



P U T U S A N

No. 260 K/PDT/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Tn. H. AAM DJAMALUDIN**, bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan Tonggeret No. 17 B, dalam hal ini memberi kuasa kepada CECEP KUSMAWAN, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Sawah Kurung No. 40 Bandung;
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat VIII/Terbanding VIII;
2. **Tn. DINDIN DJAENUDIN**, bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan Soekarno Hatta No. 17, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. AGUS SUMARNA, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Advokat, beralamat di Jalan Dr. Setiabudhi No. 347 Bandung;
Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Terbanding IV;

m e l a w a n

HERLAND CUP NAINGGOLAN, S.H., bertempat tinggal di Jalan Peneropongan Bintang No.1 Lembang;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

d a n

1. **Tn. JEJEAN ZAENAL ABIDIN**;
2. **Ny. DIANA EVAYANTHI**, No. 1 dan 2 bertempat tinggal di Jalan Merah Delima A 5/16, RT.005, RW.010, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading;
3. **Ny. Hj. IIM JAMILAH**, bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan H. Basuki III;
4. **Ny. Hj. YAYAH ZULIAH**, bertempat tinggal di Kabupaten Bandung, Kampung Baros RT.04, RW.02, Desa Baros, Kecamatan Arjasari, karena telah meninggal dunia menurut keterangan RW setempat maka diwakili oleh ahli warisnya yang bernama:

Hal. 1 dari 5 hal. Put. No. ... K/Pdt/...



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tn. INTAN;
- b. Ny. IMAS RASE;
- c. Tn. AWAN, ketiganya bertempat tinggal di Kabupaten Bandung, Kampung Baros RT.04, RW.02, Desa Baros, Kecamatan Arjasari;
5. **Ny. Dra. Hj. NINING DJUANINGSIH;**
6. **Ny. Hj. ENDEN DJUHAENI**, No. 5 dan 6 bertempat tinggal di Kota Bandung, Jalan Tonggeret No. 16;
7. **KEPALA DESA LENGKONG, KECAMATAN BOJONG SOANG, KABUPATEN BANDUNG**, beralamat di Desa Lengkong, Kecamatan Bojong Soang, Kabupaten Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,II,III,V,VI,VII dan IX/Terbanding I,II,III,V,VI,VII dan IX;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata menurut Pasal 118 HIR bahwa Penggugat berhak menentukan pihak-pihak yang digugatnya dengan menentukan domisili hukum sesuai Pasal 118 HIR dan hal itu dibenarkan oleh Yurisprudensi MARI;
- Bahwa Penggugat telah mengenal Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII karena para Penggugat pernah menjadi kuasa dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII untuk menangani perkara pidana di Mahkamah Agung RI dalam perkara pidana No.527/Pid.B/2005/PN.BB, sebagaimana tercantum dalam surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2006, bermeterai cukup, karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dituduh melakukan penggelapan tanah dan pernah Penggugat menjadi kuasa dari B.A. Sitorus melawan Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, dari pengenalan tersebut Penggugat mempercayai Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII;

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

Disaat perkenalan yang baik itulah, saudara Tergugat I dan Tergugat II memanfaatkan Penggugat dengan menawarkan mengatakan punya proyek pengangkutan batubara dari Kalimantan ke Jakarta dan punya tagihan piutang milyaran di orang lain. Kemudian dari perkenalan itulah dalam kepentingan bisnisnya Tergugat I dan Tergugat II merayu, meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat I dan Tergugat II suami isteri agar Penggugat menyediakan uang untuk kepentingan permodalan bisnisnya dengan cara:

1. Mendapat pinjaman dari PT. BPR Sagitarius Pembangunan;
2. Menjual 2 bidang tanah:
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1468, yang terletak di Provinsi Jabar, Kota Bandung Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga luas 280 m² GS.No.7559/1997 tanggal 23 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung dahulu Jalan P.D.K;
 - b. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.S.III, Kohir No. 1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jabar, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara	: Tanah milik Hj. Euis;
Timur	: Selokan;
Selatan	: Tanah milik S. Cucu;
Barat	: Tanah milik Hj. Badriyah;

Bahwa Tergugat I mengatakan tanah itu adalah bagian dan miliknya yang merupakan warisan dari ahli waris Uu Djuariah dan ketika dilakukan pengecekan fisik di lapangan, hal itu benar adanya dan dilakukan juga pengecekan ke saudara Engkos di Lapangan dan hal tersebut juga di cek oleh Hj. Iim Jamilah/Tergugat III. Hj. Iim Jamilah menerangkan bahwa tanah itu sudah menjadi bagian dari warisannya juga untuk Tergugat I mutlak. Selain itu Tergugat I meyakinkan Penggugat bahwa SHM No. 1468/ Kelurahan Turangga pernah dijaminkannya dengan hak tanggungan kepada Bank HS 1906 di Bandung dengan memasang hak tanggungan, dan Tergugat III sampai dengan Tergugat VIII tidak keberatan memasang hak tanggungan tersebut. Selain itu Tergugat I mendapat Surat Kuasa Khusus

Hal. 3 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermeterai cukup untuk menjual dua bidang tanah tersebut dari Tergugat III sampai dengan Tergugat VIII;

Demikian juga tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.S.III. Kohir No.1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik Hj. Euis;
Timur : Selokan;
Selatan : Tanah milik S. Cucu;
Barat : Tanah milik Hj. Badriyah;

Tanah tersebut juga dilengkapi dengan warkah tanah dan selanjutnya Tergugat I mendapat kuasa persetujuan dari Tergugat III sampai dengan VIII yang kuasanya ditandatangani dinotaris sehingga Tergugat I meyakinkan Penggugat bahwa terbukti dua bidang tanah tersebut adalah milik Tergugat I;

2. Kemudian Tergugat I, Tergugat II melakukan proses peralihan atau mengadakan kesepakatan dengan Penggugat yaitu melakukan pengikatan jual-beli tanggal 09 September 2008 No.11 dan surat kuasa menjual tanggal 09 September 2008 No.12 yang seluruhnya dibuat dihadapan Notaris Sri Handayani Mulyo,S.H. di Dayeuhkolot di Bandung sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No.02/2009 tanggal 09 Januari 2009 di Notaris Ayi Badrutamam,S.H. Ketiga surat tersebut dibuat dengan Surat Otentik mempunyai bukti yang sempurna bagi para pihak sesuai dengan Pasal 165 HIR dan Pasal 1868 KUH Perdata;

Bahwa dalam akta perjanjian pengikatan jual-beli tersebut telah disepakati bahwa jual-beli tersebut sepakat dilakukan dengan harga Rp260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta Rupiah) yang telah dibayar lunas oleh pihak kedua kepada pihak pertama yang menyatakan telah menerima pembayaran tersebut dari pihak kedua dan akta ini dianggap bukti pembayaran (kwitansi) yang sah, sehingga disepakati akta perjanjian tersebut ada 9 (sembilan) pasal. Setelah kata sepakat tersebut terjadi, karena untuk melakukan jual-beli dihadapan PPAT, Penggugat diberi akta kuasa menjual tanah tersebut kepada Penggugat pada tanggal 10 September 2008 No.12 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Handayani Mulyo, S.H. yang khususnya untuk dan

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

atas nama pemberi kuasa, menjual atas dua bidang tanah, dan bangunan yang terletak di:

1. Sebidang tanah dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.1468/Kelurahan Turangga, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga, luas 280 m² GS. No.7559/1997 tanggal 25 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung dahulu Jalan P.D.K;
2. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.S.III, Kohir No. 1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara	: Tanah milik Hj.Euis;
Timur	: Selokan;
Selatan	: Tanah milik S.Cucu;
Barat	: Tanah milik Hj. Badriyah;

Kedua bidang tanah tersebut di atas tercatat atas nama pihak pertama, karena berdasarkan surat kuasa khusus dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII tersebut. Demikian berikut bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah, tanaman, hasil karya dan segala sesuatu yang telah maupun dikemudian hari akan ada/ditanam/didirikan diatas dan atau di bawah tanah hak tersebut yang ada yang dikecualikan yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dengan cara apapun dan kepada siapa saja, termasuk kepada yang diberi kuasa sendiri (pihak kedua) dapat di baliknamakan tanpa syarat;

Untuk keperluan tersebut di atas yang diberi kuasa dapat menghadap kepada siapa saja di antaranya kepada pejabat pembuat akta tanah. Notaris dan/atau instansi-instansi lain yang bersangkutan, meminta/memberikan keterangan-keterangan, mengajukan permohonan-permohonan, membuat/suruh membuat akta jual beli dan atau akta-akta serta surat-surat lainnya serta menandatangani, menyerahkan apa yang dijual tersebut dan atau memilih tempat domisili hukum;

3. Para pihak telah sepakat untuk memilih domisili hukum pada, mengenai akta ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya, para pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan terakhir di kantor Pengadilan Negeri Bale Bandung di

Hal. 5 dari 40 hal. Put. No. 260 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

Bale Endah Kabupaten Bandung sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR ayat 4. Lalu kemudian Penggugat memprioritaskan kepada pembuat Sertifikat pembalikhamaan atas Sertifikat Hak Milik No. 1468 Kelurahan Turangga, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengkon, Kelurahan Turangga luas 280 m² GS. No.7559/1997 tanggal 25 September 1997 berdasarkan Akta Jual Beli No.2/2009 tanggal 09 Januari 2009 di Notaris Ayi Badrutamam,S.H. yang pada Pasal 1 disebutkan mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian atau beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak atau beban pihak kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian atau beban atas obyek jual-beli tersebut di atas menjadi hak atau beban pihak kedua dan pada Pasal 2, pihak pertama menjamin bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun;

