



PUTUSAN
Nomor 3169 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **MEHA MUTIA (MUTHIA HANA TANBIRING)**, bertempat tinggal di Jl. Tanjung Duren Dalam II No. 23, RT 004 RW 03, Kel. Tanjung Duren Selatan, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Daance Yohanes, SH., Advokat, berkantor di Wisma Gading Permai, Menara C Lt. 12 Suite 07, Jl. Kelapa Gading Boulevard Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2012;
- II. **CAMAT PANGKAL BALAM**, diwakili oleh Drs. Effendy, MM., selaku Camat Gabek berkedudukan di Kantor Camat Pangkal Balam dalam hal ini memberi kuasa kepada H. A. Roni Rachman, SH.,MH., dan kawan-kawan, Staaf Ahli bidang kemasyarakatan berkantor di Jln. Bukit Intan Pangkalpinang dan H. Ahmad Lehan SH., Advokat, berkantor di Jln. Sumedang/Kejaksanaan No.220 RT/RW 02/02, Pangkal Pinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2012;

Pemohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat III dan turut Tergugat III/Terbanding III dan turut Terbanding III;

melawan

RINTO KHINANJAR, bertempat tinggal di Jl. Lurus RT.001, RW.02 Desa/Kel. Bukit Ketok, Kec. Belinyu, Kab. Bangka Induk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budiana Rachmawaty, SH.,MH., dan kawan, berkantor di Jl. Melati No. 258, Bukit Baru, Pangkalpinang, berdasarkan surat kuasa tanggal 18 Januari 2012;

Hal. 1 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

dan

1. **HUDANI BIN ALI**, bertempat tinggal di Jl. M. Soleh Zainudin Kel. Gabek I, Kec. Pangkal Balam Pangkalpinang (rumah yang disengketakan) sekarang diketahui beralamat di Jl A. Yani Dalam No. 6 dekat Jembatan samping ruko Salon Q Mala dan Baginda, Pangkalpinang;
2. **LENA**, bertempat tinggal di Jl. M. Soleh Zainudin, Kel. Gabek I (dekat rumah polisi Abdul Rozak), Kec. Pangkal Balam, Pangkalpinang;
3. **YASIN BIN ABU KHOLIL**, bertempat tinggal di Dusun Kretek Desa Ketintang, RT002/RW02, Kec. Jumo, Kab. Temanggung, Jawa Tengah;
4. **ISKANDAR**, bertempat tinggal di Dusun Morobongo RT 01/ RW 02, Desa Morobongo, Kec. Jumo, Kabupaten Temanggung, Jawa tengah;

Para turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, turut Tergugat I dan II/Terbanding I, II, turut Tergugat I dan II;

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 dan turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Pangkalpinang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat telah membeli dari turut Tergugat I sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang dulunya terletak di JL. Air selan RT.011, Kel. Gabek I, Kec. Pangkal Balam, Pangkal Pinang yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah sdr Saiful Lebar \pm 20 M
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl.Air Selan, lebar \pm 20 M
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah sdr Razak \pm 28 M

Hal. 2 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Maulana ± 28 M
sekarang tanah tersebut terletak di Jl. M. Saleh Zainudin, Kel. Gabek I,
Kecamatan Pangkal Balam, Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka
Belitung, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah sdr Saiful ± 20 M
- a. Sebelah Selatan berbatasan dengan :
Jl.M.Saleh Zainudin ± 20 M
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah
sdr Razak ± 26,50 M
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan : Bandar ± 26,50 M

yang merupakan salah satu harta warisan peninggalan dari almarhum Siti
Aisah binti Abu Cholil, sedangkan turut Tergugat 1 adalah satu-satunya ahli
waris yang masih hidup (sesuai dengan Surat Keterangan Waris tanggal 12
November 2010 yang dikuatkan oleh Camat Jumo, Kabupaten Temanggung
No. 477/XI/2010 serta disaksikan/dibenarkan oleh Lurah Ketitang No. 430/XI/
2010, tanggal 13-11-2010 dan Surat Perjanjian Jual Beli /Kwitansi Pembelian
tanggal 10 November 2010 jo. Akta Notaris/PPAT No. 13 tentang
Pengoperan Dan Penyerahan Hak tanggal 15 November 2010);

2. Bahwa sejak tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dijual oleh
Pemiliknya dalam hal ini turut Tergugat I kepada Penggugat ternyata
sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Penggugat tidak dapat
menguasai tanah berikut bangunan yang ada di atasnya tersebut,
dikarenakan ada Tergugat I, dan Tergugat II yang menguasainya,
Kemudian Penggugat dan turut Tergugat I, II telah mendatangi pihak
Tergugat I, II untuk segera mengosongkan rumah yang telah dibeli oleh
Penggugat, namun baik Tergugat I, II minta tempo paling lambat
pertengahan bulan Desember tahun 2010, ternyata sampai gugatan ini
diajukan ke Pengadilan baik Tergugat I, II tetap tidak mau mengosong
rumah tersebut padahal Penggugat ingin segera untuk menempati
rumah tersebut;

3. Bahwa Penggugat telah berulang kali mensomasi Tergugat I, dan
Tergugat II baik secara lisan maupun tertulis untuk segera
mengosongkan tempat tersebut dan menyerahkan kunci rumah tetapi
tetap saja Tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menyerahkan kunci

Hal. 3 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



rumah tersebut kepada Penggugat dengan alasan Tergugat I dan Tergugat II telah memperpanjang sewa rumah tersebut dengan membayar uang sewa kepada Tergugat III sehingga terjadilah keributan pada tanggal 13 Desember 2010 karena pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III tetap ngotot tidak mau menyerahkan kuncinya kepada Penggugat, Perbuatan Tergugat I, II, III tersebut jelas tanpa hak dan melawan hukum, akibatnya Penggugat menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil;

4. Bahwa selanjutnya diketahui oleh Penggugat ternyata Tergugat III telah memberi informasi yang tidak benar dengan cara merekayasa semua surat-surat kepemilikan tanah yang disengketakan tersebut, sehingga turut Tergugat III telah membatalkan SP4FAT nomor: 242/SP4FT/PKBL/2010 tanggal 16 Agustus 2010 secara sepihak tanpa kompromi terlebih dahulu dengan Penggugat maupun turut Tergugat I, II dan tanpa alasan yang sah menurut hukum;
5. Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat I, II, III dan turut Tergugat III tersebut jelas tanpa hak dan melawan hukum, Penggugat telah menderita kerugian baik secara materiil maupun immateriil, dan karenanya wajar, apabila nantinya terjadi sesuatu hal yang membuat Penggugat tidak dapat menguasai tanah yang disengketakan, maka baik Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III dihukum untuk membayar kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil secara tanggung renteng kepada Penggugat dengan tunai dan seketika sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
6. Bahwa kerugian Penggugat secara materiil dan immateriil tersebut adalah berupa yaitu :
Kerugian materiil:
 - a. uang pembelian tanah berikut bangunan yang ada di atas sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) juga
 - b. Biaya pembelian tanah Puru/kuning sebanyak \pm 20 (dua puluh truk untuk menimbun tanah halaman disekeliling rumah tanah yang disengketakan sebesar Rp2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah);



- c. Biaya pembuatan surat menyurat di camat, Notaris dll.
Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);

Kerugian immateriil:

Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat I, II, III dan turut Tergugat III yang telah menguasai tanah tanpa hak tersebut telah mengganggu konsentrasi berpikir dan waktu bekerja Penggugat, untuk ini Tergugat I, II, III dan turut Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga seluruhnya kerugian materiil dan immaterial yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III secara tanggung renteng sebesar Rp667.500.000,- (enam ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan fungsi dan seketika terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

7. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, II, III dan turut Tergugat III, tanpa hak dan melawan hukum tersebut, maka selain Tergugat I,II,III dan turut Tergugat III juga turut Tergugat I, II harus dihukum bertanggungjawab untuk menyerahkan tanah berikut bangunan yang ada di atasnya dalam keadaan aman dan kosong serta rumah tersebut tanpa rusak atau beban apapun kepada Penggugat;
8. Bahwa untuk menjamin terpenuhi semua tuntutan Penggugat, yakni diteruskannya kembali tanah disengketakan berikut bangunan yang ada di atasnya dalam keadaan kosong berikut ganti kerugian, karena dikuatirkan akan dialihkan oleh Tergugat I,II,III maupun turut Tergugat I,II,III, kepada pihak lain, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pangkalpinang diadakan tindakan Pendahuluan untuk berkenan meletakkan sita jaminan alas tanah yang disengketakan;
9. Bahwa pula untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nantinya oleh Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III maka Penggugat mohon agar Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
10. Bahwa Pembeli beritikad baik dilindungi oleh undang-Undang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat I, II, III, turut Tergugat I, II, III (*Uit Voorbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pangkalpinang agar memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi :

