



PUTUSAN
Nomor 3172 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

IDRIS SUHARA SADI MUKTI, bertempat tinggal di Kampung Galumpit, RT.6 RW.13, Desa Cileunyi Wetan, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dulianan Lumbanraja, S.H., M.Kn., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Terusan Kopo Nomor 506 Margahayu Selatan Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Terlawan/Pembanding;

Melawan

CHERLY KURNIAWAN, bertempat tinggal di Jalan Patuha Nomor 21 Bandung bertindak untuk dan atas nama PT Safitri Golden Agung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daddy Ramdhan, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Yupier Barat VII Blok N2 Nomor 53, Komplek Margahayu Raya Barat, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2012;

Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

Dan:

1. **PT BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO) TBK**, beralamat di Kantor Cabang Bandung, Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 3 Bandung, diwakili oleh Dhias Widhiyati, S.H., M.M. selaku Pimpinan Kantor Wilayah Bandung PT Bank Negara Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Endarwulan Kusumastuti, S.H, M.Kn., dan kawan-kawan, para pegawai di PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2012;

2. **SARDI, ANDI, MULYADI, BUDI**, bertempat tinggal di Jalan Patuha Nomor 21, RT.6 RW.4 Kelurahan Lingkar Selatan, Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan I dan II/Turut Terbanding I dan II;

Hal. 1 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding telah mengajukan perlawanan sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Terlawan I dan II/Turut Terbanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

Bermula adanya gugatan dari Terlawan/Idris Suhara Sadi Mukti terhadap Pelawan dengan Nomor Perkara 02/Pdt.G/2004/PN Bb., yang diputus tanggal 3 Februari 2004, dimana amar putusannya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Mengabulkan gugatan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan bahwa Tergugat yang telah dipanggil dengan patut untuk menghadap tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian secara *Verstek*;
3. Membatalkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak atas nama Tergugat yang dibuat oleh Camat/PPAT Nana Suryana, S.H. maupun Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak yang dibuat Notaris/PPAT Siti Munigar Temmy Suhandi, S.H. sejumlah 62 buah sesuai Surat Perjanjian tanggal 14 Juli 1994 dan Surat Pernyataan dan Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 1994 dengan Akta-Akta sebagai berikut:

Nomor 1 Blok Jati:

No	Nomor Kohir	Pemilik Asal	Nomor Persil	Luas	PPAT / Pelepasan Hak
1	2477	Otoy	125	2180	1211/CMT/10/8/1994/PPH Nomor 38
2	2477	Otoy	125	920	1210/CMT/10/8/94/PPH Nomor 37 15/8/94
3	4755	Udin Saepudin	125	1230	1207/CMT/10/8/94/PPH Nomor 34 15/8/94
4	4755	Udin Saepudin	125	480	1208/CMT/10/8/94/PPH Nomor 35 15/8/94
5	4755	Udin Saepudin	125	970	1209/CMT/10/8/94/PPH Nomor 36 15/8/94
6	2752	Hj. Ropiah	125	1500	30/6/94/PPH Nomor 25
7	1348	Eulise	125	1560	03/6/94/PPH Nomor 3
8	2750	Laela R. Rokayah	125	1850	1267/CMT/26/8/94/PPH Nomor 38 31/8/94
9	5967	H. Dedi Rustandi	125	1600	978/CMT/6/7/94/PPH Nomor 23 10/8/94
10	6311	Ecot bin Encling	125	910	1226/CMT/10/8/94/PPH Nomor 44 20/9/94
11	2673	Wowon	125	690	979/CMT/18/7/94/PPH Nomor 22

Hal. 2 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		Suwondo			10/8/94
12	6233	Erwan Matin	125	940	7/6/94/PPH Nomor 8
13	3652	Cicih Ending	124	560	1365/CMT/25/9/94
14	177	Agus Salim	124	880	1310/CMT/5/9/94
15	2052	Aan Rohmansah	124	2272	PPH Nomor 27 30/6/94 Notaris Irene
16	5644	Aan Rohmansah	125	1400	PPH Nomor 28 30/6/94 Notaris Irene

Nomor 2 Blok Genggong:

No	Nomor Kohir	Pemilik Asal	Nomor Persil	Luas	PPAT / Pelepasan Hak
1	1515	Syamsudin Ion	141	1100	1451/CMT/4/10/94/PPH Nomor 05 5/10/94
2	4132	Rauf bin Ion	141	1600	1452/CMT/4/10/94/PPH Nomor 06 5/10/94
3	4132	Rauf bin Ion	141	4390	1453/CMT/4/10/94/PPH Nomor 07 5/10/94
4	249	Ny. Anah	141	1100	- /PPH Nomor 5 3/6/94
5	2113	Memet	141	1900	- /PPH Nomor 26 30/6/94
6	2052	Irwan Matin	141	1240	1742/CMT/16/11/94/PPH Nomor 43 29/11/94
7	3593	Ny. Tatat Juwita	141	1950	1809/CMT/25/11/94/PPH Nomor 49 29/11/94
8	1400	Tatang Sodikin	141	1450	1311/CMT/13/9/94/PPH Nomor 10 7/9/94
9	3940	Muhidin Warni	141	1100	1291/CMT/1/9/94/PPH Nomor 06 3/9/94
10	743	Sakip Jumsih	141	1610	1292/CMT/1/9/94/PPH Nomor 07 3/9/94
11	4438	Ny. Rumnah Padma	141	80	1206/CMT/10/8/94/PPH Nomor 33 15/8/94
12	1073	Ening Sarbini	141	1300	- /PPH Nomor 7 6/6/94
13	1132	Rauf bin Ion	141	1650	1450/CMT/4/10/94/PPH Nomor 54 5/10/94
14	5226	Ny. Emin Rukmini	141	1400	- /PPH Nomor 6 3/6/94
15	1593	Ny. Hj. Iting Susila	141	200	- /PPH Nomor 15 18/6/94
16	2477	Warna bin Suwarta	HM - 67	2280	2011/CMT/10/94/PPH Nomor 39 15/8/94