4. Akta Jual Beli No.02/2009 tanggal 9 Januari 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Ayi Badrutamam,S.H. tersebut menjadi dasar penerbitan Sertifikat Balik Nama Hak Milik No. 1468/Kelurahan Turangga No.7559/1997 tanggal 25 September 1997, sertifikat tanggal 09 Agustus 1997 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Herland Cup Nainggolan, S.H./Penggugat DI 208: 1729/2009 tanggal 15/01/2009 DI 307: 2213/2009 tanggal 15/01/2009. Sehingga Penggugatlah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 19 ayat 1: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Pasal 20: Hak milik adalah hak turun temurun. Terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sehingga kepemilikan Penggugat tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga karena telah memenuhi PP No.24 Tahun 1997 Pasal 37 sebagai dasar peralihan yang sah di Indonesia;

5. a. Setelah proses balik nama tersebut selesai dilakukan di kantor BPN Kota

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

Bandung, maka Penggugat juga mengajukan proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Adat Persil No.66.S.III, Kohir No.1266, seluas 8.910 m². Setelah melalui proses yang berulang-ulang kami menghadap Tergugat X Kepala Desa Lengkong untuk melengkapi syarat yang ada agar dilakukan pembuatan Akta Jual Beli di Kantor Kepala Desa Lengkong/pensertifikatan tanah dan dilengkapi dengan warkah tanah; Pada waktu itu Kepala Desa Lengkong bersedia dan setuju, kemudian didalam proses pensertifikatan tanah mendapat informasi dari Tergugat X bahwa tanah itu sebelumnya adalah milik dari Tn. Dindin Djaenudin/Tergugat IV dan karena Penggugat memiliki bukti- bukti otentik telah ada surat kuasa dari Tn. Dindin Djaenudin/Tergugat IV yang telah memberikan persetujuan dalam pengikatan jual beli tersebut. Kemudian dilakukan pensertifikatan tanah Hak Milik Adat tersebut. Lalu akhirnya Penggugat merasa dipermainkan dan di akal-akali oleh para Tergugat I dan Tergugat-Tergugat lainnya yang sebelumnya tidak diketahui bahwa di Jalan Selontongan tersebut ada orang-orang yang tinggal disana karena menurut keterangan para Tergugat adalah kosong yang ada disana hanyalah penjaga. Bahwa Penggugat telah memperingatkan Tergugat I dan Tergugat II, 5 kali berturut-turut melalui Surat Kilat Khusus dan ditembuskan kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat IX agar mentaati seluruh isi perjanjian dan isi surat kuasa menjual, dan ternyata sekarang kasus tanah dan bangunan di Jalan Selontongan No.1 Bandung telah dinyatakan selesai;

- a. Karena proses pengikatan jual beli telah disepakati ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Tergugat III sampai dengan VIII maka akta jual beli tanggal 09 September 2008 No. 11 dan surat kuasa menjual tanggal 19 September 2008 No.12 yang dibuat di Notaris Sri Handayani Mulyo, S.H. dan akta jual beli No.2/2009 tanggal 09 Januari 2009 yang dibuat di Notaris Ayi Badrutamam, S.H. dan proses sertifikat balik nama tanggal 15 Januari 2009 telah dilakukan berdasarkan surat-surat otentik, telah memenuhi Pasal 165 HIR Jo. Pasal 1868 KUH Perdata yang merupakan bukti yang sempurna bagi para pihak diluar dan didalam pengadilan. Selain itu menurut Pasal 1131 KUH Perdata: segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun

Hal. 7 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dan menurut Pasal 1338 KUH Perdata: semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan berlaku kepada ahli warisnya karena seluruh perjanjian yang sah tersebut dengan cara melawan hukum dilanggar oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII dengan tidak mau menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong maka sepatutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat IX harus dinyatakan sebagai orang-orang yang melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada para Penggugat. Agar gugatan Penggugat tidak sia-sia atau illusoir, mohon sudi kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung meletakkan sita jaminan, sita revindicatoir/sita jaminan/sita persamaan atas 2 bidang tanah tersebut dan mohon tanah dan rumah yang ditinggali oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII disita jaminan/sita persamaan dan menyatakan sita jaminan tersebut sah dan berharga;

6. Kemudian didalam proses penyidikan dan proses pengosongan tersebut. Penggugat mendapat surat yang dibuat dan ditandatangani Tergugat I tanggal 16 Maret 2009 yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah menjual atau mengalihkan tanah dan bangunan di Jalan Selontongan No.1 Bandung kepada Herland Cup Nainggolan, S.H. ataupun kepada pihak manapun sehingga telah terbukti bahwa Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Tergugat III sampai dengan Tergugat VIII sama-sama melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga patut dihukum membayar biaya ganti rugi secara moril dan materiil sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah) secara kontan dan tanpa syarat, karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII menghalang-halangi Penggugat dalam menghaki tanah dan bangunan tersebut yang menjadi miliknya sudah sepatutnya pengadilan menghukum Tergugat I s/d Tergugat VIII secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,- per hari sejak tanggal 10 Maret 2009 sampai tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat jika lalai menjalankan putusan Hakim sampai tanah dan bangunan tersebut diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong dan menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,-

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

(sepuluh juta Rupiah) per hari jika lalai menjalankan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan menghukum Tergugat I sampai dengan IX secara tanggung renteng membayar biaya perkara diseluruh tingkat Peradilan;

7. Karena Penggugat telah memenuhi semua syarat-syarat akta perjanjian pengikatan jual beli tanggal 10 September 2008 No.11 dan akta kuasa menjual tanggal 10 September 2008 No.12 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Handayani Mulyo, S.H. dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No.2/2009 tanggal 09 September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ayi Badrudyaman, S.H. mohon dinyatakan sah dan berharga mempunyai kekuatan hukum yang tetap akta perjanjian pengikatan jual beli tanggal 09 September 2008 dan akta kuasa menjual tanggal 10 September 2008 No. 12 yang dibuat dihadapan Notaris Sri Handayani Mulyo, S.H. dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli No. 2/2009 tanggal 09 September 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Ayi Badrutaman, S.H. adalah bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian dan mohon menyatakan kedua bidang tanah tersebut adalah milik Penggugat yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik No.1468/Kelurahan Turangga, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga, luas 280 m² GS.No.7559/1997 tanggal 23 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung dahulu jalan P.D.K. sertifikat balik nama tanggal 15 Januari 2009 DI 208: 1729/2009 DI 307: 2213/2009;

2. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.S.III, Kohir No. 1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara	: Tanah milik Hj. Euis;
Timur	: Selokan;
Selatan	: Tanah milik S. Cucu;
Barat	: Tanah milik Hj. Badriyah;

Adalah milik Penggugat satu-satunya dan tidak ada orang lain yang punya hak atas tanah dan bangunan tersebut;

Hal. 9 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Karena Penggugat dihalang-halangi untuk menguasai tanah tersebut, mohon agar Pengadilan mengosongkan tanah sengketa agar dikosongkan dan menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII mengosongkan tanah sengketa dari penguasaan tanah tersebut termasuk orang-orang yang mendapat hak daripadanya dan mengosongkan tanah dan bangunan kedua persil dalam keadaan kosong dan baik menyerahkan-nya kepada Penggugat bebas dari penguasaan siapapun;

8. Karena Penggugat telah memenuhi syarat-syarat administrasi dan materiil atas kepemilikan kedua bidang tanah tersebut mohon dinyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan hak milik 1468/ Kelurahan Turangga seluas 280 m² dan atas sebidang tanah milik adat persil No. 66.S.III Kohir No.1266 seluas 8.910 m² dan memberi ijin dan hak kepada Penggugat untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain dan memberi ijin dan hak kepada Penggugat untuk membebaskan hak-hak tanggungan atau hak-hak lain tanpa pembatasan;

Agar gugatan Penggugat tidak sia-sia atau illusoir mohon agar melakukan sita jaminan/sita persamaan terhadap tanah sengketa tersebut dan memutuskan dalam provisi mengosongkan tanah sengketa yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig;

9. a. Karena Penggugat adalah pemilik dan pembeli yang sah atas tanah dan bangunan tersebut, mohon agar Pengadilan menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII membayar ganti rugi sebesar Rp100.000.000,- per bulan sebagai pengganti sewa tanah sejak tanggal 10 Maret 2009 sampai dengan kedua bidang tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat;
- b. Karena Para Penggugat telah mempunyai surat-surat yang sah dari pemilik tanah sengketa persil No. 66.S.III Kohir No.1266 seluas 8910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara	: Tanah milik Hj.Euis;
Timur	: Selokan;
Selatan	: Tanah milik S.Cucu;
Barat	: Tanah milik Hj.Badriyah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang ditunjuk Sdr. Engkus dilapangan, ternyata proses pembuatan sertifikat dan warkah-warkah yang berkaitan dengan pembuatan sertifikat tersebut untuk melengkapi warkah terdahulu tidak dikeluarkan oleh Tergugat IX selaku Kepala Desa Lengkong yang menurut peraturan desa, Kepala Desa wajib melengkapi surat-surat tersebut sampai terbit sertifikat dan hal itu tidak dilakukan Kepala Desa Lengkong untuk penerbitan sertifikat sehingga Tergugat IX tidak menjalankan asas-asas pemerintahan yang baik sehingga Tergugat IX harus dinyatakan sebagai orang atau badan hukum/instansi yang melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Mohon bandingkan Jurisprudensi MARI tentang pengikatan jual beli tanah dihadapan Notaris yang menyatakan jual beli tersebut sah dan berharga. Mahkamah Agung RI No. 3352 K/Pdt/1984 tanggal 23 April 1986, Pengadilan Tinggi No. 492/1983/Pdt tanggal 18 Juni 1984, Pengadilan Negeri No. 226/1980/G tanggal 20 Desember 1982 yang menyatakan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual-beli atas persil rumah dan tanah Jalan Borobodur No.596a Belimbing Malang dengan akta perjanjian pengikatan jual beli No.127 tanggal 17 September 1980 yang dibuat dihadapan Notaris Eko Handoko Wijaya, S.H. adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli atas rumah dan tanah Jalan Borobodur No. 596A Belimbing, Malang;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara hingga kini ditaksir nihil dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Februari 1986 dengan Sugiri, S.H. sebagai Hakim Agung ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung, Henoch Tesan binti, S.H. dan H. Iman Asni, S.H. sebagai Hakim Anggota. Di dukung oleh putusan-putusan Mahkamah Agung lainnya;