1. Memerintah Tergugat I, II atau siapa pun yang diberi hak oleh Tergugat III maupun turut Tergugat I, II, III untuk segera mengosongkan tanah yang disengketakan;
2. Meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah berikut rumah yang disengketakan yang dulu terletak di Jl. Air Selan RT.011, Kel. Gabek 1, Kec. Pangkal Balam, Pangkal Pinang yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah sdr Saiful Lebar ± 20 M
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Air Selan, lebar ± 20 M
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah sdr Razak ± 28 M
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Maulana ± 28 M

dan sekarang tanah tersebut terletak di Jl. M. Saleh Zaiudin, Kel. Gabek I, Kecamatan Pangkal Balam, Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah sdr Saiful ± 20 M
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. M. Saleh Zainudin ± 20 M
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah sdr Razak $\pm 26,50$ M
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Bandar $\pm 26,50$ M

B. Dalam Pokok Perkara

Hal. 6 dari 48 hal. Put. No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan yang disengketakan;
3. Menyatakan turut Tergugat I adalah sah ahli waris satu-satunya Siti Aisah binti Abu Cholil dan tanah yang disengketakan adalah sah merupakan salah satu harta warisan peninggalan almarhum Siti Aisah binti Abu Cholil;
4. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dan turut Tergugat I atas tanah yang disengketakan dan sah pula menurut hukum Penggugat adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang dulunya terletak di Jl. Air selan RT.011, Kel. Gabek I, Kec. Pangkal Balam, Pangkal Pinang yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah sdr Saiful Lebar ± 20 M
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. Air Selan, lebar ± 20 M
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah sdr Razak ± 28 M
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Maulan ± 28 M

dan sekarang tanah tersebut terletak di Jl. M. Saleh Zaiudin, Kel. Gabek I, Kecamatan Pangkal Balam, Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah sdr Saiful ± 20 M
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan : Jl. M. Saleh Zainudin ± 20 M
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah sdr Razak ± 26,50 M
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan : Banda ± 26,50 M

(Sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli/Kwitansi Pembelian tanggal 10 November 2010 jo Akta Notaris/PPAT No. 13 tentang Pengoperan Dan Penyerahan Hak tanggal 15 November 2010);

Hal. 7 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



5. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III dan turut Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum;
6. Menyatakan sah secara hukum surat keterangan Waris tanggal 12 November 2010 yang dikuatkan oleh Camat Jumo, Kabupaten Temanggung No. 477/XI/2010 serta disaksikan/dibenarkan oleh Lurah Ketitang No. 430/XI/ 2010, tanggal 13-11-2010 jo. semua surat kepemilikan atas tanah yang dimiliki oleh turut Tergugat I dan Penggugat dan lain-lain surat yang bergandeng dengan itu, termasuk SP4FAT No.242/SP4AT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 jo Surat Perjanjian Jual Beli/Kwitansi Pembelian tanggal 10 November 2010 jo. Akta Notaris/PPAT No.13 Tentang Pengoperasian Dan Penyerahan Hak tanggal 15 November 2010 dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat kepemilikan atas tanah yang disengketakan yang dibuat dan dikeluarkan atas rekayasa Tergugat I, II, III dan turut Tergugat III termasuk yaitu surat No. 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 tentang Pembatalan SP4FAT Nomor 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;
8. Menghukum turut Tergugat I,II,III untuk tunduk dan taat pada isi putusan dan memerintahkan turut Tergugat III untuk segera mencabut/menarik surat No. 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 tentang Pembatalan SP4FAT Nomor 242/SP4FAT/PKBL/VI11/2010, tanggal 16 Agustus 2010 terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
9. Menghukum Tergugat I,II,III dan turut Tergugat I, II, III untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateril secara tanggung renteng jika apabila nantinya terjadi sesuatu hal sehingga membuat Penggugat tidak dapat menguasai tanah yang disengketakan yaitu berupa:

KERUGIAN MATRIIL :

- a. uang pembelian tanah berikut bangunan yang ada di atas sebesar Rp160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) juga
- b. Biaya pembelian tanah Puru/kuning sebanyak ± 20 (dua puluh truk untuk menimbun tanah halaman disekeliling rumah tanah yang disengketakan sebesar Rp2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Hal. 8 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



- c. Biaya pembuatan surat menyurat di camat, Notaris dll.,
Rp5.000.000,- (lima juta rupiah);

Kerugian immateriil:

Bahwa akibat perbuatan dan Tergugat I, II, III dan turut Tergugat III telah mengganggu konsentrasi berpikir dan waktu bekerja Penggugat, untuk ini Tergugat I, II, III dan turut Tergugat harus membayar ganti rugi sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), sehingga seluruhnya kerugian materiil dan inmateriil yang harus dibayar oleh Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III secara tanggung renteng sebesar Rp667.500.000,- (enam ratus enam puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dengan tunai dan seketika terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

10. Menghukum Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III untuk menyerahkan tanah berikut rumah yang disengketakan kepada Penggugat, dalam keadaan aman, baik dan kosong tanpa beban apapun;
11. Menghukum Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) kepada Penggugat setiap harinya setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, Banding dan Kasasi dari Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III;
13. Menghukum Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Pangkalpinang c/q. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

1. Bahwa materi Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*), hal ini dapat dilihat :
1. a. Nama dan Alamat pihak yang digugat, yakni pihak Tergugat III tidak jelas (Vide : halaman 2 nomor 3). Padahal Penggugat telah melakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan/perbaikan Surat Gugatan pada tanggal 01 Februari 2011
(Vide : halaman 1 huruf, A baris 20 - baris 28);

- b. Bahwa Gugatan Penggugat secara Formal tidaklah memenuhi persyaratan, karena salah satu syarat dari surat Gugatan adalah Identitas harus jelas;
 - c. Bahwa kualifikasi gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum. Namun didalam Posita menguraikan masalah Kewarisan (Vide: pada Perubahan/Perbaikan huruf B angka 1 halaman 1) dan sementara pada Petitum Penggugat pada huruf C halaman 2 angka 3 baris 13 - baris 16 dan angka 6 baris 2 - baris 11 adalah ranah Hukum Waris yang bukan menjadi wewenang majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Sehingga antara kualifikasi gugatan dan substansi gugatan tidak ada relevansinya;
 - d. Oleh karenanya gugatan Penggugat ini sangat tidak layak untuk diajukan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);
2. Bahwa walaupun gugatan Penggugat yang dimaksud adalah Tergugat III yang notabene adalah salah satu dari klien kami tersebut, maka Gugatan Penggugat sama sekali tidak ada relevansinya dengan Tergugat III, Tergugat I maupun Tergugat II;
 3. Bahwa baik Tergugat III maupun Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah melakukan hubungan hukum, baik itu kepada Penggugat, turut Tergugat I, turut Tergugat II dan turut Tergugat III. Bahkan Tergugat III sama sekali tidak kenal dengan Penggugat. Apalagi Tergugat III telah diberitahu oleh Tergugat I dan Tergugat II bahwa Penggugat telah dilaporkan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena telah melakukan Perbuatan yang tidak menyenangkan, berdasarkan Laporan Polisi No. Pol: LP/B-5071/XI/2010 SPK/RES PKP 30 November 2010 di Polresta Pangkalpinang, yang sekarang masih dalam proses;
 4. a. Bahwa berdasarkan Pengakuan Penggugat (tidak mungkin disangkal lagi oleh Penggugat/dan dapat dimentahkan didalam eksepsi ini), yang dijadikan sebagai salah satu dasar Penggugat (selaku Pembeli) untuk

Hal. 10 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



mengajukan Gugatan Penggugat tersebut yakni SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/2010 tanggal 16 Agustus 2010 telah dibatalkan oleh turut Tergugat III, berdasarkan Surat Nomor 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 Tentang Pembatalan Sp4fat Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tertanggal 16 Agustus 2010;

- b. Bahwa oleh karenanya kualitas dan kapasitas Penggugat dalam hal mengajukan gugatan kepada Tergugat III maupun Tergugat I dan Tergugat II tidak ada hak dan tidak ada dasar hukumnya;
 - c. Sedangkan Surat Perjanjian Jual Beli/Kwitansi Pembelian tanggal 10 November 2010 jo. Akta Notaris/PPAT No. 13 Tentang Pengoperan Dan Penyerahan Hak Tanggal 15 November 2010, hanyalah berlaku bagi pihak yang terlibat didalam surat perjanjian itu dengan segala akibat hukumnya;
 - d. Bahwa berdasarkan uraian pada poin 4 huruf a, b dan c tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan, bahwa baik Penggugat (selaku Pembeli) maupun Turut Tergugat I (selaku Penjual) adalah pembeli dan penjual yang beritikad buruk dan telah terjadi persekongkolan jahat antara Penggugat dengan turut Tergugat I dan turut Tergugat II, karena yang diperjual belikan adalah Barang tidak bergerak (tanah berikud rumah) milik orang lain. Dalam hal ini adalah milik orang tua Tergugat III. Dan yang lebih nampak jelas lagi dari subyek hukum yang digugat adalah Penggugat (Pembeli) menempatkan posisi Penjual sebagai turut Tergugat I, sementara turut Tergugat II kualitasnya sebagai apa tidak dijelaskan didalam Gugatan Penggugat tersebut?;
5. Bahwa disamping itu juga Gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formal, yang mana seharusnya dalam surat gugatan tersebut haruslah diberi materai secukupnya. Sedangkan dalam surat gugatan Penggugat sama sekali tidak dilakukan pemateraian;