Nomor 3 Blok Pasir Panyaungan:

No	Nomor Kohir	Pemilik Asal	Nomor Persil	Luas	PPAT / Pelepasan Hak
1	1074	Ereh Sobandi	140	1380	1033/CMT/18/7/94/PPH Nomor 19 10/8/94
2	1010	Emben Madasir	140	150	1031/CMT/18/7/94/PPH Nomor 21 10/8/94
3	2800	Rohama	140	280	1265/CMT/26/8/94/PPH Nomor 58 31/8/94
4	3117	Mansur Sukarya	140	310	1266/CMT/26/8/94/PPH Nomor 59 31/8/94
5	1009	Engko	140	207	1002/CMT/18/7/94/PPH Nomor 22 10/8/94
6	736	H. Susila Juariah	140	86	1070/CMT/27/7/94/PPH Nomor 26 10/8/94
7	4924	Ending	140	420	1032/CMT/18/7/94/PPH Nomor 27 10/8/94
8	4366	H. Aminudin M.	140	870	1205/CMT/10/8/94/PPH Nomor 32 10/8/94
9	4366	H. Aminudin M.	140	90	1071/CMT/27/7/94/PPH Nomor 24 10/8/94
10	1009	Engko	140	304	1030/CMT/13/7/94/PPH Nomor 25 10/8/94
11	1023	H. Rohmani bin Sopandi	140	1190	- /PPH Nomor 157 - Kecamatan 16/12/94

Hal. 3 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12	1593	Hj. Iting Susila	140	410	- /PPH Nomor 14 16/6/94
13	2102	Drs. lin bin Ibot	140	1376	- /PPH Nomor 159 - Kecamatan 16/12/94
14	5035	Omah bin Mukri	140	310	1391/CMT/19/9/94/PPH Nomor 43 20/9/94
15	1512	Imik Madriah	140	430	1743/CMT/16/11/94/PPH Nomor 44 29/11/94
16	3748	Udi Madriah	140	507	1744/CMT/16/11/94/PPH Nomor 45 29/11/94
17	979	H. Emen Uzet	140	560	1745/CMT/16/11/94/PPH Nomor 46 29/11/94
18	129	Hj. Atika Rohayah	140	470	1263/CMT/26/8/94/PPH Nomor 56 31/8/94
19	3117	Hj. Hamidah	140	600	1808/CMT/25/11/94/PPH Nomor 48 29/11/94
20	3117	H. Mansur S.	140	360	PPH Nomor 150 16/12/94

Nomor 4 Blok Bojong Melati, Dorlat dan Gempol:

No	Nomor Kohir	Pemilik Asal	Nomor Persil	Luas	PPAT / Pelepasan Hak
1	3152	Hamin Sujana	154	1190	1499/CMT/12/8/94/PPH Nomor 26 17/10/94
2	5440	Hj. Iyah Nasihah	154	2120	1500/CMT/12/10/94/PPH Nomor 27 17/10/94
3	5848	Ateng S. Suhendra	154	4336	1501/CMT/12/10/94/PPH Nomor 28 17/10/94
4	3028	Masturo Saodah	154	1090	- /PPH Nomor 153 - Kec. 16/12/94
5	5862	Ateng S. Suhendra	154	1480	- /PPH Nomor 156 - Kec. 16/12/94
6	1542	Ijah Hadijah	154	1750	1807/CMT/25/11/94/PPH Nomor 47 29/11/94
7	5694	Sahri	162	840	PPH Nomor 151 16/12/94
8	5700	Drs. Ahmad Sugandi	162	3150	PPH Nomor 152 16/12/94
9	5700	Hj. Wati	162	2604	PPH Nomor 158 16/12/94
10	5700	Ahmad Sugandi	162	3150	- /PPH Nomor 152 - Kec. 16/12/94
11	5700	Hj. Wati	162	2604	- /PPH Nomor 158 - Kec. 16/12/94
12	3079	H. Sopandi	162	7250	- /PPH Nomor 149 - Kec. 16/12/94

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menyatakan batal Akta Pelepasan Hak Milik atas tanah sawah yang dijual kepada Tergugat (PT Safitri Golden Agung);
6. Menyatakan Penggugat sebagai Pemilik sah atas seluruh tanah sawah/objek terperkara;
7. Menghukum Tergugat dan atau yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan tanah sawah/objek perkara dalam keadaan tanpa beban/dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp139.000,00 (seratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Jo. Putusan Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. tertanggal 23 Juni 2005;

Yang amar putusannya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

Hal. 4 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sita Jaminan sah;
 3. Putusan Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. mengikat Tergugat I;
 4. Surat permohonan maaf 22 Februari 2004 tidak punya kekuatan hukum dan Surat Perjanjian Perdamaian tertanggal 26 Februari 2004 batal demi hukum;
 5. Penetapan Nomor 24/Pdt.P/2004/PN Bb. batal demi hukum;
 6. Tergugat/Cherly Kurniawan/PT Safitri Golden Agung dan Turut Tergugat tunduk pada putusan;
 7. Biaya perkara ditanggung secara tanggung renteng;
- Jo. Putusan Nomor 51/PDT/2006/PT BDG tertanggal 7 September 2006 Yang amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili:

1. Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Mencabut Sita Jaminan atas Penetapan Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb.;
3. Membatalkan putusan Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb.;

Jo. Putusan Nomor 1625 K/Pdt/2007 tertanggal 26 Februari 2008;

Yang amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Penetapan Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. adalah sah;
3. Putusan Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. mengikat Tergugat I;
4. Membatalkan Putusan Nomor 51/PDT/2006/PT BDG;