Dengan demikian telah menjadi jurisprudensi tetap di Indonesia bahwa pengikatan jual beli telah didefinisikan sama dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT yang berwenang, sehingga setiap pihak-pihak yang berkaitan dengan perkara seperti itu harus mengakuinya dengan sah;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri

Hal. 11 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat IX untuk mengosongkan tanah sengketa tersebut;
2. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IX membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,- /hari jika lalai menjalankan putusan Hakim sampai putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna:
 1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 September 2008 No. 11;
 2. Akta Kuasa Menjual tanggal 10 September 2008 No. 12;Yang keduanya dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Handayani Mulyo, S.H.;
3. Akta Jual Beli No. 2/2009 tanggal 9 Januari 2009, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ayi Badrutamam, S.H.;
4. Sertifikat Hak Milik Balik Nama No. 1468/Kelurahan Turangga No. 7559/1997 tanggal 25-9-1997, Sertifikat tanggal 9-8-1997 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Herland Cup Nainggolan, S.H./Penggugat DI 208: 1729/2009 tanggal 15-01-2009 DI307: 2213/2009 tanggal 15 Januari 2009;
3. Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas tanah dan bangunan di Jalan Solontongan No. 1 Bandung SHM 1468/Kelurahan Turangga No. 7559/1997 tanggal 25-09-1997, Sertifikat tanggal 09-08-1997 luas 280 m² dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No. 66. S. III. Kohir No. 1266 seluas 8910 m². Terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara	: Tanah milik Hj. Euis;
Timur	: Selokan;
Selatan	: Tanah milik S. Cucu;
Barat	: Tanah milik Hj. Badriyah;

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)



4. Menghukum Tergugat I sampai dengan VIII secara tanggung renteng untuk mengosongkan tanah sengketa:

1. Sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan bukti Sertifikat Hak Milik No.1468/Kelurahan Turangga, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga luas 280 m² GS. No.7559/1997 tanggal 25 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.I Bandung dahulu Jalan P.D.K dan termasuk orang-orang yang mendapat hak daripadanya dan menyerahkannya dalam keadaan baik dan kosong tanah dan bangunan kepada Para Penggugat tanpa syarat;
2. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.S.III. Kahir No. 1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik Hj. Euis;

Timur : Selokan;

Selatan : Tanah milik S. Cucu;

Barat : Tanah milik Hj. Badriyah;

Termasuk orang-orang yang mendapat hak daripadanya dan menyerahkannya dalam keadaan baik dan kosong tanah dan bangunan kepada Penggugat tanpa syarat, berdasarkan Keputusan Hakim dalam perkara ini Jo. PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Keputusan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997;

5. Menghukum Tergugat I sampai dengan IX membaliknamakan kedua bidang tanah sengketa tersebut kepada Para Penggugat;
6. a. Menghukum Tergugat I sampai dengan IX secara tanggung renteng membayar biaya ganti rugi sebesar Rp10.000.000.000,- secara tunai dan kontan tanpa syarat kepada Penggugat;
- b. Menghukum Tergugat I sampai dengan IX secara tanggung renteng membayar biaya ganti rugi hasil tanah sengketa/hasil panen tersebut sebesar Rp100.000.000,- perbulan sejak tanggal 10 Maret 2009 sampai

Hal. 13 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



kedua persil tersebut diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;

7. Menghukum Tergugat I sampai dengan IX membayar uang paksa secara tanggung renteng sebesar Rp10.000.000,-/ hari jika lalai dalam menjalankan putusan Hakim sejak tanggal 10 Maret 2009 sampai kedua bidang tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong;
8. Menghukum Tergugat I sampai dengan IX membayar biaya perkara secara tanggung renteng diseluruh tingkat peradilan;
9. Menghukum Tergugat IX mentaati putusan Hakim:
10. Memerintahkan Tergugat I sampai dengan Tergugat IX untuk patuh dan taat kepada putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi, dan verzet dan upaya hukum lainnya;

Subsidiar:

Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I,II,III,VI dan VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat:

Bahwa karena Penggugat dalam mengajukan gugatannya mempersoalkan masalah 2 bidang tanah:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1468, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengong, Kelurahan Turangga luas 280 m² GS.No.7559/199 tanggal 25 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung dahulu jalan P.D.K;
- b. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.S.III, Kohir No. 1266, seluas 8.910 m² terletak



di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung,
Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong,
setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan
batas-batas:

Utara : Tanah milik Hj. Euis;
Timur : Selokan;
Selatan : Tanah milik S. Cucu;
Barat : Tanah milik Hj. Badriyah;

Sedangkan Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak apapun terhadap tanah tersebut. Sehingga sudah sewajarnya yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Bale Bandung menyatakan bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat;

2. Gugatan Penggugat Kabur/Obscuur Libel;

Bahwa dalam posita maupun petitum Gugatan Penggugat tidak jelas jenis gugatan apa sebenarnya yang diajukan, karena Penggugat mengajukan dua jenis gugatan sekaligus yaitu: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Gugatan Ingkar janji atau wanprestasi, sehingga tidak jelas mana yang menjadi pokok obyek gugatan;

Dengan demikian karena gugatan Penggugat tidak jelas maka berdasarkan hukum haruslah gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

3. Gugatan Penggugat Kekurangan Pihak:

Bahwa dalam menyampaikan gugatannya Penggugat ternyata tidak melibatkan Bank Perkreditan Sagitarius Pembangunan sebagai para pihak yang terlibat dalam perkara ini;

Dengan demikian karena gugatan Penggugat kurang pihak maka berdasarkan hukum haruslah gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I,II,III,VI dan VII telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi, mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk bagian yang tak terpisahkan dalam dalil gugatan Rekonvensi ini;



2. Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menguasai seolah-olah sebagai pemilik sah tanah milik Penggugat Rekonvensi dan Sertifikat:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1468, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga, Luas 280 m² GS. No. 7559/199 tanggal 25 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung dahulu Jalan P.D.K;
- b. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.3.III, Kohir No.1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas- batas:
 - Utara : Tanah milik Hj. Euis;
 - Timur : Selokan;
 - Selatan : Tanah milik S. Cucu;
 - Barat : Tanah milik Hj. Badriyah;

Sehingga Penggugat Rekonvensi merasa dirugikan oleh tindakan Tergugat Rekonvensi. Dengan Penguasaan ini Penggugat Rekonvensi mengklaim dirugikan sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

- a. Penggugat Rekonvensi telah merasa ditipu, dilecehkan, terhina, diremehkan, lelah lahir batin, perasaan terkejut, bingung, sedih dan kecewa serta mempengaruhi kepercayaan keluarga terhadap Penggugat Rekonvensi juga harus menggunakan Jasa Profesional Lawyer dengan adanya gugatan ini untuk itu wajarlah kiranya jika kerugian Immateriil sejumlah Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);
- b. Mengingat kerugian moril dan immateriil yang sangat besar dialami oleh Penggugat Rekonvensi, juga adanya kekhawatiran akan dialihkan atau dipindahtangankan maupun dijaminan oleh Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi mohon kiranya Majelis yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mulia melaksanakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)
baik aset Tergugat Rekonvensi maupun Penggugat
Rekonvensi, berupa:

1. Tanah berikut bangunan milik Penggugat yang dikenal oleh umum terletak di Jalan Peneropongan Bintang No.1, Lembang, Kabupaten Bandung;
2. Aset milik Penggugat Rekonvensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi yaitu:
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1468, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga, luas 280 m² GS No.7559/199 tanggal 25 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung dahulu Jalan P.D.K;
 - b. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.3.III, Kohir No.1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurug dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik Hj. Euis;
 - Timur : Selokan;
 - Selatan : Tanah Milik S. Cucu;
 - Barat : Tanah milik Hj. Badriyah;
3. Penggugat Rekonvensi tidak pernah menjual kepada siapapun termasuk kepada Penggugat, mengenai kedua objek yang terletak di:
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1468, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga, luas 280 m² GS.No.7559/199 tanggal 25 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung dahulu Jalan P.D.K;

Hal. 17 dari 40 hal. Put. No. 260 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

- b. Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66.3.III, Kohir No.1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurug dengan batas-batas:

- Utara : Tanah milik Hj.Euis;
- Timur : Selokan;
- Selatan : Tanah milik S.Cucu;
- Barat : Tanah milik Hj.Badriyah;

4. Mengingat gugatan Penggugat Rekonvensi didukung bukti-bukti autentik, kuat secara hukum dan tak terbantah sebagaimana diisyaratkan Pasal 180 HIR, untuk itu cukup alasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu (serta merta) sekalipun ada perlawanan. banding ataupun kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi dapat diterima;
2. Menyatakan menerima dalil-dalil Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11 tertanggal 09 September 2008 dan Akta Surat Kuasa Menjual No.12 tertanggal 10 September 2008 yang masing-masing dibuat oleh Sri Handayani Mulyo,S.H. Notaris & PPAT yang beralamat di Jalan Raya Dayeuhkolot No.381/303 Bandung adalah tidak sah;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi dan jika perlu dengan bantuan alat-alat kekuasaan Negara terhadap:

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

- a. Sebidang tanah berikut bangunan, sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1468, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Lengkong, Kelurahan Turangga, luas 280 m² GS No. 7559/199 tanggal 25 September 1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan, No 1 Bandung dahulu Jalan P.D.K;
- b. Sebidang tanah bekas milik adat persil No.66.3.III, Kohir No.1266, seluas 8.910 m² terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah milik Hj.Euis;
 - Timur : Selokan;
 - Selatan : Tanah milik S.Cucu;
 - Barat : Tanah milik Hj.Badriyah;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara tunai dan seketika membayar kepada Penggugat seluruh ganti kerugian materiil yang Penggugat Rekonvensi derita sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum serta penyalahgunaan surat kuasa, berupa hilangnya kesempatan menikmati hasil penjualan tanah yang diharapkan (gederfdewinst) atas jual beli dengan pihak lain yaitu sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara tunai dan seketika membayar kepada Penggugat Rekonvensi seluruh ganti kerugian secara moril berupa telah merasa ditipu, dilecehkan, terhina, diremehkan, lelah lahir batin, perasaan terkejut, bingung, sedih dan kecewa yang Penggugat Rekonvensi alami serta berkurangnya kesempatan Penggugat Rekonvensi menikmati kenyamanan hidup (gedefde leven,sureugde) karena dikuasainya sertifikat-sertifikat milik Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum, juga harus menggunakan jasa Profesional Lawyer kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, namun berdasarkan asas kepatutan dan keadilan maka dapat ditetapkan sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah);

Hal. 19 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Mengabulkan permohonan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang diajukan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah)/perhari yang harus dibayar segera dan sekaligus oleh Tergugat Rekonvensi, apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan ini;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) sampai diperolehnya putusan yang berkekuatan hukum tetap (in krach van gewijsde) mengenai pokok perkara;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, Tergugat Konvensi (Penggugat Rekonvensi), mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono) demi keadilan berdasarkan Ketuhanan YME;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 91/PDT.G/2009/PN.BB, tanggal 9 Juni 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Sita tanggal 16 Februari 2010, No. 91/Pdt.G/ 2009/PN.BB, atas sebidang tanah bekas hak milik adat Persil No.66 S.III Kohir No.1266 seluas 8.910, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Hj. Euis;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan: Tanah milik S. Cucu;
- Sebelah Barat : Tanah milik Hj. Badriyah;

Adalah tidak sah dan tidak berharga;

- Memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung atau jika ia berhalangan karena tugas jabatannya supaya digantikan oleh wakilnya yang sah dengan disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat, untuk mengangkat sita jaminan, yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan Penetapan Sita tanggal 16 Februari 2010, No. 91/Pdt.G/2009/PN.BB, atas sebidang tanah bekas hak milik adat Persil No.66 S.III Kohir No.1266 seluas 8.910, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong, setempat dikenal sebagai Blok Tegal Jurig, dengan batas- batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah milik Hj. Euis;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : Tanah milik S. Cucu;
- Sebelah Barat : Tanah milik Hj. Badriyah;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam gugatan Konvensi ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp4.596.000,- (empat juta lima ratus sembilan puluh enam ribu Rupiah);

DALAM REKONVENSI:

Hal. 21 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat VII Konvensi tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI dan Tergugat VII Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam gugatan Rekonvensi ini yang jumlahnya adalah NIHIL;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan putusan No. 383/PDT/2010/PT.BDG, tanggal 23 Februari 2011 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 9 Juni 2010 No.91/Pdt.G/2009/PN.BB yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan provisi Penggugat/Pembanding;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat/para Terbanding untuk sebagian;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum:
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 9 September 2008 No.11 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Sri Handayani Mulyo, S.H.;
 - Akta Kuasa Menjual tanggal 10 September 2008 No. 12 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Sri Handayani Mulyo, S.H.;
 - Akta Jual Beli No. 2/2009 tanggal 9 Januari 2009 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ayi Badrutaman, S.H.;
 - Sertifikat Hak milik Balik Nama No. 1468/Kel. Turangga No. 7559/1997 tanggal 25 September 1997 yang telah dibalik nama menjadi atas nama Herland Cup Nainggolan, SH.;

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

3. Menyatakan bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Solontongan No.1 Bandung, SHM. No.1468/Kel. Turangga dan sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No.S.III, Kohir No.1266, luas 8710 m² terletak di Desa Lengkong, Kec. Bojong Soang, Kab. Bandung, Jawa Barat dengan batas-batas:

Utara : dengan Tanah milik Hj. Euis;

Timur : dengan solokan;

Selatan : dengan tanah milik S.Cucu;

Barat : dengan tanah milik Badriyah;

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V, Terbanding VI, Terbanding VII, Terbanding VIII, dan siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan:

- Sebidang tanah beserta bangunan di atasnya, bersertifikat Hak Milik No.1468/Kel. Turangga, di Jalan Solontongan No.1 Bandung, Kel. Turangga, Kecamatan Lengkong Bandung;
- Sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Persil No.66,S.III, Kohir No. 1266, luas 8.190 m² yang terletak di Desa Lengkong, Kecamatan Bojong Soang, Kabupaten Bandung dikenal sebagai Blok Tegal Jurig dengan batas-batas:

Utara : dengan tanah milik Hj. Euis

Timur : dengan Solokan;

Selatan : dengan Tanah milik S.Cucu;

Barat : dengan Tanah milik Badriyah;

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX/Para Terbanding untuk membaliknamakan kepemilikan atas satu bidang tanah terperkara bekas Hak Milik Adat Persil No.66,S.III, Kohir No.1266, menjadi atas nama Penggugat/Pembanding;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V, Terbanding VI, Terbanding VII, Terbanding VIII, untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat/Pembanding atas sewa

Hal. 23 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) dan atas hasil tanah Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak Januari 2009 sampai putusan ini dilaksanakan;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX/Para Terbanding untuk membayar uang paksa manakala mereka lalai dan tidak mematuhi bunyi putusan ini, setiap hari sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah);

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Sita Jaminan (conservatoir beslag) No.91/Pdt.G/2009/PN.BB tanggal 1 Maret 2009 atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil No.66,S.III, Kohir No.1266, luas 8.190 m² yang terletak di Desa Lengkung, Kecamatan Bojong Soang, Kabupaten Bandung dikenal sebagai Blok Tegal Jurig;

9. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III, Penggugat Rekonvensi IV, Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, Penggugat Rekonvensi VII/Terbanding I, Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Terbanding V, Terbanding VI, Terbanding VII;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi I, Tergugat Konvensi II, Tergugat Konvensi III, Tergugat Konvensi IV, Tergugat Konvensi V, Tergugat Konvensi VI, Tergugat Konvensi VII, Tergugat Konvensi VIII, Tergugat Konvensi IX/Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III, Penggugat Rekonvensi IV, Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, Penggugat Rekonvensi VII/Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VIII/Pemohon Kasasi I dan Tergugat IV/Pemohon Kasasi II masing-masing pada tanggal 11 April 2011 dan tanggal 7 April 2011, kemudian terhadapnya oleh Tergugat VIII/Pemohon Kasasi I dan Tergugat IV/Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus masing-masing tanggal 12 April 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 21 April 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi masing-masing No. 91/Pdt.G/2009/PN.BB.Jo. No. 09/Pdt.Ks/2011/PN.BB, dan No. 91/Pdt.G/2009/PN.BB.Jo. No. 10/Pdt.Ks/2011/PN.BB, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 4 Mei 2011;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 1 Juni 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat VIII/Pemohon Kasasi I dan Tergugat IV/Pemohon Kasasi II diajukan jawaban memori kasasi masing-masing pada tanggal 14 Juni 2011;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat VIII dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Pemohon Kasasi I/Tergugat VIII:

1. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi menyampaikan keberatan atas penerapan hukum dan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung No. 383/Pdt/2010/PT.Bdg, tertanggal 23 Februari 2011 yang telah mem-batalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara No. 91/Pdt.G/2009/PN.BB, tertanggal 9 Juni 2010 lebih lanjut, maka terlebih dahulu Pemohon Kasasi memohon perhatian Judex Juris Mahkamah Agung Republik Indonesia tentang kualifikasi gugatan Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi yaitu:

Hal. 25 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



- a. Bahwa, gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak jelas dan kabur (obscuur libel) karena disatu sisi Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi didalam gugatannya mendalilkan adanya suatu perjanjian namun disisi lain Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa hal ini berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 879 K/Pdt/1997, dinyatakan bahwa "Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara" dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

- b. Bahwa Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi didalam posita gugatannya Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum akan tetapi didalam petitumnya sama sekali Para Tergugat tidak dinyatakan secara jelas dan tegas telah melakukan perbuatan apa kualifikasinya, sehingga tidak jelas dan kabur apa dasar hukum serta alasan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang menyatakan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dan atas alasan apa menghukum Para Tergugat/Terbanding VIII/Pemohon Kasasi secara tanggung renteng untuk mengosongkan objek sengketa, apalagi untuk menghukum Para Tergugat membaliknamakan objek sengketa kepada Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;

Bahwa oleh karena itu, berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 28 K/Sip/1978 tanggal 15 November 1975, gugatan haruslah ditolak karena antara posita dan petitum tidak ada hubungan yang jelas;

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan Judex Facti (Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung) dalam putusannya pada tanggal 23 Februari 2011 No. 383/Pdt/2010/PT.Bdg, halaman 5, alinea ke 3 dan ke 4 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa tentang gugatan tidak jelas atau kabur karena tidak menegaskan apakah merupakan gugatan perbuatan melawan hukum



ataukah wanprestasi, hal tersebut tidak menyebabkan gugatan kabur karena yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah mengenai kepemilikan atas tanah objek perkara“;

“Menimbang, bahwa tentang tidak dilibatkannya Bank Perkreditan Segitarius Pembangunan, kiranya perihal siapa-siapa orangnya yang harus digugat, hal tersebut merupakan hak Penggugat/Pembanding untuk memutuskan pilihannya“;