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

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat bertentangan dengan ketentuan Hukum Formal (acara)/*Prosesuele Exceptie*, dimana Hakim tidak berkuasa memeriksa gugatan yang diajukan Penggugat (*onbevoegdheid van de rechter*);

Hal. 11 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



- 1.1. bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan merupakan kewenangan mengadili dalam Peradilan Umum melainkan merupakan kewenangan mengadili dalam Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga Pengadilan Negeri Pangkalpinang tidak berwenang secara absolut (*absolute competentie*) untuk mengadili Perkara yang diajukan oleh Penggugat;
- 1.2. bahwa obyek dari materi gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah menyangkut kewenangan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagai mana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 1.3. bahwa permohonan Penggugat dalam petitum pada pokok perkara merupakan pengakuan dan bukti yang sempurna sebagaimana pada halaman 5 angka 7 dan 8 yang berbunyi : (dikutip)
 7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum semua surat-surat kepemilikan atas tanah yang disengketakan yang dibuat dan dikeluarkan atas rekayasa Tergugat I, II, III dan turut Tergugat I termasuk yaitu surat No. 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 tentang pembatalan SP4FAT No. 242/ SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;
 - b. Menghukum turut Tergugat I, II, III untuk tunduk dan taat pada isi putusan dan memerintahkan turut Tergugat III untuk segera mencabut/menarik Surat No. 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 tentang Pembatalan SP4FAT No. 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;

Bahwa dari petitum yang dimohon oleh Penggugat tersebut merupakan kewenangan yang termasuk pada ruang lingkup Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal. 12 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari apa yang tersebut di atas kewenangan untuk menerbitkan suatu ALAS HAK, yaitu SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 dan membatalkannya dengan Surat Nomor: 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 berdasarkan jabatan (*ex officio*) merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

- 1.4. Bahwa turut Tergugat III sebagai Camat dalam menjalankan tugas, pokok, dan fungsi atau wewenang untuk menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) bersumber pada atribusi atau dengan delegasi. Secara atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan (*ex officio*), sehingga menerbitkan suatu Alas Hak Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah/Tanpa Ganti Rugi (SP4FAT) Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 dan membatalkannya dengan Surat Nomor: 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final;
- 1.5. bahwa turut Tergugat III sebagai Camat dalam menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara *in case* Alas Hak SP4FAT Nomor : 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 dan membatalkannya dengan Surat Nomor: 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010, haruslah berpedoman pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) seperti asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas, dan asas akuntabilitas yang merupakan wilayah (*domain*) hukum administrasi negara. Sehingga dalam hal menerbitkan suatu alas hak dan membatalkannya merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) untuk mengujinya apakah suatu Keputusan (*Beschikking*) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau asas-asas umum

Hal. 13 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintahan yang baik atau tidak haruslah di uji dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara;

- 1.6. bahwa menurut Adrian Sutedi, SH., MR, dalam bukunya Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Penerbit Sinar Grafika, 2007, hal. 181-182, menyatakan : (dikutip)

"setiap Camat dan Lurah dalam menerbitkan suatu keterangan harus menerapkan asas kecermatan dalam menerbitkan suatu keterangan . Asas kecermatan merupakan salah satu asas formal di dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Asas Kecermatan di sini dimaksudkan bahwa setiap Pejabat TUN diisyaratkan agar pada waktu menyiapkan keluarnya suatu keputusan harus memperoleh pengetahuan tentang semua fakta yang relevan dari semua kepentingan yang terkait, tidak semena-mena, adil, menghormati hak orang lain, mengakui persamaan derajat dan kewajiban antar sesama manusia, dan kalau perlu juga mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga";

Bahwa jelas menurut pendapat doktrin tersebut di atas penerbitan suatu keterangan atau alas hak dan membatalkan alas hak tersebut merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final;

Berdasarkan pada argumentasi hukum tersebut di atas kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam putusan sela menyatakan dan menerima eksepsi dan turut Tergugat III mengenai kompetensi absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa Penggugat dalam gugatan kurang lengkap dalam menyebutkan kedudukan hukum turut Tergugat III pada hal. 2.
 - 2.1. bahwa kedudukan hukum turut Tergugat III dalam perkara ini adalah bertindak dalam hukum perdata, maka gugatan harus ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Presiden Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur Kepulauan Bangka Belitung cq. Walikota Pangkalpinang cq. Camat Pangkalbalam Kota Pangkalpinang.
 - 2.2. bahwa berdasarkan pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, SH., dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata

Hal. 14 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar Maju, 2005, hal. 18.
menyatakan:

"Apabila Negara yang di gugat maka gugatan, harus ditujukan terhadap Pemerintah Republik Indonesia, mewakili Negara Republik Indonesia, dalam perkara ini dianggap bertempat tinggal pada Departemen....., misalnya Departemen Dalam Negeri";

2.3. Bahwa adanya Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004.K/Sip/1974, tanggal 27 Oktober 1977, yang norma hukumnya berbunyi Karena Pemerintahan Kelurahan Krajan digugat dalam kedudukannya selaku aparat Pemerintah Pusat, gugatan seharusnya ditujukan kepada Pemerintah RI. Qq departemen dalam Negeri, qq Gubernur Jawa Tengah, qq Pemerintah Kelurahan Krajan;

Bahwa berdasarkan argumentasi tersebut di atas jelas gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obcuur libel*) dalam menyebutkan kedudukan hukum turut Tergugat III maka turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pangkalpinang telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2010/PN.PKP tanggal 4 Juli 2011 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat III;

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya sebesar Rp1.793.700,- (satu juta tujuh ratus sembilan puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangka Belitung dengan Putusan Nomor 25/PDT/2011/PT.BABEL tanggal 5 Desember 2011 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang, tanggal 04 Juli 2011, nomor : 34/Pdt.G/2010/PN.PKP, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Terbanding III, semula Tergugat III, dan Eksepsi dari turut Terbanding III, semula turut Tergugat III;

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Pembanding semula Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan turut Terbanding I, semula turut Tergugat I, adalah sah Ahli Waris satu-satunya SITI ASIAH binti ABU KHALIL dan tanah yang disengketakan adalah sah merupakan salah satu harta warisan peninggalan SITI ASIAH binti ABU KHALIL;
- Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Pembanding semula Penggugat dan turut Terbanding I semula turut Tergugat I, atas tanah yang disengketakan, dan sah pula menurut hukum, Pembanding semula Penggugat, adalah Pemilik satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya, yang dahulunya terletak di Jalan Air Selan Rt.011, Kelurahan Gabek, Kecamatan Pangkal Balam, Pangkalpinang, yang ukuran dan batas-batasnya sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah saudara SAIFUL ---± 20 M
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Air Selan -----± 20 M
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah saudara ROZAK----± 28 M
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah saudara MAULANA ± 28 M

Sekarang tanah tersebut, terletak di Jalan M. Saleh Zainudin, Kelurahan Gabek I, Kecamatan Pangkal Balam, Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dengan batas – batas dan ukuran sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah saudara SAIFUL ± 20 M

Hal. 16 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan M. Saleh

Zaenudin ± 20 M

c. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah saudara ROZAK ± 26,50M

d. Sebelah Barat berbatasan dengan tanah saudara Bandar ± 26,50M

(sesuai dengan Surat Perjanjian Jual Beli/Kwitansi Pembelian tanggal 10 November 2010 jo Akta Notaris/PPAT nomor: 13, tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, tanggal 15 November 2010)

- Menyatakan perbuatan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, turut Terbanding III semula turut Tergugat III, adalah tanpa hak dan melawan hukum;
- Menyatakan sah secara hukum Surat Keterangan Waris, tanggal 12 November 2010, yang dikuatkan oleh Camat Jumo, Kabupaten Temanggung, nomor: 477/XI/2010, serta disaksikan/dibenarkan oleh Lurah Ketilang, nomor: 430/XI/2010, tanggal 13 November 2010, SP4FAT nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010 jo Surat Perjanjian Jual beli/Kwitansi Pembelian, tanggal 10 November 2010 jo. Akta Notaris/PPAT nomor : 13, tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, tanggal 15 November 2010 dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu : Surat nomor: 590/273/PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, tentang Pembatalan SP4FAT nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;
- Menghukum turut Terbanding III, semula turut Tergugat III, untuk tunduk dan ta'at pada isi putusan ini dan memerintahkan turut Terbanding III, semula turut Tergugat III, untuk segera mencabut/ menarik Surat nomor: 590/273/PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, tentang Pembatalan SP4FAT nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/ 2010, tanggal 16 Agustus 2010, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
- Menghukum Terbanding I, II, III, semula Tergugat I, II, III, dan turut Terbanding III, semula turut Tergugat III, untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp200.000,- (dua ratus ribu rupiah) kepada Pemanding semula Penggugat, setiap harinya, setiap ia lalai

