mutlak, padahal surat kuasa tersebut menyangkut peralihan hak atas tanah milik Pemohon Kasasi / Penggugat;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi / Penggugat, keadaan Pemohon Kasasi / Penggugat pada waktu itu yang tidak memiliki kesempatan dan kebebasan melakukan pertimbangan merupakan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*, *undue influence*) oleh para Termohon Kasasi / Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana keterangan saksi Mamat Komarudin di bawah sumpah yang tidak dipertimbangkan *judex facti* (Pengadilan Tinggi), di mana ia saksi mengetahui bahwa Surat Kuasa dimaksud ditandatangani Pemohon Kasasi / Penggugat pada waktu itu ketika berada dalam tahanan Kepolisian dengan cara disodorkan langsung oleh Termohon Kasasi / Tergugat I kepada Pemohon Kasasi / Penggugat ;
Bahwa hukum tentang *misbruik van omstandigheden* merupakan perkembangan hukum perjanjian dan senada dengan kasus Bovag II, putusan HR tanggal 11 Januari 1957, kasus Buma / Brinkman, putusan HR tanggal 24 Mei 1968, kasus Weduwenpensioen, putusan HR tanggal 29 priil 1972, kasus Brangdwijk / Bouwbureau Brandwijk BW, putusan HR tanggal 2 Nopember 1979, J.M. van Dunne dan Gr. van der Burght, penyalahgunaan

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan (penerjemah : Sudikno Mertokusumo), Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata, Medan 1987, h.31-51 ;

Bahwa selanjutnya Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tanggal 5 April 1972 dalam perkara No.1263 K / Sip / 1971 :

“Peralihan hak yang tidak dilaksanakan menurut ketentuan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah (L.N. No.28 Tahun 1961) jo Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 (L.N. No.10 Tahun 1960) dianggap tidak sah menurut hukum” ;

Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 ;

Bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria ;

Bahwa dalam perkara ini Surat Kuasa tersebut tidak dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dan bersifat Surat Kuasa mutlak yang tidak sesuai dengan keinginan Pasal 1320 ke-4 KUHPdata, dengan kata lain bersifat Onherroepelijke Volmacht, maka apabila mengenai peralihan hak tentunya tidak diperkenankan hukum dan seharusnya batal demi hukum ;

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

mengenai alasan ke.1 dan 2 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena iudex facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, yaitu Pemohon Kasasi / Penggugat telah memberi kuasa kepada Termohon Kasasi / Tergugat I untuk menjual obyek sengketa, yang pada mulanya adalah kepunyaan Pemohon Kasasi / Penggugat, dengan maksud agar para Termohon Kasasi / para Tergugat diberi kuasa untuk menjual, dan hasil penjualannya dipakai untuk pembayaran hutang Pemohon Kasasi / Penggugat kepada para Termohon Kasasi / para Tergugat, sedangkan terhadap surat kuasa yang dibuat pada tanggal 27 September 1980 yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi / Penggugat dan diberikan kepada para Termohon Kasasi / para Tergugat adalah sah dan benar yaitu surat kuasa untuk menjual obyek sengketa yang kemudian hasil penjualannya akan dijadikan pelunasan / pembayaran kredit kepada PT.

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IFI seperti yang tercantum dalam surat kuasa yang juga turut ditandatangani Ny. Leny Sunjaya, Direktur dan Lukman Hidayat sebagai Komisaris, 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 adanya 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 No.14 Tahun 1985 jo Undang-Undang No.5 Tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Penggugat : LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **LIE TJIN SOEN alias LILI SUNDJAYA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi / Penggugat 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 2 Juni 2009** oleh **Dr. Artidjo Alkostar, SH.LLM.** Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **R. Imam Harjadi, SH.MH.** dan **H. Abbas Said, 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

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan dibantu oleh **Ny. Mariana Sondang M.P, SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a,

ttd./ R. Imam Harjadi, SH.MH.

ttd.,

ttd./ H. Abbas Said, SH.MH.

Dr. Artidjo Alkostar, SH.LLM.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti,

1. Materai..... Rp. 6.000,-

ttd.,

2. Redaksi..... Rp. 1.000,-

Ny. Mariana Sondang M.P, SH.MH.

3. Administrasi Kasasi Rp.493.000,- +

Jumlah..... Rp.500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH.

NIP. 040.044.809.

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/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

Hal. 23 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/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)

Halaman 23



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

Hal. 24 dari 22 hal. Put. No.2569 K/Pdt/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)

Halaman 24