“Menimbang, bahwa dengan keadaan-keadaan seperti tersebut di atas, maka eksepsi Para Tergugat/Para Terbanding tersebut harus dinyatakan ditolak“;

Bahwa adalah sangat jelas pertimbangan hukum Judex Facti (Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung) tersebut telah nyata salah/keliru, karena meskipun yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah mengenai kepemilikan atas tanah objek perkara akan tetapi dalam suatu gugatan dasarnya harus ada sengketa, dimana haruslah jelas apa yang menjadi dasar hukum atau alasan penguasaan objek tanah sengketa tersebut oleh Tergugat VIII/Terbanding VIII/Pemohon Kasasi. Sehingga dari peristiwa hukum tersebut sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, apakah peristiwa hukum itu merupakan perbuatan melawan hukum ataukah wanprestasi dan kepada siapa gugatan ditujukan sesuai dengan kehendak Penggugat yang merasa haknya telah dilanggar oleh orang lain;

Bahwa begitu pula tentang tidak dilibatkannya Bank Perkreditan Sagitarius Pembangunan dalam perkara ini adalah menjadi kekurangan pihak, karena awalnya adalah transaksi pinjam meminjam uang dengan Bank Perkreditan Sagitarius Pembangunan dan bukan dengan Penggugat, sehingga sudah seharusnya Bank BPR tersebut turut dilibatkan dalam perkara ini;

3. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang telah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 7, alinea ke 2 yang menyatakan:

“Menimbang bahwa pada pihak Penggugat/Pembanding dalam perkara ini telah ternyata mengajukan surat-surat bukti yang bernilai sempurna, sehingga telah benarlah segala yang diterakan dalam surat-surat bukti

Hal. 27 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



Penggugat/Pembanding tersebut bahwa benar telah terjadi kesepakatan jual beli tanah terperkara yang kemudian telah pula terjadi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli, namun hanya terhadap objek perkara yang berupa tanah dan bangunan yang bersertifikat Hak Milik No. 1468 saja yang berjalan lancar sampai tingkat balik nama, sedangkan atas tanah bekas Hak Milik Adat persil 66.S.III Kohir No. 1266, proses penyelesaian balik nama dihalangi oleh Para Tergugat/Para Terbanding“;

Bahwa, Judex Facti dalam pertimbangan dan putusannya tersebut diatas telah salah dan keliru serta tidak menerapkan hukum acara karena telah secara nyata mendalilkan bahwa benar telah terjadi kesepakatan jual beli atas tanah terperkara yang kemudian telah pula terjadi jual beli berdasarkan Akta Jual Beli, akan tetapi apakah perbuatan para Tergugat/para Terbanding Pemohon Kasasi tersebut merupakan perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Dalam hal ini Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak jelas menyebutkan kualifikasi perbuatan dari Tergugat VIII/Terbanding VIII/ Pemohon Kasasi;

Bahwa disamping itu, Judex Facti tidak mempertimbangkan bukti T. IV & T. VIII – 9, mengenai surat kuasa tanpa tanggal dan tanpa isi berkenaan dengan objek dari maksud pemberian kuasa, yang kemudian oleh Turut Termohon Kasasi I/Terbanding I/semula Tergugat I diberi tanggal dan berbunyi sebagaimana surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 (bukti tambahan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, bukti P – 25), selain itu Pemohon Kasasi tidak pernah menandatangani surat kuasa a quo;

Bahwa sehingga demikian surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 tidak memenuhi ketentuan surat kuasa khusus yang oleh karenanya cacat hukum dan tidak sah, sehingga berakibat semua perikatan apapun (in casu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 tertanggal 9 September 2008) dan atau perikatan-perikatan lain yang dibuat kemudian sebagai akibat adanya surat kuasa a quo menjadi cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan;

4. Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan Judex Facti Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 7, alinea ke 3 yang menyatakan:

“Menimbang bahwa dalam usaha membantah dalil gugatan Penggugat/Pembanding tersebut Para Tergugat/Para Terbanding ternyata tidak dapat mengajukan alat-alat bukti yang dapat mematahkan dalil gugatan Penggugat/Pembanding karena bukti-bukti surat tidak dapat melemahkan surat bukti Penggugat/Pembanding, sedangkan keterangan saksi hanyalah satu orang saksi saja (Engkos) yang tidak mempunyai nilai pembuktian (unus testis nullus testis)“;

Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan dan putusannya telah salah dan keliru serta tidak menerapkan hukum acara dan hukum pembuktian sebagaimana ditentukan undang-undang, karena Judex Facti dalam mempertimbangkan bukti surat-surat dan saksi Tergugat VIII/Terbanding VIII/Pemohon Kasasi telah salah menyimpulkan dimana satu orang saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak berdiri sendiri (unus testis nullus testis), melainkan didukung oleh bukti surat serta hasil Pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim dimana telah ternyata membuktikan bahwa Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi telah keliru/salah (Error in objecto) menunjuk letak dan batas-batasnya serta luasnya objek sengketa tanah bekas Hak Milik Adat Persil No. 66. S. III Kohir No. 1266, dengan luas 8.910 m² atas nama UU Djuariah karena sesungguhnya objek yang dimaksud oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi adalah terletak di Blok Beberut dengan batas-batas sebagai berikut: Utara: S. H. Sulaeman, Timur: jalan desa, Selatan: S. Iwang, Barat: selokan, yang pada tahun 1997 sudah dijual oleh UU Djuariah kepada PT. Kharisma Paramadya Raya dan telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 181/Desa Lengkong atas nama PT. Kharisma Paramadya Raya dan setelah tanah tersebut dibangun menjadi Perumahan De' Amarta berdasarkan hasil pemeriksaan ditempat batas-batas tanahnya adalah Utara: Benteng, Selatan: Benteng, Barat: Selokan, Timur: Benteng, yang bersesuaian dengan bukti T. IV & VIII – 7, T. IV & VIII – 8, T. IV & VIII – 10, Keterangan saksi Engkos Kosasih dan P – 26;

Sedangkan tanah yang terletak di Blok Tegal Jurig dengan batas-batas sebelah Utara: Tanah milik Hj. Euis, Timur: Selokan, Selatan: tanah milik S.

Hal. 29 dari 40 hal. Put. No. 260 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

Cucu, Barat: tanah milik H. Badriyah sebagaimana ditunjuk oleh Penggugat/ Pembanding/Termohon Kasasi sebenarnya adalah merupakan Persil No. 40. S. II Kohir No. 1825 seluas kurang lebih 7.000 m² dan Persil No. 40. S. II Kohir No. 1824 seluas kurang lebih 7.660 m² yang adalah tanah milik Dindin Jaenudin (Tergugat IV/Terbanding IV/Turut Termohon Kasasi IV) dan tanah milik H. Aam Djamaludin (Tergugat VIII/Terbanding VIII/Pemohon Kasasi), bersesuaian dan dikuatkan dengan 1. bukti-bukti: T. IV & VIII – 1, T. IV & VIII – 2, T. IV & VIII – 3, T. IV & VIII – 4, T. IV & VIII – 5, T. IV & VIII – 6, T. IV & VIII – 6A, T. IV & VIII – 6B, T. IV & VIII – 6C, 2. Berdasarkan keterangan Kepala Desa dan Sekretaris Desa Lengkong, 3. Dikuatkan keterangan saksi Engkos Kosasih serta berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 26 Maret 2010;

Pemohon Kasasi II/Tergugat IV:

- I. 1. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukum halaman 7 alinea 2 telah salah/keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, dengan berpendapat “bahwa dalam usaha membantah dalil gugatan Penggugat/Pembanding tersebut Para Tergugat/Para Terbanding ternyata tidak dapat mengajukan alat-alat bukti yang dapat mematahkan dalil gugatan Penggugat/Pembanding karena bukti-bukti surat tidak dapat melemahkan surat bukti Penggugat/Pembanding, sedangkan keterangan saksi hanyalah satu orang saja (Engkos) yang tidak bernilai pembuktian (unus testis nullus testis)”;
2. Bahwa Judex Facti a quo “salah/keliru dalam menerapkan hukum pembuktian” yang berkaitan dengan penafsiran “Unus Testis Nullus Testis” karena faktanya Pemohon Kasasi/semula Tergugat IV/ Terbanding IV untuk membantah dalil gugatan Termohon Kasasi/ semula Penggugat/ Pembanding, tidak hanya didasarkan kepada alat bukti satu orang saksi saja (Engkos), akan tetapi juga didukung dengan alat-alat bukti surat yang dikeluarkan oleh institusi resmi dan sah, in casu Desa Lengkong (Turut Termohon Kasasi VIII/Tergugat IX/ Terbanding IX) yakni sebagaimana produk bukti T.IV& VIII-1 jo. bukti T.IV& VIII-2 jo. T.IV& VIII-3 jo. T.IV& VIII-4 jo. T.IV& VIII-5 jo. T.IV& VII 6 jo. T.IV& VII 6A jo. T.IV& VII 6B jo. T.IV& VII 6C jo. hasil pemerisaan di tempat (plaats onderzoek), berdasarkan produk alat-alat bukti a quo

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

telah ternyata, bahwa tanah objek sengketa yang secara fisik telah diletakkan sita jaminan bukan pada tanah persil 66 S.III Kohir 1266 luas 8650 m² yang didalilkan telah dijual kepada Termohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding, akan tetapi sita jaminan telah secara keliru diletakkan di atas tanah milik Pemohon Kasasi/semula Tergugat IV/ Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi VII/semula Tergugat VIII/ Terbanding VIII, in casu Persil 40 S.II Kohir No.1825 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² dan persil 40 S.II Kohir No.1824 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² yang nota bene tidak ada kaitan apapun dengan pokok sengketa;