Bahwa gugatan Perlawanan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa semua perkara tersebut bermuara dan bersumber kepada perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb., baik perkara Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. tertanggal 23 Juni 2005, perkara Nomor 51/PDT/2006/PT BDG tertanggal 7 September 2006, Perkara Nomor 1625 K/Pdt/2007 tertanggal 26 Februari 2008, maupun Penetapan Eksekusinya dalam Perkara Nomor 69/Pdt.Eks/2009/PN Bb. jo. Penetapan dalam Perkara Nomor 43/Pdt.Eks.G/2004/PN Bb. yaitu baik subjek hukumnya, objek hukumnya maupun barang buktinya sama;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tersebut telah diambil berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang keliru dan tidak didasari bukti-bukti dan fakta-fakta yang ada secara yuridis; oleh karenanya menurut hukum dan Pelawan mohon putusan yang demikian haruslah dibatalkan;

Bahwa atas dasar putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb., Pelawan mengajukan gugatan Perlawanan ini

Hal. 5 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



dengan didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Bahwa di atas tanah di Blok Jati dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Safitri Golden Agung Nomor 461 sampai dengan Nomor 468 telah dibangun Perumahan Bumi Mutiara Cileunyi (BMC) dan telah diperjualbelikan kepada konsumen;

Bahwa adapun Konsumen Perumahan BMC terdiri dari:

1. Anggota Sesko TNI dan Sipil nya;
2. Anggota Polri dan Anggota TNT dari kesatuan lainnya;
3. Masyarakat umum;

Bahwa Konsumen Sesko khususnya merupakan pemilik hak atas tanah dan bangunan rumah yang ada di atasnya berdasarkan Akad Kredit di Bank Tabungan Negara (KPR BTN) Jalan Jawa Bandung; sedangkan Konsumen lainnya masih dalam Proses pembuatan Akta Jual Beli di Notaris BTN tersebut.

Bahwa baik Konsumen, Notaris maupun BTN dalam hal ini tidak termasuk Pihak dalam Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb.; oleh karenanya secara hukum hak mereka harus dilindungi dan tidak tunduk atas putusan perkara tersebut;

Bahwa untuk itu Pelawan memohon supaya Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung C/q. Majelis Hakim Perkara ini atas nama Konsumen membuat penetapan, agar Pihak Developer maupun Idris Suhara Sadi Mukti tidak melakukan tindakan/transaksi dalam bentuk apapun serta memberikan kenyamanan bagi konsumen.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa didalam pertimbangannya dalam putusan tersebut *Judex Facti* tidak jujur dan hanya sepihak memuat fakta-fakta yang terjadi di persidangan dan memutuskan: Mengabulkan gugatan Penggugat/Terlawan sebagian karena Pelawan/Tergugat tidak hadir;
2. Bahwa *Judex Facti* secara hukum musti tau apakah Terlawan/Penggugat pada waktu itu punya kapasitas sebagai Subjek Hukum dalam mengajukan gugatan atau tidak; sebab dari bukti-bukti yang diajukan Terlawan/Penggugat jelas dan nyata terlihat bahwa Terlawan/Penggugat tidak punya kapasitas dan kualitas sebagai Penggugat karena:
 - a. Bukan sebagai Pemilik tanah;
 - b. Bukan sebagai Pembeli atas tanah-tanah tersebut;
 - c. Hanya sebagai Mediator/koordinator dalam membeli dan/atau membebaskan tanah-tanah tersebut yang dahulu dipercaya Pelawan untuk membeli dari para pemilik tanah asal (bukti P-1);

Hal. 6 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



- d. Gugatan Terlawan/Penggugat saat itu harusnya tentang jasa/fee/ persentase dalam pembelian atas tanah-tanah tersebut sesuai kesepakatan antara Pelawan/Tergugat Cherlly Kurniawan dan Terlawan/ Penggugat Idris Suhara Sadi Mukti;
- e. Hal ini juga terlihat jelas dari bukti-bukti yang diajukan dan diserahkan Terlawan/Penggugat dalam persidangan tersebut antara lain yaitu:
 - e.1. Bukti Pengeluaran Uang PT Safitri kepada Terlawan selaku koodinator untuk pembelian tanah-tanah tersebut (bukti Nomor 12 dalam perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb.);
 - e.2. Bukti Surat Perjanjian tertanggal 14 Juli 1994 dimana Terlawan sebagai koordinator dalam Pembelian tanah-tanah tersebut (bukti Nomor 2 dalam perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb.);
 - e.3. Semua dokumen atas tanah-tanah tersebut tertulis atas nama Cherlly Kurniawan tidak ada satupun atas nama Idris Suhara Sadi Mukti;
- 3. Bahwa dengan kenyataan tersebut di atas Terlawan/Penggugat tidak punya kapasitas dan kualitas sebagai Penggugat secara hukum;
- 4. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut Pelawan dalam hal ini juga akan membuktikan kepemilikan atas tanah-tanah tersebut adalah Milik Pelawan yaitu tanah-tanah yang berlokasi di:

Blok Jati:

No.	No. Kohir	Pemilik Asal	No. Persil	Luas	PPAT/Pelepasan Hak
1	2477	Otoy	125	2180	1211/CMT/10/8/1994/PPH Nomor 38
2	2477	Otoy	125	920	1210/CMT/10/8/94/PPH Nomor 37 15/8/94
3	4755	Udin Saefudin	125	1230	1207/ CMT/10/8/94/PPH Nomor 34 15/8/94
4	4755	Udin Saefudin	125	480	1208/CMT/10/8/94/PPH Nomor 35 15/8/94
5	4755	Udin Saefudin	125	970	1209/CMT/10/8/94/PPH Nomor 36 15/8/94
6	2752	Hj. Ropiah	125	1500	30/6/94 PPH Nomor 25
7	1348	Eulise	125	1560	03/6/94 PPH Nomor 3
8	2750	Laela R. Rokayah	125	1850	1267/CMT/26/8/94 PPH Nomor 38 31/8/94
9	5967	H. Dedi Rustendi	125	1600	978/CMT/6/7/94/PPH Nomor 23 10/8/94
10	6311	Ecot bin Encling	125	910	1226/CMT/I 0/8/94/PPH Nomor 44 20/9/94
11	2673	Wowon Suwondo	125	690	979/CMT/18/7/94/PPH Nomor 22 10/8/94
12	6233	Erwan Matin	125	940	7/6/94/PPH Nomor 8
13	3652	Cicih Ending	124	560	1365/CMT/25/9/94
14	177	Agus Salim	124	880	1310/CMT/5/9/ 94