Hal. 17 dari 48 hal.Put.No. 3169 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

memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

- Menghukum Terbanding I, II, III, semula Tergugat I, II, III, dan turut Terbanding III, semula turut Tergugat III, untuk membayar biaya perkara sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III/Terbanding III dan turut Tergugat III/turut Terbanding III pada tanggal 10 Januari 2012 dan 9 Januari 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III/Terbanding III dan turut Tergugat III/turut Terbanding III dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2012 dan tanggal 16 Januari 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Januari 2012 dan 18 Januari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.G/2010/PN.PKP yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pangkalpinang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Januari 2012 dan 30 Januari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat III/Terbanding III dan Pemohon Kasasi II/turut Tergugat III/turut Terbanding III tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 30 Januari 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang pada tanggal 13 Februari 2012;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

Bahwa Pemohon Kasasi III menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 34/Pdt.G/2010/

Hal. 18 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.Pkp., tanggal 04 Juli 2011 untuk seluruhnya, baik dalam pertimbangannya maupun dalam amarnya, kecuali yang diakui dengan terang dan tegas;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 34/Pdt.G/2010.PN.Pkp., tanggal 04 Juli 2011 telah saling bertentangan, tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan tidak berdasarkan bukti-bukti maupun fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan;

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Bangka Belitung (selanjutnya disebut *Judex Facti* Tingkat Banding) yang membuat Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011 maupun *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Pangkalpinang (selanjutnya disebut *Judex Facti* Tingkat Pertama) yang membuat Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 34/Pdt.G/2010.PN.Pkp., tanggal 04 Juli 2011, telah melanggar azas-azas hukum, telah salah menerapkan hukum bahkan melanggar hukum yang berlaku, telah melampaui kewenangannya, serta lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding dan *Judex Facti* Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan yang sama yaitu:

- a. melanggar azas *ultra vires* yaitu Hakim dilarang memutus atau memberikan melebihi kewenangannya (Pasal 30 ayat (1) huruf a UU Mahkamah Agung No. 14 Tahun 1985 sebagaimana sudah diubah dengan pertama kali dengan UU No. 5 Tahun 2004, kedua kali dengan UU No. 3 Tahun 2009, selanjutnya disebut UU MA);
- b. salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (Pasal 30 ayat (1) huruf b UU MA);
- c. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (pasal 30 ayat (1) huruf c UU MA);
- d. melanggar azas *ultra petita* yaitu Hakim dilarang memutus atau memberikan yang tidak diminta baik dalam posita maupun dalam petitum (Pasal 178 ayat (3) HIR;

Hal. 19 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Bahwa pelanggaran-pelanggaran azas-azas maupun ketentuan hukum acara, serta kelalaian memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, merupakan suatu kesalahan yang tidak dapat dibiarkan karena akan menjadi preseden buruk yang akan merusak tertib acara. Karena itu Putusan-putusan yang telah dibuat oleh *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut haruslah dibatalkan.

FAKTA-FAKTA HUKUM

1. Bahwa Ny. Sulianty (ibunda dari Pemohon Kasasi III) telah kawin dengan bp. Fran Tanbiring;
2. Bahwa dalam perkawinan itu Bp. Fran Tanbiring ternyata berhubungan dengan perempuan lain yaitu Siti Asiah;
3. Bahwa Siti Asiah adalah putri dari Abu Kholil. Abu Kholil adalah tukang kebun yang bekerja pada keluarga Ny. Sulianty dan Bp. Fran Tanbiring;
4. Bahwa Siti Asiah tahu kalau Bp. Fran Tanbiring sudah kawin dengan Ny. Sulianty dan mempunyai anak;
5. Bahwa demi menyelamatkan rumah-tangganya maka Ny. Sulianty telah mengadakan Perjanjian dengan Siti Asiah pada tanggal 18 Maret 1986 yang tertuang dalam Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah di atasnya yang terletak di jalan Air Selan RT.011, kelurahan Gabek I, kecamatan Pangkalbalam (Bukti T.III-2);

Dalam Perjanjian tersebut ditentukan 2 (dua) syarat yaitu:

- a. Asalkan Siti Asiah bersedia meninggalkan suami saya (tidak berhubungan dengan suami saya) yang bernama Tjhin Tjhauw Kong (nama Fran Tanbiring sebelum ganti nama);
- b. Apabila perjanjian ini tidak dipatuhi oleh Siti Asiah maka sura penyerahan sebidang tanah berikut rumah ini batal demi hukum, dan tanah serta rumah yang berdiri di atasnya kembali menjadi milik saya (Ny. Sulianty);

Demikianlah Perjanjian tersebut ditanda-tangani oleh keduanya dengan disaksikan oleh Lee Min So dan Ng Sin Loy;

6. Bahwa untuk menunjukkan itikad baik dan kesungguhannya maka Ny. Sulianty telah menyerahkan sejumlah uang kepada Maulana sebagai ganti penguasaan atas tanah (Bukti T.III-1). Kedua surat tersebut (Bukti T.III-1 dan Bukti T.III-2) dibuat pada hari dan tanggal yang sama, dengan dihadiri oleh

Hal. 20 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lee Min So, Siti Asiah, Abu Kholil, Ny. Sulianty, dan bp. Frans Tanbiring (keterangan Saksi Lee Min So);

7. Bahwa tanah berikut rumah di atasnya yang dimaksud dalam Perjanjian antara Ny. Sulianty dengan Siti Asiah (Bukti T.III-2) yang terletak di jalan Air Selan RT.011, kelurahan Gabek I, kecamatan Pangkalbalam, adalah tanah berikut bangunan di atasnya sebagaimana disebutkan dalam Bukti T.III-1 dengan batas-batas:

- Sebelah Utara, dengan tanah pekarangan sdr. Saiful, lebar ± 20 meter;
- Sebelah Selatan, dengan tanah jalan Air Selan, lebar ± 20 meter;
- Sebelah Barat, dengan tanah pekarangan sdr. Maulana, panjang ± 28 meter;
- Sebelah Timur, dengan tanah pekarangan sdr. Razak, panjang ± 28 meter;

Sekarang tanah tersebut terletak di jalan M. Saleh Zainudin, kelurahan Gabek I, kecamatan Pangkal Balam, Pangkalpinang, provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah sdr. Saiful, lebar ± 20 meter;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan M. Saleh Zainudin, lebar ± 20 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah sdr. Rozak, panjang $\pm 26,50$ meter;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah sdr. Maulana, panjang $\pm 26,50$ meter;

Selanjutnya disebut tanah dan rumah di atasnya;

8. Bahwa ternyata Siti Asiah tidak mematuhi syarat dalam Perjanjian tersebut, di mana faktanya dia tetap berhubungan dengan bp. Fran Tanbiring (suami dari Ny. Sulianty), bahkan akhirnya menikah dengan bp. Fran Tanbiring (Bukti T.III-17);

9. Bahwa dengan sikap Siti Asiah tersebut, dengan berpegang pada Perjanjian tersebut (Bukti T.III-2) maka tanah beserta surat-surat atas tanah tersebut kembali kepada Ny. Sulianty. Sedangkan Siti Asiah yang tidak mematuhi syarat dalam Perjanjian (Bukti T.III-2) juga konsekuen, sehingga tidak ada masalah/sengketa di antara keduanya;

Hal. 21 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



10. Bahwa bp. Fran Tanbiring dan Ny. Siti Asiah beserta anak-anaknya (dari perkawinan dengan Ny. Siti Asiah) semuanya telah meninggal dunia dalam kecelakaan lalu-lintas di Subang, Jawa Barat pada tanggal 1 Januari 2010;
11. Bahwa pada tanggal 15 November 2010 Pemohon Kasasi III (anak dari bp. Fran Tanbiring dengan Ny. Sulianty) datang ke kantor Kecamatan Pangkalbalam dengan maksud Mengajukan Surat Permohonan Ganti Nama Surat Tanah dengan membawa surat yang asli, namun ternyata atas tanah tersebut telah diterbitkan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 (Bukti TT.III-4) atas nama Yasin bin Abu Kholil (dahulu turut Tergugat I/turut Terbanding I, selanjutnya disebut turut Termohon Kasasi I), yang diterbitkan dengan dasar keterangan turut Termohon Kasasi I bahwa dia adalah ahli waris satu-satunya dari alm. Ny. Siti Asiah dan Yasin menyatakan bahwa surat tanah yang asli sudah hilang;
12. Bahwa tanah dan bangunan di atasnya beserta surat-suratnya adalah milik Ny. Sulianty, bukan harta warisan Siti Asiah;
13. Bahwa dengan fakta bahwa surat asli ternyata masih ada pada Ny. Sulianty sebagaimana ditunjukkan oleh Pemohon Kasasi III, maka Camat Pangkalbalam menerbitkan surat nomor: 590/273/PKBL/2010 tanggal 22 November 2010 tentang Pembatalan Surat Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 tentang Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah;
14. Bahwa ternyata tanah dan bangunan telah dijual oleh turut Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi, sedangkan mereka tahu bahwa di atas tanah dan bangunan tersebut masih ada Hudani (dahulu Tergugat I/Terbanding I) serta Lena (dahulu Tergugat II/Terbanding II) sebagai penyewa rumah;
15. Bahwa tanpa hak dan tanpa dilengkapi surat-surat yang cukup, tanah berikut rumah tersebut telah dijual oleh turut Termohon Kasasi I, dengan menyatakan bahwa surat-surat atas tanah tersebut sudah hilang;
16. Bahwa walaupun turut Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi mengetahui kalau surat-surat asli atas tanah dan rumah masih ada pada Ny. Sulianty berdasarkan Perjanjian tanggal 18 Maret 1986 (Bukti T.III-2), namun dengan itikad buruk dan jahat mereka tetap melakukan jual-beli atas tanah tersebut;

Hal. 22 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



17. Bahwa Termohon Kasasi meminta kepada Hudani dan Lena untuk keluar dari rumah karena akan dipergunakan sendiri, tetapi ditolak oleh Hudani dan Lena karena mereka tahu bahwa rumah tersebut adalah milik Ny. Sulianty dan mengenal putrinya yang bernama Ny. Muthia Hana Tanbiring (Pemohon Kasasi III);

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka kami sampaikan bantahan atas Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 34/Pdt.G/2010.PN.Pkp., tanggal 04 Juli 2011, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011., Melanggar Kompetensi Absolut.