3. Bahwa selain itu, kekeliruan peletakkan sita jaminan a quo dapat terlihat secara jelas, karena apabila diteliti dari total luas kedua bidang tanah Persil 40 S.II Kohir No.1825 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² dan persil 40 S.II Kohir No.1824 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² milik Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/ Terbanding VIII maka tanah telah disita jaminan adalah seluas \pm 14.000 m², hal ini tentunya berbeda dan tidak sama dengan luas tanah dan letak persil No.66 S.III. Kohir No.1266, yakni terletak di Blok Beberut (bukan Tegal Jurig) yang hanya seluas 8.910 m² (vide T.IV&VIII-1 dengan T.IV&VIII-4 jo. T.IV&VIII-6 jo. T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 jo. P-26 jo. P-27).
4. Bahwa selain itu, berdasarkan hasil pemeriksaan ditempat (plaats onderzoek) telah ternyata batas-batas tanah persil 66 S.III. Kohir No. 1266; seluas 8.610 m² Blok: Beberut atas nama Uu Juariah, yang menyebutkan: Utara: tanah milik Hj. Euis, Timur: solokan, Selatan: tanah milik S. Cucu, Barat: tanah milik Hj. Badriyah, adalah tidak benar/ keliru, karena batas-batas a quo merupakan batas tanah dari persil No.40. S.II Kohir No.1825 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² milik Terbanding IV dan persil 40 S.II Kohir No.1824 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² milik (Terbanding VIII), sedangkan batas-batas tanah dari persil 66 a quo adalah: Utara: S. H. Sulaeman, Timur: Jalan Desa, Selatan: S. Iwang, Barat: solokan, yang kemudian setelah tanah dibangun perumahan De Amarta berdasarkan hasil pemeriksaan

Hal. 31 dari 40 hal. Put. No. 260 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

ditempat batas tanahnya adalah: Utara: Benteng, Selatan: Benteng, Barat: Selokan dan Timur: Benteng (vide T.IV & VIII-1 jo. T.IV & VIII-8 jo. T.IV & VIII-10 keterangan saksi Engkos Kosasih jo. P-26);

5. Bahwa *Judex Facti* ternyata telah tidak cukup mempertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) berkenaan dengan adanya kesesuaian produk bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat IV/ Terbanding IV, in casu bukti T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 sama dengan yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding sebagaimana produk bukti P-26 jo. P-27 yang sama-sama diakui dan tidak disangkal akan kebenarannya oleh kedua belah pihak, sehingga menurut hukum segala fakta hukum yang terungkap dari bukti-bukti a quo telah diakui dan dibenarkan pula baik oleh Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV maupun oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, dimana dari bukti-bukti a quo telah terbukti sekitar tahun \pm 1997 UU Djuariah telah menjual kepada PT. Kharisma Pramadya Raya tanah Persil: 66 S.III. Kohir No. 1266, seluas 8.610 m² Blok: Beberut, terletak di Desa Lengkong, Kecamatan Bojong Soang, Kabupaten Bandung, dengan batas-batas tanah: Utara: S.H. Sulaeman, Timur: Jalan Desa, Selatan: S. Iwang, Barat: Selokan, dan bukan dengan batas-batas tanah: Utara: Tanah milik Hj. Euis, Timur: Solokan, Selatan: Tanah milik S. Cucu, Barat: Tanah milik Hj. Badriyah, karena batas-batas mana merupakan batas tanah dari persil No.40. S.II Kohir No.1825 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² milik Terbanding IV dan persil 40 S.II Kohir No.1824 Blok Tegal Jurig, seluas \pm 7.000 m² milik Terbanding VIII. Dan batas-batas tanah Persil: 66 a quo setelah dibangun perumahan De Amarta berdasarkan pemeriksaan ditempat adalah Utara: Benteng, Selatan: Benteng, Barat: Selokan dan Timur: Benteng (mohon bandingkan bukti T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 dengan bukti P-26 jo. P-27);
6. Bahwa berdasarkan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat IV/ Terbanding IV sebagaimana produk bukti T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 dan bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat/Pem-banding, produk bukti P-26 jo. P-27, dikuatkan dari hasil pemeriksaan ditempat (*plaats onderzoek*), telah terbukti tanah Persil: 66

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

- S.III. Kohir No. 1266, seluas 8.610 m² terletak di Desa Lengkong, Kecamatan Bojong Soang, Kabupaten Bandung, yang diklaim sebagai milik Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding kini telah beralih dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.181/Desa Lengkong, luas 8.610 m² Surat Ukur tanggal 10-08-1998 No.15672/1998, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong tercatat atas nama pemegang hak PT. Kharisma Pramadya Raya;
7. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas karenanya penyitaan jaminan (conservatoir beslag) sebagaimana Penetapan No.91/Pdt.G/2009/PN.BB, tanggal 16 Februari 2010 jo. Berita Acara Sita Jaminan No.91/Pdt.G/ 2009/PN.BB, tanggal 1 Maret 2010 telah keliru diletakkan karena bukan diletakkan diatas tanah Persil: 66 S.III. Kohir No. 1266, seluas 8.610 m², melainkan telah diletakkan di atas 2 (dua) bidang tanah, Persil No. 40 S.II Kohir No. 1824 seluas ± 7.000 m², blok Tegal Jurig atas nama Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/Terbanding VIII dan Persil No. 40 S.II Kohir No. 1825 seluas 7.000 m², blok Tegal Jurig atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV (vide T.IV&VIII-1 jo. T.IV&VIII-4 jo. T.IV&VIII-6 jo. T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 jo. P-26 jo. P-27);
8. Bahwa alasan keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi/semula Tergugat IV/Terbanding IV telah secara tepat dan benar telah dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagaimana ternyata dari pertimbangan hukum halaman 39 alinea 3, 4 dan 5, halaman 40 alinea 1 s/d 5 dan halaman 41 alinea terakhir dan halaman 42 alinea pertama yang pada pokoknya telah mempertimbangkan berkenaan dengan “kekeliruan meletakkan sita jaminan dan karenanya harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, karenanya harus diangkat kembali”;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, sudah sepatutnya putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;
- II. 1. Bahwa pertimbangan hukum putusan judex Pengadilan Tinggi Bandung halaman 6 alinea terakhir dan halaman 7 alinea terakhir yang begitu saja menyatakan sah secara hukum atas: Akta Perjanjian

Hal. 33 dari 40 hal. Put. No. 260 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)



- Pengikatan Jual Beli tanggal 9 September 2008 No.11. Akta Kuasa Menjual tanggal 10 September 2008 No.12. Akta Jual Beli No.2/2009, tanggal 9 Januari 2009, pertimbangan hukum a quo tidak cukup mempertimbangkan (*Onvol-doende Gemotiveerd*) berkenaan dengan tidak sah dan cacat hukumnya surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 (vide P-25) yang merupakan dasar hukum awal dari terbitnya akta-akta a quo;
2. Bahwa *Judex Facti*, “telah salah/keliru menerapkan hukum, karena tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*)” terhadap produk bukti surat kuasa, tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) yang telah dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 (vide P-1A) terhadap tanah-tanah objek sengketa, dimana kemudian bersumber dari bukti P-1A terbit bukti Akta Kuasa Menjual, tanggal 10 September 2008 (vide P-2) dan dengan dasar bukti P-2 Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan mengatas-namakan selaku penerima kuasa kemudian melakukan jual beli atas tanah-tanah objek sengketa kepada diri Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, sebagaimana Akta Jual Beli, tanggal 9 Januari 2009 (vide P-3);
3. Bahwa perlu dimaklumi kiranya, surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) yang dijadikan dasar bagi Termohon Kasasi/Pembanding (calon Pembeli) dengan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/ Terbanding I (calon penjual) dengan mengatas-namakan selaku kuasa dari Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV, dan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III/ Terbanding III s/d Turut Termohon Kasasi VII/ Tergugat VIII/ Terbanding VIII, untuk membuat perjanjian akan menjual tanah-tanah objek sengketa sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008, adalah tidak benar, karena Pemohon Kasasi/ Tergugat IV/Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/ Terbanding VIII “tidak pernah memberikan surat kuasa a quo yang dimaksudkan untuk menjual tanah-tanah objek sengketa” melainkan untuk pengurusan semata;
4. Bahwa faktanya lagi surat kuasa, tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) nota bene semula adalah “Surat Kuasa blanko kosong” (surat



kuasa tanpa tanggal, tanpa isi berkenaan objek dari maksud pemberian kuasa), yang kemudian surat kuasa blangko kosong a quo dengan didasarkan itikad buruk Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding kemudian diberi tanggal 31 Mei 2006. Terlebih lagi faktanya Turut Termohon Kasasi VII/ Tergugat VIII/ Terbanding VIII telah menandatangani surat kuasa tertanggal 31 Mei 2006 (vide P-25) dan walaupun kemudian terdapat tanda-tangan Turut Termohon Kasasi VII/ Tergugat VIII/Terbanding VIII surat kuasa a quo sangat patut diduga telah dipalsukan. Hal ini dapat dibandingkan antara tandatangan yang tercantum dalam bukti P-25 jo. T.IV & VIII-9 dengan tandatangan yang tercantum dalam surat kuasa khusus, tanggal 08 Maret 2010 yang diberikan kepada Kuasa Hukum untuk membela kepentingan Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/ Terbanding VIII dalam perkara gugatan a quo. Berdasarkan fakta hukum ini berakibat Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 (vide P-1A) yang dibuat dengan dasar surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 (vide P-25) menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, sehingga berakibat pula akta-akta yang dibuat berdasarkan akta pengikatan mana yakni Akta Kuasa No.12 tanggal 10 September 2008 (vide P-2) jo. Akta Jual Beli No. 02/2009, tanggal 9 Januari 2009, dibuat dihadapan Notaris /PPAT. Ayi Badrutamam, S.H. (vide P-3) menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal (mohon bandingkan T.IV & VIII-9 dengan P-25 jo. P-1A);