15	2052	Aan Rohmansah	124	2272	PPH Nomor 27 30/6/94 Notaris Irene
16	5644	Aan Rohmansah	125	1400	PPH Nomor 28 30/6/94 Notaris Irene

Bahwa Tanah-tanah tersebut semuanya dibeli Pelawan/Tergugat dari Pemilik Tanah Asal dan hal ini dikuatkan dengan kwitansi Pembelian serta Surat Pernyataan dari Para Pemilik tanah asal juga ada yang dikembalikan dan dijual bersama-sama. (bukti P-7);

5. Bahwa adapun bukti-bukti pembelian tanah-tanah yang diajukan Terlawan/Penggugat dalam gugatannya dalam Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. adalah rekayasa/imajinasi Terlawan sendiri seolah-olah bermimpi sebagai Pemilik tanah-tanah tersebut untuk mengelabui dan melalui Pengadilan ini dibuat sebagai tameng untuk melegalisir perbuatannya yang tujuannya untuk meyakinkan *Judex Facti*; dan untuk membuktikan hal tersebutlah Pelawan mengajukan Gugatan Perlawanan ini di persidangan. (Secara khusus Pelawan sudah melaporkan perbuatan Terlawan ke pihak yang berwajib);
6. Bahwa perbuatan Terlawan mengajukan Gugatan, Sita Jaminan dan Eksekusi terhadap Pelawan secara hukum dari uraian-uraian tersebut di atas jelas dan nyata tidak terbukti bahwa tanah-tanah tersebut milik Terlawan; maka demi hukum perbuatan Terlawan tersebut terbukti merupakan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Pelawan mengalami kerugian baik moril maupun materil;
7. Bahwa adapun kerugian Pelawan yang diakibatkan perbuatan Terlawan adalah:
 - a. Kerugian Moril: Karena Pelawan adalah Pengusaha apabila diperhitungkan dengan sejumlah uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. Kerugian Materil: Biaya yang telah dikeluarkan Pelawan dalam mengurus kasus ini dari Tahun 2004 sampai sekarang Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);
8. Bahwa berdasarkan bukti-bukti sebagaimana diuraikan di atas jelas dan nyata terbukti bahwa pemilik atas tanah-tanah tersebut adalah Pelawan;
9. Maka dengan terbuhtinya Pelawan sebagai Pemilik atas tanah-tanah tersebut sudah sewajarnya apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, Kasasi yang dilakukan Terlawan;
10. Bahwa dengan terbuhtinya Pelawan adalah sebagai Pemilik atas tanah-tanah tersebut, maka secara hukum pula putusan dalam Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tidak punya dasar hukum dan tidak punya kekuatan pembuktian yang sah secara hukum; dengan demikian harus dibatalkan;

Hal. 8 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Eksekusi yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 Februari 2010 yang didasarkan kepada putusan dalam Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. menjadi tidak punya kekuatan hukum karenanya eksekusi tersebut tidak sah dan harus pula di batalkan;
12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 27 Januari 2010 Nomor 43/Pdt.Eks.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007 yang telah dilaksanakan pada tanggal 15 Februari 2010; secara hukum terbukti tidak sah karenanya harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan gugatan Provisi;
2. Menyatakan konsumen berhak atas tanah dan bangunan yang ada di atasnya sesuai aturan yang diterapkan dalam kepemilikan rumah;
3. Pelawan dan Terlawan untuk tidak melakukan tindakan/transaksi dalam bentuk apapun atas Perumahan Bumi Mutiara Cileunyi sampai ada putusan dalam perkara ini;
4. Memberikan rasa aman terhadap konsumen baik dari Pelawan maupun Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan Pemilik yang sah atas semua tanah kosong dan tanah serta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan Perumahan Bumi Mutiara Cileunyi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461 sampai dengan Nomor 468 adalah Milik Pelawan;
4. Menetapkan Pemilik yang sah atas semua tanah kosong dan tanah serta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan Perumahan Bumi Mutiara Cileunyi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461 sampai dengan Nomor 468 adalah Milik Pelawan;
5. Menyatakan putusan Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tidak mempunyai dasar hukum serta tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
6. Membatalkan Putusan perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb.;

Hal. 9 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



7. Menyatakan Gugatan Perlawanan yang diajukan Pelawan terhadap Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap bidang tanah yang telah di Sita Jaminan Pada tanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Tanggal 27 Januari 2010 jo. Nomor 43/Pdt.Eks.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007 yang telah dilaksanakan Tanggal 15 Februari 2010 adalah benar dan berdasar hukum;
8. Menyatakan tidak sah dan berharga Sita Eksekusi yang telah diletakkan terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461 sampai dengan Nomor 468 serta surat-surat atas semua bidang tanah atas nama PT Safitri Golden Agung berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Tanggal 27 Januari 2010 jo. Nomor 43/Pdt.Eks.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007 yang telah dilaksanakan tanggal 15 Februari 2010;
9. Membatalkan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap bidang tanah yang telah di sita jaminan pada tanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Tanggal 27 Januari 2010 jo. Nomor 43/Pdt.Eks.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007 yang telah dilaksanakan Tanggal 15 Februari 2010;
10. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Eksekusi yang telah diletakkan terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461 sampai dengan 468 maupun atas semua bidang tanah lainnya atas nama PT Safitri Golden Agung;
11. Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding, Kasasi yang dilakukan Terlawan;
12. Menyatakan perbuatan Terlawan merupakan perbuatan melawan hukum;
13. Menghukum Terlawan untuk mengganti kerugian yang diakibatkan perbuatannya kepada Pelawan baik kerugian moril sebesar Rp1.000.000.000 (satu miliar rupiah) dan kerugian materil sebesar Rp700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah);
14. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tunduk pada putusan dalam perkara ini;