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011, salah satu amarnya menyatakan:

- Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu: Surat nomor: 590/273/PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, tentang Pembatalan SP4FAT nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;

2. Bahwa Surat nomor: 590/273/PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, tentang Pembatalan SP4FAT nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) karena diterbitkan oleh Camat Pangkalbalam yang adalah Pejabat Tata Usaha Negara;

3. Bahwa yang berwenang mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah Peradilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 53 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah untuk kedua kalinya dengan UU No. 9 Tahun 2004 (selanjutnya disebut UU PTUN);

4. Bahwa Peradilan Umum tidak berwenang mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan amar Putusan yang demikian maka Pengadilan Tinggi Bangka Belitung yang adalah bagian dari Peradilan Umum telah melanggar Kompetensi Absolut;
 6. Bahwa pertimbangan dan amar Putusan Sela atas Eksepsi Kompetensi Absolut bertentangan dengan ketentuan pasal 53 UU PTUN, sehingga haruslah dibatalkan;
 7. Bahwa dengan pelanggaran Kompetensi Absolut ini maka Putusan haruslah dibatalkan, demikian pula Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
- B. Termohon Kasasi Telah Merubah Substansi Gugatan.
1. Bahwa Gugatan pertama yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum bertanggal 16 Desember 2010;
 2. Bahwa Gugatan telah dirubah dengan perubahan/perbaikan Gugatan bertanggal 1 Februari 2011, yang mana bukan hanya memperbaiki melainkan mengganti petitum sehingga berakibat Gugatan menjadi berubah;
 3. Bahwa dapat kami tunjukkan perubahan Gugatan (tanggal 1 Februari 2011) sebagai berikut:
 - i) Pada poin B.1., telah merubah posita;
 - ii) Pada point C.4., telah mengganti petitum 3;
 - iii) Pada Point C.5., telah mengganti petitum 4;
 - iv) Pada point C.6., telah mengganti petitum 6;
 4. Bahwa dengan berubahnya substansi dan petitum Gugatan tersebut maka senyatanya ada 2 (dua) Gugatan dengan 1 (satu) nomor perkara, seharusnya perubahan yang demikian ditolak dan Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;
- C. Gugatan Yang Diajukan Sejatinya adalah Gugatan *Voluntair* (Permohonan Sepihak).
1. Bahwa secara terang Gugatan yang diajukan mengkualifikasi diri sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dengan demikian maka seharusnya Gugatan tersebut adalah Gugatan *contentiosa* (gugatan atas sengketa);

Hal. 24 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



2. Bahwa ternyata dalam petitum Gugatan tersebut dimohonkan pernyataan Penggugat sebagai pemilik satu-satunya, dimohonkan pernyataan Turut Tergugat I sebagai Ahli Waris satu-satunya yang sah, hal mana merupakan petitum dalam Gugatan *voluntair* (gugatan permohonan sepihak);
3. Bahwa ternyata dalam posita Gugatan tidak pernah ditampilkan sosok pemilik atas tanah dan bangunan sebagai sosok lawan yang sesungguhnya, sehingga seakan-akan yang menjadi lawan Termohon Kasasi hanyalah Tergugat I, II, dan III, serta Turut Tergugat I, II, dan III. Kesengajaan tidak menampilkan sosok pemilik yang asli, sudah dapat diduga maksudnya agar petitum dikabulkan seluruhnya;
4. Bahwa demi tertib beracara, kami mohon yang mulia Ketua Mahkamah Agung RI maupun yang mulia Majelis Hakim Agung yang memeriksa permohonan ini berkenan memberi perhatian atas hal ini serta menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

D. Putusan Melanggar Azas *Ultra Vires*.

1. Bahwa dalam hukum acara perdata Indonesia berlaku azas *ultra vires* yaitu Hakim dilarang memutuskan atau memberikan melebihi kewenangannya;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/ PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011, salah satu amarnya menyatakan:
 - Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu: Surat nomor: 590/273/PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, tentang Pembatalan SP4FAT nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;
1. Bahwa Surat nomor: 590/273/PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, tentang Pembatalan SP4FAT nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010., adalah Keputusan Tata Usaha Negara karena diterbitkan oleh Camat Pangkalbalam yang adalah Pejabat Tata Usaha Negara;
2. Bahwa yang berwenang mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal. 25 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



3. Bahwa Peradilan Umum tidak berwenang mengadili suatu Keputusan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa dengan amar Putusan yang demikian maka Pengadilan Tinggi Bangka Belitung yang adalah bagian dari Peradilan Umum telah melampaui kewenangannya;
5. Bahwa dengan pelanggaran azas *ultra vires* ini maka Putusan haruslah dibatalkan, demikian pula Gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

E. Gugatan *Error In Persona*.

1. Bahwa menempatkan Pemohon Kasasi III sebagai Tergugat III adalah suatu kesalahan (*error in persona*) karena Pemohon Kasasi III anak dari pemilik tanah yang sesungguhnya yaitu Ny. Sulianty;
2. Bahwa salah satu pihak yang ditarik dalam Gugatan adalah Camat Pangkalbalam (dahulu turut Tergugat III/turut Terbanding III, selanjutnya turut Pemohon Kasasi III);
3. Bahwa menarik Camat sebagai pihak dalam Gugatan perdata merupakan sebuah kesalahan (*error in person*) karena Camat bukanlah dan tidak boleh ditempatkan secara mandiri sebagai subyek hukum perdata;
4. Bahwa yang berkedudukan sebagai subyek hukum perdata adalah Negara;
5. Bahwa Negara dijalankan oleh Pemerintah secara berjenjang;
6. Bahwa Camat adalah pejabat yang melaksanakan fungsi pemerintahan atau pejabat Tata Usaha Negara;
7. Bahwa menempatkan Camat sebagai turut Tergugat III adalah kurang tepat karena Camat tidak ada kepentingan dengan hal yang menjadi obyek gugatan;
8. Bahwa Gugatan yang mengandung *error in persona* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

F. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa dalam Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah Gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*)



karena tidak menempatkan Ny. Sulianty sebagai pihak-pihak yang digugat;

2. Bahwa Gugatan yang kurang pihak akan menyebabkan Putusan tidak tuntas dan tidak menyeluruh, sehingga dapat menyebabkan sengketa yang berkepanjangan, dimana pihak yang tidak ditarik dalam Gugatan dapat mengajukan Gugatan atau Perlawanan;
3. Bahwa ada kesengajaan tidak menyertakan Ny. Sulianty sebagai Tergugat, dengan demikian Termohon Kasasi akan tampil sebagai satu-satunya pemilik tanpa ada perlawanan dari siapapun sebagai pemilik. Tetapi justru kesengajaan itu menyebabkan Gugatan menjadi Gugatan *voluntair* bukan Gugatan *contentiosa*;
4. Bahwa Gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

G. Gugatan Tumpang Tindih (*Over Lapping*).

1. Bahwa secara terang Gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi mengkualifikasi diri sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Bahwa dalam dalil-dalil posita hanya tentang jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya;
3. Bahwa dalam petitum ternyata juga dimohonkan hal-hal yang bukan termasuk kualifikasi petitum Gugatan perbuatan melawan hukum antara lain:

- ada permohonan penetapan ahli waris;
- ada permohonan pembatalan Keputusan TUN;
- ada permohonan memerintahkan pejabat TUN untuk mencabut Keputusannya;

petitum-petitum mana membuat Gugatan menjadi tumpang tindih dan kacau bahkan menyebabkan Hakim melampaui kewenangan;

1. Bahwa yang membuat semakin bingung adalah petitum-petitum tersebut dikabulkan oleh *Judex Facti* Tingkat Banding;
2. Bahwa petitum-petitum yang dimohonkan dalam Gugatan tersebut adalah petitum-petitum dalam klasifikasi Gugatan yang berbeda-beda dan tidak dapat digabungkan dalam 1 (satu) Gugatan untuk