5. Bahwa selain itu seandainya benar (quod non), surat kuasa, tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) yang dijadikan dasar oleh Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 dengan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding (vide P-1A), faktanya surat kuasa a quo adalah "surat kuasa dibawah tangan yang tidak secara tegas dan terperinci telah menerangkan memberikan hak dan kewenangan kepada Jejen Zaenal A (Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I) untuk melakukan tindakan hukum berupa menghadap Notaris/PPAT untuk membuat dan menandatangani akta-akta notariil yang bersifat untuk mengalihkan hak (kepemilikan) dan atau menyerahkan benda tidak

Hal. 35 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



bergerak (in tanah) ..dst” sebagaimana seharusnya surat kuasa untuk menjual menurut hukum dibuat menurut ketentuan Pasal 1792 ayat (2) jo. 1795 jo. Pasal 1796 ayat (2) jo. Pasal 1797 KUHPerdata. Dengan demikian surat kuasa a quo cacat hukum dan tidak sah, dan karenanya segala perikatan apapun (in casu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 10 September 2008 (vide P-1A) Turut Termohon Kasasi I/ Tergugat I/Terbanding I) dengan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding cacat hukum dan tidak sah, yang akibat pula Akta Kuasa No.12 tanggal 10 September 2008 (vide P-2) yang dibuat berdasarkan akta pengikatan jual beli a quo dan Akta Jual Beli No.02/2009, tanggal 9 Januari 2009 (vide P-3) yang dibuat berdasarkan akta kuasa (vide P-2) menjadi cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan (mohon bandingkan P-25 dengan P-1A jo. P-2 jo. P-3 jo. T.IV & VIII-9);

6. Bahwa selain itu Judex Facti kurang/tidak mempertimbangkan secara cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*) mengenai pengakuan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam “gugatannya telah mengakui secara tegas”, bahwa asal mula timbulnya persoalan hukum bermula dari “hubungan hukum pinjam meminjam uang (kredit)” antara Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I sebesar Rp250.000.000,- dari PT. BPR Sagitarius Pembangunan yang nota bene pemiliknya adalah Termohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding, dengan jaminan SHM No.1468, luas 280 m², terletak di Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung GS No. 7559/1997, setempat dikenal sebagai Jalan Selontongan No.1 Bandung, sehingga apabila Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I tidak dapat membayar kembali hutangnya (kredit), maka menurut prosedur hukum yang benar Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding harus menjual secara lelang umum tanah jaminan tersebut, dan bukan melakukan jual beli atas objek jaminan a quo kepada diri Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding sebagaimana ternyata Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 jo. Akta Kuasa No.12 tanggal 10 September 2008 jo. Akta Jual Beli No.02/2009, tanggal 9 Januari 2009 sehingga berakibat akta-akta produk P-1a, P-1b, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6 tersebut adalah



- batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal. (mohon lihat gugatan Termohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding);
7. Bahwa oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 jo. Akta Kuasa No.12 tanggal 10 September 2008 sebagaimana produk bukti P-1a, P-1b, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, maka akta kuasa a quo yang dipergunakan Termohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding untuk menjual objek jaminan hutang tanah-tanah objek sengketa kepada diri Termohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding sendiri, sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli No.02/2009, tanggal 9 Januari 2009, dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Ayi Badrutamam, S.H. menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal;
8. Bahwa sebagaimana dimaklumi dalam hukum perjanjian terkandung asas-asas keseimbangan dan keadilan diantara Para Pihak yang membuat perjanjian. Namun dalam perjanjian jual beli atas tanah-tanah objek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli No.02/2009, tanggal 9 Januari 2009 sama sekali tidak terkandung asas-asas keseimbangan dan keadilan, karena bagaimana mungkin nilai jual tanah-tanah objek sengketa yang terletak di dalam Kota Bandung yang bernilai milyaran Rupiah hanya dijual dengan harga Rp250.000.000,- bukankah putusan Judex Facti benar-benar telah bertentangan dan sama sekali tidak memberikan rasa keadilan, bahkan lebih jauh telah melegalisasi kegiatan usaha "renten" yang mengandung "unsur riba" dengan beban bunga yang sangat tinggi. Dan untuk menjamin pengembalian pinjaman sebelumnya secara proforma telah dibuat perjanjian-perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak (kepemilikan) atas jaminan kepada pemberi pinjaman, sebagaimana yang terjadi dalam perkara gugatan ini;
9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, sudah sepatutnya putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;
- III. 1. Bahwa pertimbangan hukum putusan Judex Pengadilan Tinggi Bandung halaman 8 alinea 1 s/d 3 yang pada pokoknya telah menyatakan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding sebagai pemilik atas tanah objek sengketa karena telah terjadi jual beli, jelas Judex Facti telah salah/keliru dalam menerapkan hukum pembuktian, karena

Hal. 37 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



kenyataan-nya Judex Facti tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*Onvoldoende Gemotiveerd*) berkenaan tidak sah dan cacat hukumnya surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 (vide P-25) yang merupakan dasar hukum awal dari terbitnya akta-akta a quo (vide P-1 A, P-2 dan P-3);

2. Bahwa surat kuasa, tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) yang telah dijadikan dasar oleh Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 (vide P-1A) terhadap tanah-tanah objek sengketa, dimana kemudian dengan dasar bukti P-1A dibuat Akta Kuasa Menjual, tanggal 10 September 2008 (vide P-2) dan dengan dasar bukti P-2 kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dengan mengatas-namakan selaku penerima kuasa kemudian melakukan jual beli atas tanah-tanah objek sengketa kepada diri Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding, sebagaimana Akta Jual Beli, tanggal 9 Januari 2009 (vide P-3);

3. Bahwa perlu dimaklumi kiranya, surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) yang dijadikan dasar bagi Termohon Kasasi/Pembanding (calon Pembeli) dengan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I (calon penjual) dengan mengatas-namakan selaku kuasa dari Pemohon Kasasi/ Tergugat IV/Terbanding IV, dan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III/ Terbanding III s/d Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/ Terbanding VIII, untuk membuat perjanjian akan menjual tanah-tanah objek sengketa sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008, adalah tidak benar, karena Pemohon Kasasi/Tergugat IV/ Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/ Terbanding VIII “tidak pernah memberikan surat kuasa a quo yang dimaksudkan untuk menjual tanah-tanah objek sengketa”;

4. Bahwa faktanya lagi surat kuasa, tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) yang nota bene semula adalah “Surat Kuasa blanko kosong” (surat kuasa tanpa tanggal, tanpa isi berkenaan objek dari maksud pemberian kuasa), yang kemudian surat kuasa blanko kosong a quo dengan didasarkan itikad buruk Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding lalu diberi tanggal 31 Mei 2006. Terlebih lagi faktanya Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/ Terbanding VIII telah menyangkal telah menandatangani surat kuasa tertanggal 31 Mei 2006 (vide P-25) dan walaupun kemudian terdapat tanda-tangan Turut Termohon Kasasi VII/ Tergugat VIII/ Terbanding VIII surat kuasa a quo sangat patut diduga



telah dipalsukan. Hal ini dapat dibandingkan antara tanda-tangan yang tercantum dalam bukti P-25 jo. T.IV & VIII-9 dengan tandatangan yang tercantum dalam surat kuasa khusus, tanggal 08 Maret 2010 yang diberikan kepada Kuasa Hukum untuk membela kepentingan Turut Termohon Kasasi VII/ Tergugat VIII/ Terbanding VIII dalam perkara gugatan a quo. Berdasarkan fakta hukum ini berakibat Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 (vide P-1A) yang dibuat dengan dasar surat kuasa tanggal 31 Mei 2006 (vide P-25) menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, sehingga berakibat pula akta-akta yang dibuat berdasarkan akta pengikatan mana yakni Akta Kuasa No.12 tanggal 10 September 2008 (vide P-2) jo. Akta Jual Beli No. 02/2009, tanggal 9 Januari 2009, dibuat dihadapan Notaris/PPAT. Ayi Badrutmam, S.H. (vide P-3) menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal (bandingkan T.IV & VIII-9 dengan P-25 jo. P-1A jo. P-2 jo. P-3);

5. Bahwa selain itu seandainya benar (quod non), surat kuasa, tanggal 31 Mei 2006 dibawah tangan (vide P-25) yang dijadikan dasar Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I untuk membuat Akta Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 9 September 2008 dengan Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding, faktanya surat kuasa a quo adalah "surat kuasa dibawah tangan yang tidak secara tegas dan terperinci telah menerangkan memberikan hak dan kewenangan kepada Jejen Zaenal A (Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/ Terbanding I) untuk melakukan tindakan hukum berupa menghadap Notaris/ PPAT untuk membuat dan mendatangi akta-akta notariil yang bersifat untuk mengalihkan hak (kepemilikan) dan atau menyerahkan benda tidak bergerak (in tanah).....dst" sebagaimana seharusnya surat kuasa untuk menjual menurut hukum dibuat menurut ketentuan Pasal 1792 ayat (2) jo. 1795 jo. Pasal 1796 ayat (2) jo. Pasal 1797 KUHPdata. Dengan demikian surat kuasa a quo cacat hukum dan tidak sah, dan karenanya segala perikatan apapun (in casu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.11, tanggal 10 September 2008) yang dibuat antara Jejen Zaenal A (Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I) dengan Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding berdasarkan surat kuasa a quo dan atau perikatan-perikatan lain (in casu Akta Kuasa No.12 tanggal 10 September 2008 (vide P-2) jo. Akta Jual Beli No.02/2009, tanggal 9 Januari 2009, (vide P-3) yang dibuat kemudian sebagai akibat dari adanya surat kuasa