Hal. 10 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bale Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Terlawan menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Pelawan, karena diajukan tanpa dilandasi dasar hukum yang kuat;
2. Bahwa gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan adalah tidak jelas dan kabur (*obscure libel*), karena telah mencampur-adukan antara gugatan dan perlawanan, hal ini terlihat jelas dari *Posita* maupun *Petitumnya*:
 - Bahwa disatu sisi Pelawan telah menggugat Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tertanggal 3 Februari 2004, dimana putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti dan Pelawan dalam perkara tersebut memiliki hubungan hukum secara langsung, yaitu selaku Tergugat dan bukan pihak ketiga;
 - Bahwa disisi lain Perlawanan Pelawan terhadap eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap bidang-bidang tanah yang telah diletakkan Sita Jaminan pada tanggal 14 September 2004 (terakhir menjadi sita Eksekusi) jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 27 Januari 2010 jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt. Eks/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt 2007 adalah tidak tepat, karena kedudukan Pelawan dalam eksekusi Pengosongan tersebut adalah selaku Termohon Eksekusi (pihak secara langsung) dan bukan pihak ketiga, berkaitan atas dasar hal milik yang seharusnya hanya dapat diajukan oleh pemilik atau orang yang merasa selaku pemilik barang yang dieksekusi sesuai Pasal 195 ayat (6) HIR dan Pasal 2006 ayat (6) Rbg;
 - Bahwa dengan demikian upaya hukum Perlawanan terhadap Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan adalah tidak tepat;
3. Bahwa selain itu Gugatan Perlawanan terhadap eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap bidang-bidang tanah yang telah diletakkan Sita Jaminan (terakhir menjadi sita Eksekusi) pada tanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 27 Januari

Hal. 11 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012

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

2010 jo. Nomor 43/Pdt. Eks/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/ 2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt 2007 sudah tidak tepat diajukan, karena Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan atas bidang-bidang tanah sebagaimana Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tertanggal 27 Januari 2010 tersebut telah selesai dilaksanakan sesuai Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 43/Pdt.Eks/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007 pada tanggal 15 Februari 2010;

4. Bahwa ketidak-jelasan/kekaburan Gugatan Perlawanan lainnya adalah dengan mendudukan BNI 46 selaku Terlawan I dan Sardi, Andi, Mulyadi, Budi selaku Terlawan, dimana Terlawan I dan Terlawan II tidak ada hubungan hukum secara langsung/bukan pihak dalam Eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap bidang-bidang tanah yang telah disita jaminan pada tanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 27 Januari 2010 jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt. Eks/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT/ 2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt 2007;

- Bahwa selain itu didalam *Positanya* sama sekali tidak ada uraian mengenai hubungan hukum yang dilakukan Terlawan I dan Terlawan II, akan tetapi dalam *Petitumnya* muncul tuntutan menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tunduk pada putusan dalam perkara ini;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Gugatan Perlawanan terhadap eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap bidang-bidang tanah yang telah diletakkan Sita Jaminan pada tanggal 14 September 2004 (terakhir menjadi sita Eksekusi) jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 27 Januari 2010 jo. Nomor 43/Pdt.Eks/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks/2009/PN Bb. jo. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt 2007 harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Provisi:

Bahwa dalil-dalil provisi Pelawan adalah sangat tidak beralasan serta tidak memiliki dasar hukum yang kuat serta tidak ada relevansinya dengan perkara ini, karena seperti dalil Pelawan, baik konsumen, Notaris maupun BTN dalam

Hal. 12 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



hal ini tidak termasuk pihak dalam perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. sehingga sangat beralasan, permohonan putusan provisionil Pelawan untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa terhadap perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.G.Plw/2010/PN Bb. tanggal 16 Desember 2010 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan tersebut;

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi dari Pelawan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan dikabulkan untuk sebagian;
- Menyatakan pihak Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan demi hukum bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas tanah perkara *a quo* berupa tanah kosong dan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang dikenal dengan Perumahan Bumi Mutiara Cileunyi dan tanah-tanah mana dikenal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461, Nomor 462, Nomor 463, Nomor 464, Nomor 465, Nomor 466, Nomor 467, dan Nomor 468, atas nama PT Safitri Golden Agung tersebut;
- Menyatakan gugatan perlawanan yang diajukan Pelawan terhadap eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap bidang tanah yang telah disita jaminan pada tanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tanggal 27 Januari 2010, Nomor 43/Pdt.Eks/G/2009/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT/2006/PT BDG. jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007, yang telah dilaksanakan tanggal 15 Februari 2010 adalah benar dan berdasar hukum;
- Menyatakan tidak sah dan berharga Sita Eksekusi yang telah diletakkan terhadap tanah dan bangunan berdasarkan sertifikat hak guna bangunan Nomor 461 sampai dengan Nomor 468 serta surat-surat atas semua bidang tanah atas nama PT Safitri Golden Agung berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tanggal 27 Januari 2010, Nomor 43/Pdt.Eks/G/2009/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor

Hal. 13 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



51/PDT/2006/PT BDG. jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007, yang telah dilaksanakan tanggal 15 Februari 2010;