Hal. 27 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



dimohonkan sekaligus, karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

H. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

1. Bahwa secara sederhana untuk melihat Gugatan terang dan jelas adalah dengan melihat bahwa petitum didukung posita;
2. Bahwa petitum yang tidak didukung posita adalah Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), sehingga dapat mengakibatkan Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima atau bahkan Gugatan ditolak seluruhnya;
3. Bahwa dalam dalil-dalil posita hanya tentang jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya;
4. Bahwa dalam petitum ternyata juga dimohonkan hal-hal yang bukan termasuk kualifikasi petitum perbuatan melawan hukum, ada permohonan penetapan ahli waris, ada permohonan pembatalan keputusan TUN, ada permohonan memerintahkan pejabat TUN untuk mencabut keputusannya, petitum-petitum mana tidak didukung posita;
5. Bahwa kalau Gugatan yang diajukan adalah atas sengketa kepemilikan tanah, namun ternyata dalam dalil-dalil posita tidak jelas siapa yang bersengketa, tidak ada lawan yang sama-sama mengaku sebagai pemilik tanah, maka Gugatan tersebut adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
6. Bahwa Gugatan *obscur libel* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Gugatan tidak terbukti;
2. Bahwa terbukti benar bahwa Ny. Sulianty telah mengeluarkan uang untuk mendapatkan tanah dan rumah di atasnya yang terletak di jalan Air Selan RT.011, kelurahan Gabek I, kecamatan Pangkalbalam, kepada Maulana sesuai Bukti T.III-1., Bukti T.III-2., serta keterangan Saksi Lee Min Ho, tanah berikut rumah di atasnya dengan batas-batas:

Hal. 28 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara, dengan tanah pekarangan sdr. SAIFUL, lebar \pm 20 meter;
- Sebelah Selatan, dengan tanah jalan Air Selan, lebar \pm 20 meter;
- Sebelah Barat, dengan tanah pekarangan sdr. Maulana, panjang \pm 28 meter;
- Sebelah Timur, dengan tanah pekarangan sdr. RAZAK, panjang \pm 28 meter;

Sekarang tanah tersebut terletak di jalan M. Saleh Zainudin, kelurahan Gabek I, kecamatan Pangkalbalam, Pangkalpinang, provinsi Kepulauan Bangka Belitung, dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah sdr. Saiful, lebar \pm 20 meter;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan M. Saleh Zainudin, lebar \pm 20 meter;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah sdr. Rozak, panjang \pm 26,50 meter;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah sdr. Maulana, panjang \pm 26,50 meter;

1. Bahwa dengan demikian maka Ny. Sulianty adalah yang berhak sepenuhnya atas tanah dan rumah tersebut;

2. Bahwa benar tanah berikut rumah tersebut adalah obyek yang diperjanjikan akan diserahkan oleh Ny. Sulianty kepada Siti Asiah sebagaimana Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah di atasnya tanggal 18 Maret 1986 (Bukti T.III-2), semata-mata dengan maksud dan harapan dari Ny. Sulianty agar Siti Asiah pergi dari bp. Fran Tanbiring dan tidak lagi mengganggu rumah-tangga Ny. Sulianty dan bp. Fran Tanbiring, sebagaimana terlihat sebagai syarat Perjanjian yaitu:

c. Asalkan Siti Asiah bersedia meninggalkan suami saya (tidak berhubungan dengan suami saya) yang bernama Tjhin Tjhauw Kong (nama Fran Tanbiring sebelum ganti nama);

Hal. 29 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



d. Apabila perjanjian ini tidak dipatuhi oleh Siti Asiah maka surat penyerahan sebidang tanah berikut rumah ini batal demi hukum, dan tanah serta rumah yang berdiri di atasnya kembali menjadi milik saya (Ny. Sulianty);

1. Bahwa terhadap Perjanjian tersebut Ny. Sulianty menunjukkan pengorbanannya, kesungguhannya, dan itikad baiknya dengan mengeluarkan uang untuk memperoleh tanah dan rumah tersebut;
2. Bahwa ternyata Siti Asiah tidak mematuhi syarat dalam Perjanjian tersebut, dimana faktanya dia tetap berhubungan dengan bp. Fran Tanbiring (suami dari Ny. Sulianty), bahkan akhirnya menikah dengan bp. Fran Tanbiring (Bukti T.III-17);
3. Bahwa dengan sikap Siti Asiah tersebut, dengan berpegang pada Perjanjian tersebut (Bukti T.III-2) maka tanah beserta surat-surat atas tanah dikembalikan kepada Ny. Sulianty. Demikian pula Siti Asiah yang tidak mematuhi syarat dalam Perjanjian (Bukti T.III-2) juga konsekuen, sehingga tidak ada masalah/sengketa di antara keduanya;
4. Bahwa Ny. Sulianty tidak pernah melepaskan hak atas tanah dan rumah tersebut kepada siapapun dengan cara apapun;
5. Bahwa tanah dan rumah tersebut bukanlah harta Ny. Siti Asiah, dengan demikian bukan harta warisan alm. Ny. Siti Asiah;
6. Bahwa dengan demikian adalah keliru sehingga haruslah dibatalkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyatakan:

Menyatakan tanah yang disengketakan adalah sah merupakan salah satu warisan peninggalan Siti Asiah binti Abu Khalil;

7. Bahwa jual-beli atas tanah dan rumah tersebut yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan turut Termohon Kasasi I (Yasin bin Abu Kholil) adalah

Hal. 30 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



tidak sah karena turut Termohon Kasasi I tidak mempunyai hubungan maupun kedudukan hukum apapun atas tanah dan rumah tersebut, dengan demikian jual-beli tersebut dilakukan atas barang yang bukan milik turut Termohon Kasasi I;

8. Bahwa jual-beli tanah dan rumah yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan turut Termohon Kasasi I adalah jual-beli dengan itikad buruk, karena dilakukan dengan cara memberikan keterangan palsu kepada Pejabat berwenang bahwa surat-surat tanah sudah hilang padahal mereka mengetahui kalau surat-surat tanah masih ada dipegang oleh Ny. Sulianty;
9. Bahwa dengan demikian adalah keliru sehingga haruslah dibatalkan pertimbangan dan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyatakan:

Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Pembanding semula Penggugat (sekarang Termohon Kasasi) dan turut Terbanding I semula Turut Tergugat I (sekarang turut Termohon Kasasi I), atas tanah yang disengketakan, dan sah pula menurut hukum Pembanding semula Penggugat, adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya, yang dahulunya terletak di jalan Air Selan RT. 011, kelurahan Gabek, kecamatan Pangkalbalam, Pangkalpinang dst.

(sesuai dengan surat Perjanjian Jual Beli/Kwitansi Pembelian tanggal 10 November 2010 jo. Akta Notaris/PPAT nomor 13 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak tanggal 15 November 2010);

10. Bahwa Hudani (dahulu Tergugat I/Terbanding I) serta Lena (dahulu Tergugat II/Terbanding II) sebagai penyewa rumah yang beritikad baik, yang menyewa rumah dari pemilik rumah yaitu Ny. Sulianty melalui Pemohon Kasasi III;
11. Bahwa Pemohon Kasasi III meminta haknya dan memberikan informasi yang benar kepada turut

Hal. 31 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Pemohon Kasasi III selaku Pejabat yang berwenang, dengan cara-cara yang benar;

12. Bahwa turut Pemohon Kasasi III dalam kedudukannya selaku Pejabat Tata Usaha Negara telah melaksanakan tugasnya dengan baik sesuai azas pemerintahan yang baik (*good governance*) dalam menyikapi fakta dan keadilan bagi warganya;
13. Bahwa dengan demikian adalah keliru sehingga haruslah dibatalkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyatakan:

Menyatakan perbuatan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III (sekarang Pemohon Kasasi III), turut Terbanding III semula Turut Tergugat III (sekarang turut Pemohon Kasasi III), adalah tanpa hak dan melawan hukum;

14. Bahwa Gugatan yang diajukan mengklasifikasikan diri sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan demikian tidak boleh di dalamnya dimohonkan Penetapan Ahli Waris, karena akan menyebabkan Hakim melampaui kewenangannya;
15. Bahwa dengan demikian adalah keliru dan melampaui kewenangannya sehingga haruslah dibatalkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyatakan:

- Menyatakan turut Terbanding I semula turut Tergugat I (sekarang turut Termohon Kasasi I), adalah sah Ahli Waris satu-satunya Siti Asiah binti Abu Kholil dst;
- Menyatakan sah secara hukum Surat Keterangan Waris tanggal 12 November 2010 dst;
 1. Bahwa turut Pemohon Kasasi III adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang bukan subyek hukum perdata, dengan demikian tidak dapat ditempatkan secara mandiri sebagai pihak dalam Gugatan;
 2. Bahwa turut Pemohon Kasasi III dalam kedudukannya selaku Pejabat Tata Usaha Negara