Hal. 39 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



a quo, menjadi cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan (mohon bandingkan P-25 dengan T.IV & VIII-9);

6. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, sudah sepatutnya putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

IV. 1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung halaman 8 alinea terakhir yang telah menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat IV/Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/ Terbanding I s/d Turut Termohon Kasasi VIII/Tergugat IX/Terbanding IX membayar uang sewa rumah terpekara setiap tahun sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) dan hasil tanah sengketa setiap tahun Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) yang diperhitungkan sejak Januari 2009, telah salah/keliru dalam menerapkan hukum pembuktian;

2. Bahwa pertimbangan Judex Facti telah menghukum Pemohon Kasasi/ Tergugat IV/Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I s/d Turut Termohon Kasasi VIII/Tergugat IX/Terbanding IX membayar ganti kerugian a quo, sangat bertentangan dan melanggar hukum dan rasa keadilan, karena faktanya dari bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi/ Penggugat/ Pembanding tidak ada satu buktipun yang dapat membuktikan adanya besar kerugian tersebut. Dengan demikian jelas Judex Facti dalam memberikan pertimbangan yang mengabulkan tuntutan ganti rugi a quo “tidak didasarkan pada bukti-bukti hukum apapun”;

3. Bahwa selain itu, Judex Facti tidak secara cermat meneliti dan mempertimbangkan, bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/Terbanding VIII tidak pernah menguasai dan menggarap tanah Persil: 66 S.III. Kohir No. 1266, seluas 8.610 m² yang diklaim sebagai milik Termohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding, melainkan tanah yang dikuasai dan digarap adalah tanah milik Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/ Terbanding VIII, in casu Persil No. 40 S.II Kohir No. 1825 seluas 7.000 m², blok Tegal Jurig dan Persil No. 40 S.II Kohir No. 1824 seluas ± 7.000 m², blok Tegal Jurig atas nama Terbanding VIII (vide T.IV&VIII-1 jo. T.IV&VIII-4 jo.T.IV&VIII-6 jo. T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 jo. P-26 jo. P-27);

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, sudah sepatutnya putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- V. 1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam halaman 9 alinea 5 yang berpendapat “..... karena dalam perkara ini telah diadakan penyitaan sesuai berita acara sita jaminan (*conservatoir beslag*) No.91/ Pdt.G/ 2009/PN.BB tanggal 11 Maret 2009, maka karena sita tersebut beralasan haruslah dinyatakan sah dan berharga” telah salah/keliru menerapkan hukum pembuktian”;
2. Bahwa sesuai bukti-bukti sangkalan (*tegen bewijs*) dari Pemohon Kasasi/ Tergugat IV/Terbanding IV, produk bukti T.IV& VIII-1 jo. bukti T.IV& VIII-2 jo. T.IV& VIII-3 jo. T.IV& VIII-4 jo. T.IV& VIII-5 jo. T.IV&VII 6 jo. T.IV&VII 6A jo. T.IV&VII 6B jo. T.IV&VII 6C dikuatkan pula dari Hasil Pemeriksaan di tempat (*plaats onderzoek*), telah terbukti, bahwa tanah objek sengketa yang secara fisik telah diletakkan sita jaminan bukan pada tanah persil 66 S.III Kohir 1266 luas 8650 m² yang didalilkan milik Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, melainkan sita jaminan telah secara keliru diletakkan di atas tanah milik Pemohon Kasasi/ Tergugat IV/ Terbanding IV dan Turut Termohon Kasasi VII/ Tergugat VIII/Terbanding VIII, in casu Persil 40 S.II Kohir No.1825 Blok Tegal Jurig, seluas ± 7.000 m² dan persil 40 S.II Kohir No.1824 Blok Tegal Jurig, seluas ± 7.000 m² yang nota bene tidak ada kaitan apapun dengan pokok sengketa;
3. Bahwa kekeliruan peletakkan sita jaminan a quo dapat terlihat secara jelas dari total luas kedua bidang tanah Persil 40 S.II Kohir No.1825 Blok Tegal Jurig, seluas ± 7.000 m² dan persil 40 S.II Kohir No.1824 Blok Tegal Jurig, seluas ± 7.000 m² milik Terbanding IV dan Terbanding VIII adalah seluas ± 14.000 m², hal ini tentunya berbeda dan tidak sama dengan luas tanah dan letak persil No.66 S.III. Kohir No.1266, terletak di Blok Beberut yang hanya seluas 8.910 m² (vide T.IV&VIII-1 dengan T.IV&VIII-4 jo. T.IV&VIII-6 jo. T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 jo. P-26 jo. P-27);
4. Bahwa selain itu, berdasarkan hasil pemeriksaan ditempat (*plaats onderzoek*) telah ternyata batas-batas tanah persil 66 S.III. Kohir No. 1266; seluas 8.610 m² Blok: Beberut atas nama Uu Juariah, yang menyebutkan: Utara: Tanah milik Hj. Euis; Timur: Solokan; Selatan: Tanah milik S. Cucu; Barat: Tanah milik Hj. Badriyah, adalah tidak benar/keliru, karena batas-batas a quo merupakan batas tanah dari persil No.40 S.II Kohir No.1825 Blok Tegal

Hal. 41 dari 40 hal. Put. No. 260 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

Jurig, seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ milik Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV dan persil 40 S.II Kohir No.1824 Blok Tegal Jurig, seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ milik Turut Termohon Kasasi VII/Tergugat VIII/Terbanding VIII), sedangkan batas-batas tanah dari persil 66 a quo adalah: Utara: S. H. Sulaeman, Timur: Jalan Desa, Selatan: S. Iwang, Barat: Selokan, yang kemudian setelah tanah dibangun perumahan De Amarta berdasarkan hasil pemeriksaan ditempat batas tanahnya adalah: Utara: Benteng, Selatan: Benteng, Barat: Selokan dan Timur: Benteng (vide T.IV&VIII-1 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV & VIII-10 keterangan saksi Engkos Kosasih jo. P-26);

5. Bahwa sesuai produk bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Tergugat IV/Terbanding IV, in casu bukti T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 yang memiliki kesesuaian/kesamaan dengan bukti Termohon Kasasi/ Penggugat/ Pembanding sebagaimana produk bukti P-26 jo. P-27, telah terbukti sekitar tahun ± 1997 UU Djuariah telah menjual kepada PT. Kharisma Pramadya Raya tanah Persil: 66 S.III. Kohir No. 1266; seluas 8.610 m^2 , dan tanah mana kini telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.181/Desa Lengkong, luas 8.610 m^2 Surat Ukur tanggal 10-08-1998 No.15672/1998, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Bojong Soang, Desa Lengkong tercatat atas nama pemegang hak PT. Kharisma Pramadya Raya. (mohon bandingkan bukti T.IV&VIII-7 jo. T.IV&VIII-8 jo. T.IV&VIII-10 dengan bukti P-26 jo. P-27);

6. Bahwa fakta-fakta hukum yang terurai di atas, jelas penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*) sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan No.91/Pdt.G/2009/PN.BB, tanggal 1 Maret 2010 telah keliru diletakkan, karenanya tidak beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya apabila dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, dan karenanya harus diangkat kembali;

7. Bahwa alasan keberatan kasasi dari Pemohon Kasasi/semula Tergugat IV/Terbanding IV telah secara tepat dan benar telah dipertimbangkan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Bale Bandung, sebagaimana ternyata dari pertimbangan hukum halaman 39 alinea 3, 4 dan 5, halaman 40 alinea 1 s/d 5 dan halaman 41 alinea terakhir dan halaman 42 alinea pertama yang pada pokoknya telah memper-timbangkan berkenaan dengan "kekeliruan meletakkan sita jaminan dan karenanya harus dinyatakan tidak sah dan tidak berharga, karenanya harus diangkat kembali";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas, sudah sepatutnya putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Bandung dibatalkan;

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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa telah benar dalam gugatan mengenai kepemilikan tidak dicantumkan dalam gugatan mengenai kualifikasi perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum atau ingkar janji tidak menyebabkan gugatan tersebut sebagai gugatan yang kabur;
- Bahwa telah benar transaksi jual beli atas tanah yang dilakukan didepan pejabat yang berwenang (PPAT) harus dianggap benar adanya sampai terbukti sebaliknya berdasarkan bukti-bukti yang sah yang menunjukkan transaksi tersebut adalah cacat secara hukum. Dalam pemeriksaan di persidangan Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalilnya bahwa akta jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat atas obyek sengketa adalah cacat secara hukum sehingga telah benar bahwa gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;
- Bahwa gugatan a quo tidak kurang pihaknya sehingga gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil suatu gugatan;
- Bahwa perkara a quo terkait ingkar janjinya Para Tergugat karena tidak memenuhi isi PPAJB yang sudah dibuat bersama dengan Penggugat;
- Bahwa karena terbukti pihak Para Tergugat telah wanprestasi maka gugatan dikabulkan oleh Judex Facti;
- Bahwa lagipula alasan-alasan kasasi 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

Hal. 43 dari 40 hal. Put. No. 260 K/PDT/2012



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 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: Tn. H. AAM DJAMALUDIN dan Pemohon Kasasi II: Tn. DINDIN DJAENUDIN tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-

undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **Tn. H.AAM DJAMALUDIN** dan Pemohon Kasasi II: **Tn. DINDIN DJAENUDIN** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I/Tergugat VIII dan Pemohon Kasasi II/Tergugat IV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **21 Februari 2013** oleh **H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.** dan **H. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan



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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yuli Heryati, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./H. Soltoni Mohdally, S.H.,M.H. H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.

K e t u a ;

Ttd.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti;

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,-

Ttd.

2. R e d a k s i.....Rp 5.000,-

Yuli Heryati, S.H.,M.H.

3. Administrasi kasasi.....Rp489.000,- +

Jumlah.....Rp500.000,-

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 45 dari 40 hal. Put. No. 260 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)