- Membatalkan eksekusi Pengosongan dan Penyerahan terhadap bidang tanah yang telah disita jaminan pada tanggal 14 September 2004 jo Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tanggal 27 Januari 2010, Nomor 43/Pdt.Eks/G/2009/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks.G/2009/PN Bb. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. Nomor 51/PDT/2006/PT BDG. jo. Nomor 1625 K/Pdt/2007, yang telah dilaksanakan tanggal 15 Februari 2010;
- Memerintahkan untuk mengangkat sita eksekusi yang telah diletakkan terhadap tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 461 sampai dengan Nomor 468 maupun atas semua bidang tanah lainnya atas nama PT Safitri Golden Agung;
- Menghukum Terlawan untuk membayar kerugian yang dialami oleh Pelawan akibat perbuatan Terlawan yaitu berupa kerugian moril sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Pelawan;
- Menghukum pihak Turut Terlawan I dan pihak Turut Terlawan II untuk tunduk pada putusan ini;
- Menolak gugatan perlawanan Pelawan yang lain dan selebihnya;
- Menghukum pihak Terlawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp1.921.000,00 (satu juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 328/PDT/2011/PT BDG tanggal 17 November 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan/Pembanding pada tanggal 6 Februari 2012 kemudian terhadapnya oleh Terlawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Februari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 28/Pdt.G.Plw/2010/PN Bb. jo. Nomor 05/Pdt.Ks/2012/PN Bb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Maret 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terlawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

Hal. 14 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Turut Terlawan II/Turut Terbanding II pada tanggal 2 Mei 2012;
2. Pelawan/Terbanding pada tanggal 3 Mei 2012;
3. Turut Terlawan I/Turut Terbanding I pada tanggal 3 Mei 2012;

Bahwa kemudian Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan I/Turut Terbanding I dan Termohon Kasasi/Pelawan/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung masing-masing pada tanggal 16 Mei 2012 dan tanggal 6 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terlawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tidak memuat pertimbangan hukum yang cukup atau *onvoldoende gemotiveerd*, hal mana Majelis Hakim Banding selaku *het laatste Judex Facti* telah mengadili secara kurang serius dan akibatnya sangat merugikan kepentingan hukum Pemohon Kasasi selaku pencari keadilan. Hal tersebut dapat dilihat didalam pertimbangannya pada halaman keenam dari putusan *a quo* yang menyatakan: "bahwa...memori banding tersebut ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga alasan dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan alasan dan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding". Pertimbangan hukum sedemikian jelas mengandung *onvoldoende gemotiveerd*;

Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI menegaskan putusan *onvoldoende gemotiveerd* adalah putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan menjadi alasan untuk kasasi, dan putusan demikian harus dibatalkan. Beberapa Putusan Mahkamah Agung RI. Yang menyatakan hal demikian adalah:

- Putusan Mahkamah Agung RI, tertanggal 4 Juli 1961 Nomor 384 K/SIP/1961, menyatakan: "Putusan Pengadilan Tinggi dapat dibatalkan apabila tidak disertai alasan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);"

Hal. 15 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung tertanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969 yang menyatakan: "Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan *onvoldoende gemotiveerd*";
- Putusan Mahkamah Agung RI, tertanggal 20 Agustus 1988 Nomor 4434 K/Pdt/1986, menyatakan Bahwa karena tidak cukup dipertimbangkan maka putusan Pengadilan Tinggi tersebut harus dibatalkan";

Bahwa pertimbangan hukum Hakim tingkat Pertama yang diambil alih oleh Hakim Pengadilan Banding pada putusan tanggal 16 Desember 2010 Nomor 28/Pdt.G.Plw/2010/PN Bb. halaman 63 yang menyatakan: "Menimbang, bahwa dari fakta hukum terurai di atas, adalah suatu kenyataan bahwa pihak Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 4 Juli 2006 Nomor 886 K/Pid/2005, tersebut di atas, perbuatan pihak Terlawan mana telah mengakibatkan kerugian bagi pihak Pelawan sehingga tanah-tanah objek perkara *a quo* dinyatakan menjadi hak pihak Terlawan, dalam hal ini pula pihak Terlawan telah mempunyai kesalahan karena pihak Terlawan telah dipidana akibat perbuatannya, dan perbuatan pihak Terlawan tersebut jelas mempunyai hubungan kausalitas sehingga gugatan pihak Terlawan dikabulkan dalam Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tersebut". Menurut Pemohon Kasasi pertimbangan tersebut adalah tidak benar atau setidaknya kurang lengkap karena *Judex Facti* men-*generalize* isi putusan tertanggal 4 Juli 2006 Nomor 886 K/Pid/2005 tersebut, sebab inti dari putusan pidana tersebut ialah hanya menyangkut pemalsuan 1 (satu) akta dari 62 akta yang diperkarakan yaitu akta Nomor 1030/PPAT/CL/1994 atas nama Charly Kurniawan sebagai pembeli dan Engko sebagai penjual kemudian dirubah menjadi akta Nomor 152/PPAT/CL/1994, dirubah menjadi Ahmad Sugandi sebagai penjual dan pembelinya Terdakwa sendiri. Bahwa Pemohon Kasasi berpendapat perubahan akta tersebut tidak memberi keuntungan kepada Pemohon Kasasi dan andaikata-pun tidak terjadi perubahan akta tersebut pada gugatan Pemohon Kasasi dalam Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tanggal 3 Februari 2004, gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara tersebut tetaplah dikabulkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung, karena berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut pada halaman 19 putusan Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tanggal 3 Februari 2004 menyatakan;

"Menimbang bahwa, petitum 2 menyebutkan agar membatalkan akta jual-

Hal. 16 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



beli dan pelepasan Hak atas tanah atas nama Tergugat (Cherlly Kurniawan) yang dibuat oleh camat/PPAT Nana Suryana, S.H. Maupun akta jual beli dan Pelepasan Hak yang dibuat Notaris/PPAT Irene Ratnaningsih Handoko, S.H. Dan Notaris/PPAT Siti Munigar Temmy Suhandi, S.H. Sejumlah 62 buah sesuai Surat Perjanjian tanggal 14 Juli 1994 dan surat pernyataan dengan Kuasa Khusus tanggal 30 Juli 1994 (Akta-akta tersebut tercantum pada halaman 7 gugatan);”