Hal. 32 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Surat nomor 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 tentang Pembatalan Surat nomor 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010;

3. Bahwa untuk mengadili Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dibuat oleh turut Pemohon Kasasi III maka haruslah diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa mengajukan kepada Peradilan Umum untuk mengadili Keputusan Tata Usaha Negara adalah melanggar Kompetensi Absolut;
5. Bahwa dengan demikian adalah keliru dan melampaui kewenangannya sehingga haruslah dibatalkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyatakan:

- Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yaitu: Surat nomor 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 tentang Pembatalan SP4FAT nomor 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010;
- Menghukum turut Terbanding III semula turut Tergugat III untuk tunduk dan taat pada isi Putusan ini dan memerintahkan turut Terbanding III semula turut Tergugat III untuk segera mencabut/menarik surat nomor 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 tentang Pembatalan SP4FAT nomor 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010, terhitung sejak Putusan diucapkan hingga dilaksanakan;

1. Bahwa terbukti benar bahwa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Pemohon Kasasi (semula Tergugat III/Terbanding III), dan turut Pemohon Kasasi III (semula turut Tergugat III/turut Terbanding III), terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum karenanya tidak layak dihukum;

Hal. 33 dari 48 hal.Put.No. 3169 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)



2. Bahwa dengan demikian adalah keliru dan tidak beralasan sehingga haruslah dibatalkan Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding yang menyatakan:

Menghukum Terbanding I, II, III, semula Tergugat I, II, III dan turut Terbanding III semula turut Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dst;

3. Bahwa terang dan tidak terbantah bahwa Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding adalah Putusan yang tidak cermat dan mengandung kelalaian di mana dalam seluruh pertimbangan maupun amar Putusan tidak ada menyebut tentang turut Terbanding II (semula turut Tergugat II), karenanya Putusan tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum;
4. Bahwa karena Gugatan tidak terbukti maka menurut hukum haruslah ditolak seluruhnya;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No.25/PDT/2011/ PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 34/Pdt.G/2010.PN.Pkp., tanggal 04 Juli 2011. tidak dapat lagi dipertahankan karenanya haruslah dibatalkan;
6. Bahwa dengan dibatalkannya Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung No. 25/PDT/2011/ PT.BABEL., tanggal 05 Desember 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 34/Pdt.G/2010.PN.Pkp., tanggal 04 Juli 2011. maka mohon yang mulia Ketua Mahkamah Agung RI mengadili sendiri;
7. Bahwa karena Gugatan tidak terbukti maka cukup alasan bagi yang mulia Ketua Mahkamah Agung RI untuk memutuskan menolak Gugatan untuk seluruhnya;

Hal. 34 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



8. Bahwa sebagai pihak yang kalah maka Termohon Kasasi haruslah dihukum membayar seluruh biaya perkara;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/turut Tergugat III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding pada bagian **DALAM EKSEPSI** yang tercermin dalam Putusan hal. 14 telah melampaui batas kewenangan, adalah sebagai berikut :
 - 1.1. bahwa Pertimbangan *Judex Facti*, yang tercermin di dalam Putusannya pada hal. 14, yang berbunyi :
 - Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu : Surat Nomor : 590/273/PKBL/XI2010, tanggal 22 November 2010, tentang pembatalan SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;
 - Menghukum turut Terbanding III, semula turut Tergugat III, untuk tunduk dan ta'at pada isi putusan ini dan memerintahkan turut Terbanding III, semula turut Tergugat III, untuk segera mencabut/ menarik Surat Nomor: 590/273/PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, tentang Pembatalan SP4FAT Nomor: 242/ SP4FAT/PKBL/ VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
 - 1.2. Bahwa Putusan *Judex Facti* yang menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu: Surat Nomor: 590/273/PKBL/ X/2010, tanggal 22 November 2010, tentang pembatalan SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, merupakan Putusan yang masuk (*domain*) ke dalam Peradilan Tata Usaha Negara;
 - 1.3. Bahwa Putusan *Judex Facti* menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, yaitu: Surat Nomor: 590/273/PKBL/ X/2010, tanggal 22 November 2010, tentang pembatalan SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, merupakan bagian dari Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagai

Hal. 35 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



mana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- 1.4. Bahwa *Judex Facti* yang mengabulkan petitum yang dimohon oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tersebut merupakan kewenangan yang termasuk pada ruang lingkup Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa dari apa yang tersebut di atas kewenangan untuk menerbitkan suatu alas hak, yaitu SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/ 2010 tanggal 16 Agustus 2010 dan membatalkannya dengan Surat Nomor: 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 berdasarkan jabatan (*ex officio*) merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

- 1.5. Bahwa turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III sebagai Camat dalam menjalankan tugas, pokok, dan fungsi atau wewenang untuk menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) bersumber pada atribusi atau dengan delegasi. Secara atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan (*ex officio*), sehingga menerbitkan suatu Alas Hak Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah/Tanpa Ganti Rugi (SP4FAT) Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 dan membatalkannya dengan Surat Nomor: 590/273/ PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final;

Hal. 36 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



1.6. Bahwa turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III sebagai Camat dalam menerbitkan suatu Keputusan Tata Usaha Negara *in casu* Alas Hak SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 dan membatalkannya dengan Surat Nomor: 590/273/PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010, haruslah berpedoman pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) seperti asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas keterbukaan, asas proporsionalitas, asas profesionalitas, dan asas akuntabilitas yang merupakan wilayah (*domain*) hukum administrasi negara. Sehingga dalam hal menerbitkan suatu alas hak dan membatalkannya merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) untuk mengujinya apakah suatu Keputusan (*Beschikking*) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau asas-asas umum pemerintahan yang baik atau tidak haruslah di uji dalam lingkup Peradilan Tata Usaha Negara;

1.7. Bahwa menurut Adrian Sutedi, SH., MH., dalam bukunya Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Penerbit Sinar Grafika, 2007, hal. 181-182, menyatakan: (dikutip)

“setiap Camat dan Lurah dalam menerbitkan suatu keterangan harus menerapkan asas kecermatan dalam menerbitkan suatu keterangan. Asas kecermatan merupakan salah satu asas formal di dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik. Asas Kecermatan di sini dimaksudkan bahwa setiap Pejabat TUN diisyaratkan agar pada waktu menyiapkan keluarnya suatu keputusan harus memperoleh pengetahuan tentang semua fakta yang relevan dari semua kepentingan yang terkait, tidak semena-mena, adil, menghormati hak orang lain, mengakui persamaan derajat dan kewajiban antar sesama manusia, dan kalau perlu juga mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga”;

Bahwa jelas menurut pendapat doktrin tersebut di atas penerbitan suatu keterangan atau alas hak dan membatalkan alas hak tersebut merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final;

Hal. 37 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



2. Bahwa *Judex Facti* tingkat Banding tidak mempertimbangkan Eksepsi dari turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, dimana Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dalam gugatan kurang lengkap dalam menyebutkan kedudukan hukum turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, pada hal. 2;
 - 2.1. Bahwa kedudukan hukum turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III dalam perkara ini adalah bertindak dalam hukum perdata, maka gugatan harus ditujukan kepada Pemerintah Republik Indonesia cq. Presiden Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri cq. Gubernur Kepulauan Bangka Belitung cq. Walikota Pangkalpinang cq. Camat Pangkalbalam Kota Pangkalpinang;
 - 2.2. Bahwa berdasarkan pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, SH., dan Iskandar Oeripkartawinata, SH., dalam bukunya Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit Mandar Maju, 2005, hal. 18. menyatakan:

“Apabila Negara yang di gugat maka gugatan, harus ditujukan terhadap Pemerintah Republik Indonesia, mewakili Negara Republik Indonesia, dalam perkara ini dianggap bertempat tinggal pada Departemen, misalnya Departemen Dalam Negeri”
 - 2.3. Bahwa adanya Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1004.K/Sip/1974, tanggal 27 Oktober 1977, yang norma hukumnya berbunyi: Karena Pemerintahan Kelurahan Krajan digugat dalam kedudukannya selaku aparat Pemerintah Pusat, gugatan seharusnya ditujukan kepada Pemerintah RI. Qq departemen dalam Negeri, qq. Gubernur Jawa Tengah, qq Pemerintah Kelurahan Krajan.
3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding, telah keliru di dalam putusannya pada hal. 6, yang menyatakan :

Majelis hakim tingkat banding, tidak sependapat dengan pertimbangan dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama tersebut yang menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, eksepsi dari Tergugat III sekarang Terbanding III pada angka 4 (empat) huruf a,b,c dan d merupakan materi pokok perkara, oleh karena itu Eksepsi tersebut, harus dinyatakan ditolak.