“Menimbang bahwa, tentang petitum 2 Majelis berpendapat bahwa oleh karena didalam bukti P3 telah disebutkan bahwa Tergugat ternyata tidak melakukan kewajibannya sebagaimana kesepakatan yang telah ditanda tangannya dengan Penggugat dan dikuatkan pula dengan bukti-bukti adanya perjanjian tentang pengadaan lahan seluas 30 ha, pernyataan pembatalan jual-beli, pernyataan bahwa Penggugat telah melunasi keseluruhan kewajiban Tergugat serta pernyataan bahwa Tergugat tidak melakukan pembayaran kepada pemilik tanah sebagaimana P2, P6, P13, P14, P15, P16, serta P5, maka sepatutnya pembatalan akta jual beli dan pelepasan hak atas tanah atas nama Tergugat sebagaimana dimaksud didalam Petitum 2 patut untuk dikabulkan”;

“Menimbang bahwa, petitum 5 agar menyatakan batal akta Pelepasan Hak Milik Atas Tanah sawah yang dijual kepada Tergugat (PT Safitry Golden Agung) dan atau dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum atau setidaknya akta tersebut dinyatakan tidak berlaku, Majelis berpendapat bahwa oleh karena tentang hal tersebut ada relevansinya dengan petitum 2 yang telah dikabulkan, oleh karenanya petitum 5 ini sepatutnya dikabulkan pula”;

“Menimbang bahwa, petitum 6 agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas seluruh tanah sawah/objek terperkara, Majelis akan menguraikan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti P4, Penggugat telah melakukan pembayaran tanah sawah kepada ibu Anah, H. Ropiah dan Memed;
- Bahwa berdasarkan bukti P13, saat ini tanah sudah dibayar luas oleh Penggugat;
- Bahwa berdasarkan bukti P19 sampai dengan P38, Penggugat telah melakukan pembayaran atas tanah-tanah yang terletak di Persil 125, Persil 140, Persil 141, Persil 151 dan Pasal 162 terhadap pemilik-pemilikinya yang berlokasi di Desa Cileunyi;

Menimbang bahwa, berdasarkan bukti-bukti di atas, Majelis berkesimpulan bahwa patut dan pantas untuk dinyatakan Penggugat sebagai pemilik atas

Hal. 17 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh tanah sawah/objek terperkara, mengingat kesemua bukti-bukti tersebut secara jelas menyebutkan Penggugat telah melakukan pembayaran sebagai pelunasan atas pembelian tanah-tanah tersebut;

“Menimbang bahwa, petitum 7 memohon agar menghukum Tergugat dan atau yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan dalam keadaan tanpa beban apapun (dalam keadaan kosong) kepada Penggugat;”

“Menimbang bahwa, terhadap ini Majelis berpendapat bahwa oleh karena didalam petitum 6 disebutkan yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas seluruh tanah sawah/objek perkara, maka sudah sepatutnya petitum 7 inipun dikabulkan pula” dan seterusnya...;

Bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum di atas tidak satupun pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tanggal 3 Februari 2004 yang mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi karena adanya akta Nomor 152/PPAT/CL/1994 melainkan karena Tergugat Termohon Kasasi wanprestasi/ingkar janji terhadap Penggugat Pemohon Kasasi, untuk membayar/melunasi tanah yang dibeli melalui Pemohon Kasasi sebagaimana bukti perjanjian yang dibuat antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi. Bahwa meskipun telah dibuat akta jual beli dari pemilik tanah kepada Termohon Kasasi namun Termohon Kasasi tidak ber-etiket baik untuk membayar/melunasi tanah-tanah tersebut sebagaimana telah diperjanjikan bahkan terkesan mengakal-akali Pemohon Kasasi selaku penanggungjawab pengadaan tanah walaupun telah diperingatkan secara patut, bahkan Termohon Kasasi sangat sulit untuk ditemui. Oleh karena Termohon Kasasi tidak membayar/melunasi tanah yang dibelinya maka para pemilik tanah mendesak Pemohon Kasasi selaku Koordinator pengadaan tanah untuk membayar/melunasi tanah-tanah tersebut. Oleh karena Pemohon Kasasi memiliki tanggungjawab atas segala apa yang telah diperjanjikan sementara Termohon Kasasi tidak memiliki etiket baik untuk membayar/melunasi tanah-tanah tersebut, maka Pemohon Kasasi membayar dan melunasi tanah-tanah yang jual kepada Termohon Kasasi, sehingga sangat beralasan apabila Pemohon Kasasi menuntut pembatalan Akta-akta jual beli antara Pemilik tanah dan Termohon Kasasi, karena faktanya Pemohon Kasasi lah yang membayar/melunasi seluruh tanah yang dibeli oleh Termohon Kasasi. Jika *Judex Facti* dengan sungguh-sungguh memeriksa perkara *a quo*, pastilah mengabulkan permohonan banding Pemohon Kasasi. Karena pemalsuan akta tersebut tidak mempengaruhi keadaan hukum. Sehingga

Hal. 18 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012

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

sangat beralasan jika Putusan Hakim Banding dalam perkara *a quo* dapat dikuwalifikasikan sebagai putusan *onvoldoende gemotiveerd* yang mohon dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bale Bandung yang diambil alih oleh Hakim Pengadilan Banding pada Putusan pada putusan tanggal 16 Desember 2010 Nomor 28/Pdt.G.Plw/2010/PN Bb. halaman 46 yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa tentang eksepsi pihak Terlawan tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa tentang pengajuan gugatan perlawanan *a quo* adalah menjadi hak Pelawan, maka eksepsi pihak Terlawan tidak cukup beralasan dan patut dinyatakan ditolak”. Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut dengan alasan:

Bahwa didalam Konstruksi Hukum Acara Perdata, telah ditentukan dengan jelas tata cara berperkara, khusus menyangkut perlawanan maka ditentukan sebagai berikut:

- Menyangkut terhadap perlawanan terhadap putusan *Verstek* telah diatur didalam Pasal 129 HIR/153 RBg. bahwa terhadap ketentuan Perlawanan atas *Verstek* ini, Pemohon Kasasi mengemukakan putusan MARI yang menyatakan:

- Putusan MARI Nomor 290 K/Sip/1973 tanggal 13 Agustus 1974 menyatakan bahwa pengajuan *Verstek* yang terlambat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- Putusan MARI Nomor 307 K/Sip/1975 tanggal 2 September 1976 menyatakan Perlawanan terhadap putusan *verstek* tidak boleh diperiksa dan diputus sebagai perkara baru;

Bahwa jika yang maksudkan Termohon Kasasi adalah perlawanan *Verzet* terhadap Putusan Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tanggal 3 Februari 2004, maka sesuai dengan yurisprudensi MARI tersebut di atas Perlawan dalam perkara *a quo* adalah telah melewati batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang, bahwa putusan tersebut juga telah selesai dilaksanakan eksekusinya. Bahwa perkara *a quo* telah diputus sebagai perkara baru, dimana nomor perkaranya berbeda dengan perkara pokok. Sehingga beralasan jika Pemohon Kasasi berpendapat bahwa Termohon kasasi tidak berhak mengajukan Perlawanan dalam perkara *a quo*;

- Perlawanan terhadap eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau *Derden Verzet* diatur didalam Pasal 195

Hal. 19 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (6) HIR dan Pasal 206 ayat (6) RBg. Terhadap ketentuan ini maka Pemohon Kasasi akan mengemukakan beberapa Putusan MARI;

- Putusan MARI Nomor 1281 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981 menyatakan Bantahan terhadap eksekusi yang diajukan setelah eksekusi itu dilaksanakan, tidak dapat diterima;
- Putusan MARI Nomor 707 K/Pdt/1984, tanggal 11 Maret 1986 menyatakan: karena Pelawan adalah isteri Tergugat dalam putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung yang dilawan, perlawanannya tidak diterima karena fakta hukumnya Pelawan adalah Isteri Tergugat I bukan orang ketiga;
- Perlawanan pihak ketiga yang diajukan oleh isteri atau suami terhadap harta bersama yang disita, tidak dibenarkan karena harta bersama selalu merupakan jaminan untuk pembayaran hutang isteri atau suami yang terjadi dalam perkawinan, yang harus ditanggung bersama. (Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum buku II, edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008 poin 5 halaman 102);
- Putusan MARI Nomor 1038 K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973 menyatakan Perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap eksekusi, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya;

Bahwa perlawanan di dalam hal Putusan *Verstek* tidak dapat digabungkan dengan Perlawanan terhadap putusan eksekusi yang telah berkekuatan hukum tetap, karena para pihak yang berhak didalam kedua jenis perlawanan itu adalah berbeda, dan ketentuan hukum formalnya-pun berbeda, perbedaan mana dengan jelas dan tegas diikuti oleh berbagai Putusan MARI yang telah disebutkan di atas;

Bahwa materi perlawanan Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* tertulis secara jelas adalah perlawanan yang ditujukan terhadap pokok perkara dan eksekusi pengosongan dan penyerahan terhadap bidang-bidang tanah yang telah diletakkan Sita Jaminan pada tertanggal 14 September 2004 jo. Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan tertanggal 27 Januari 2010, Nomor 43/Pdt.Eks/2004/PN Bb. jo. Nomor 02/Pdt.Eks/2004/PN Bb. jo. Nomor 69/Pdt.Eks/2009/PN Bb. Nomor 81/Pdt.G/2004/PN Bb. jo. . Nomor 51/PDT.G/2006/PT BDG jo. Nomor 1625 K/Pdt 2007 yang telah dilaksanakan tanggal 15 Februari 2010. Bahwa perlawanan yang menggabungkan perlawanan putusan *Verstek* dan pelaksanaan

Hal. 20 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap adalah bertentangan dengan Hukum Acara perdata yang berlaku sebagaimana dikemukakan di atas. Selain itu perlawanan yang ditujukan terhadap eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), tidak dibenarkan lagi untuk mengkaji dan menilai isi putusan maupun materi pokok perkaranya;

Bahwa ternyata Hakim *Judex Facti* didalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan Pelawan Termohon Kasasi memiliki hak untuk mengajukan gugatan perlawanan padahal Pelawan Termohon Kasasi adalah Pihak Tergugat didalam Perkara Nomor 02/Pdt.G/2004/PN Bb. tanggal 3 Februari 2004. sehingga sangatlah beralasan apabila Pemohon Kasasi menganggap bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum acara dalam Perkara *a quo*, dan melanggar ketentuan hukum acara Perdata, karena Termohon Kasasi bukanlah Pihak yang berhak atau *error in Persona* untuk mengajukan perlawanan dalam perkara *a quo* atau *persona standi in judicio*;

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

mengenai alasan ke-1 dan 2:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena menelitinya dengan saksama memori kasasi tanggal 5 Maret 2012 dan kontra memori kasasi tanggal 6 Agustus 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan perlawanan dapat dibenarkan karena dikabulkannya gugatan Penggugat (semula sebagai Terlawan) didasarkan atas suatu "kepalsuan" dalam perkara *a quo* karena Terlawan semula Penggugat telah dipidana sesuai putusan Nomor 886 K/Pid/2005 tanggal 4 Juli 2006, oleh karena itu dikabulkannya perlawanan Pelawan sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi IDRIS SUHARA SADIMUKTI tersebut harus ditolak;

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

Hal. 21 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **IDRIS SUHARA SADI MUKTI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Terlawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat** tanggal **28 November 2014** oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. dan H. Djafni Djamal, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
 ttd
 Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H
 ttd
 H. Djafni Djamal, S.H., M.H

Ketua Majelis,
 ttd
 Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Biaya-biaya Kasasi:
 1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
 2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
 Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti,
 ttd
 Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum

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

Dr. PRIPAMBUDI TEGUH, SH., MH.
 NIP. 19610313 198803 1 003.

Hal. 22 dari 22 hal. Put Nomor 3172 K/Pdt/2012