 - 3.1. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah telah tepat dan benar karena Eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi III/

Hal. 38 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Terbanding III/Tergugat III, menyangkut kualitas dari Termohon Kasasi/
Pembanding/Penggugat;

- 3.2. Bahwa yang merugikan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I, dan turut Pemohon Kasasi II/turut Terbanding II/turut Tergugat II, sehingga dengan menempatkan turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I sebagai pihak yang "turut" dalam gugatan adalah tidak tepat seharusnya kualitasnya ditempatkan sebagai para Pihak yang prinsipal dalam gugatan, karena merekalah yang menyebabkan kerugian kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat bukan dilakukan oleh Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III;
- 3.3. Bahwa dengan menempatkan Turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I dan turut Pemohon Kasasi II/turut Terbanding II/turut Tergugat II sebagai para pihak dengan kedudukan sebagai pihak yang "turut" dalam perkara ini adalah bertentangan dengan hukum acara seharusnya mereka yang menyebabkan kerugian kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seharusnya mereka didudukkan sebagai pihak Tergugat bukan sebagai "turut" dalam perkara ini;
- 3.4. Bahwa secara hukum atas tanah sengketa *a quo* sudah ada Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah Di atasnya, tanggal 18 Maret 1986, antara Sulianty dengan Siti Asiah, maka yang seharusnya di gugat dalam perkara ini adalah Sulianty bukan Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, maka gugatan Termohon Kasasi/
Pembanding/Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kurang lengkap (*exception pluris litis consorsium*);
- 3.5. Bahwa, perjanjian yang dilakukan antara Sulianty (orang tua Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III) dengan Siti Asiah merupakan suatu bentuk perjanjian/kontrak bersyarat antara Sulianty dengan Siti Asiah, hal ini dapat dilihat dari klausula Surat Perjanjian Penyerahan sebidang Tanah Berikut Rumah di atasnya, tanggal 18 Maret 1986, yang berbunyi : (dikutip)
Asalkan Siti Asiah bersedia meninggalkan suami saya (tidak berhubungan dengan suami saya) yang bernama Tjhin Tjhauw Kong.

Hal. 39 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Apabila perjanjian ini tidak dipatuhi oleh Siti Asiah maka Surat Penyerahan sebidang tanah berikut rumah ini batal demi hukum, dan tanah serta rumah yang berdiri di atasnya kembali menjadi milik saya.

- 3.6. Bahwa, secara hukum akibat tidak dipenuhinya Perjanjian/Kontrak Bersyarat maka tanah sengketa *a quo* kembali kepada Sulianty sebagai orang tua Pemohon Kasasi III/Terbanding III/ Tergugat III, maka seharusnya gugatan tidak seharusnya ditujukan kepada Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, sehingga gugatan dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat merupakan gugatan yang alamat (*error en persona*), maka gugatan yang salah alamat dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*);
- 3.7. Bahwa Eksepsi dari Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III merupakan *Eksepsi dominii* (Eksepsi Hukum Materii), yaitu eksepsi yang menyatakan bahwa obyek barang yang di gugat bukan milik penggugat tetapi milik orang lain atau milik Tergugat (Dr. Djamanat Samosir,SH.,MH., Hukum Acara Perdata Tahap-tahap Penyelesaian Perkara Perdata, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, Cet. I, hal. 187). Maka dalil-dalil yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III pada angka 4 (empat) huruf a,b,c, dan d bukan merupakan materi pokok perkara;

Bahwa berdasarkan argumentasi tersebut di atas jelas gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dalam menyebutkan kedudukan hukum turut Pemohon Kasasi III/ turut Terbanding III/turut Tergugat III maka turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar gugatan Termohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard/NO*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding pada bagian DALAM POKOK PERKARA hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding pada hal. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 cenderung berat sebelah (*onvoldoende gemotiveerd*), adalah sebagai berikut :

Hal. 40 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



- 1.1. bahwa *Judex Facti* tidak sama sekali mempertimbangkan Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah Di Atasnya antara Sulianty (orang tua Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III) dengan Siti Asiah, tanggal 18 Maret 1983 (Vide Bukti TT.III-2 = T.III-2);
- 1.2. Bahwa, perjanjian yang dilakukan antara Sulianty dengan Siti Asiah merupakan suatu bentuk perjanjian/kontrak bersyarat antara Sulianty dengan Siti Asiah, hal ini dapat dilihat dari klausula Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah Di atasnya, tanggal 18 Maret 1986, yang berbunyi : (dikutip)
Asalkan Siti Asiah bersedia meninggalkan suami saya (tidak berhubungan dengan suami saya) yang bernama Tjhin Tjhauw Kong.
Apabila perjanjian ini tidak dipatuhi oleh Siti Asiah maka Surat Penyerahan sebidang tanah berikut rumah ini batal demi hukum, dan tanah serta rumah yang berdiri di atasnya kembali menjadi milik saya;
- 1.3. Bahwa, keberadaan perjanjian/kontrak bersyarat ini diatur dalam Pasal 1253 KUH. Perdata sampai dengan Pasal 1267 KUHPperdata. Menurut Dr. Munir Fuady, SH.,LL.M., dalam bukunya Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Penerbit, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hal. 103. Menjelaskan sebagai berikut :
“Yang dimaksud dengan Kontrak Bersyarat adalah suatu kontrak yang pelaksanaannya atau pemberhentian pelaksanaannya bergantung pada suatu faktor tertentu yang belum tentu akan terjadi dimasa yang akan datang KUHPperdata memberikan pengertian kepada kontrak bersyarat sebagai suatu kontrak yang digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggulkan kontrak hingga terjadi peristiwa yang disyaratkan, maupun secara membatalkan kontrak jika terjadinya peristiwa yang dipersyaratkan tersebut. Lihat Pasal 1253KUHPperdata”;
- 1.4. Bahwa, dilihat dari substansi perjanjian tersebut telah memenuhi standar sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPperdata, dan Asas Kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractvrijheid*) sebagaimana yang tertuang

Hal. 41 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

1.5. Bahwa, perjanjian yang dibuat antara Sulianty dengan Siti Asiah merupakan suatu bentuk Perjanjian/Kontrak bersyarat secara hukum adalah sah, dimana perikatan/kontrak bersyarat yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung suatu ikatan yang digantungkan pada suatu syarat yang mengharuskan suatu pihak untuk melakukan suatu perbuatan yang sama tidak mungkin dilaksanakan atau bertentangan dengan Undang-Undang;

1.6. Bahwa, dalam kenyataannya perjanjian/kontrak bersyarat ini dalam pelaksanaannya telah dilanggar (*wanprestasi*) yang dilakukan oleh Siti Asiah, dimana Siti Asiah tetap berhubungan dengan Tjhin Tjhauw Kong als. Fran Tambiring als Pramono suami dari Sulianty;

Bahwa, dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Siti Asiah atas perjanjian/kontrak bersyarat tersebut maka secara hukum, perjanjian/kontrak bersyarat tersebut "batal demi hukum" (*null and void*), sehingga perjanjian/kontrak bersyarat tersebut dianggap tidak pernah ada;

Bahwa, bukti asli Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah di atasnya, tanggal 18 Maret 1986, yang diperjanjikan oleh Sulianty dengan Siti Asiah, berada ditangan anak Sulianty yang bernama Meha Mutia *in casu* Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III;

2. Bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Banding telah melampaui batas kewenangan yang mengabulkan petitum dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sebagaimana yang termuat di dalam putusannya pada hal. 12, yang menyatakan sebagai berikut :

menyatakan turut Terbanding I, semula turut Tergugat I, adalah ahli waris satu-satunya Siti Asiah Binti Abu Khalil dan tanah yang disengketakan adalah sah merupakan salah satu harta warisan peninggalan Siti Asiah Binti Abu Khalil;

2.1. Bahwa Petitum yang dimohon oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat kontradiktif dengan Posita, di dalam posita Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mendalilkan adanya Perbuatan

Hal. 42 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, Pemohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II, Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III dan turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III;

2.2. Bahwa sedangkan di dalam Petitum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat meminta ditetapkan ahli waris, yaitu turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I, adalah sah ahli Waris satu-satunya Siti Asiah Binti Abu Khalil;

2.3. Bahwa secara hukum mencampuradukkan antara dalil posita tentang Perbuatan Melawan Hukum dengan petitum dengan penetapan ahli waris dapat dikategorikan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*), karena posita dengan petitum tidak saling mendukung dan saling bertentangan; Bahwa hal ini selaras dengan pendapat M. Yahya Harahap, yang menyatakan: sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mestinya terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi, kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. (M. Yahya Harahap, SH., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cet. Ketujuh, 2008, hal. 452)

2.4. Bahwa secara hukum acara perdata dan pendapat sarjana (*doktrin*), jelas putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yang mengabulkan petitum dari Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang bertentangan dengan posita, jelas telah melampaui batas kewenangan, karena gugatan tersebut dapat dikategorikan sebagai gugatan kabur (*obscuur libel*).

Hal. 43 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



3. Bahwa, pembelian tanah dan bangunan sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan turut Pemohon Kasasi I/ turut Terbanding I/turut Tergugat I telah mengandung cacat yuridis formil, dimana tanah dan bangunan sengketa *a quo* adalah milik Sulianty, berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan dihubungkan dengan Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah Di atasnya, tanggal 18 Maret 1986, yang dibuat antara Sulianty dengan Siti Asiah berbunyi : (dikutip)

Asalkan Siti Asiah bersedia meninggalkan suami saya (tidak berhubungan dengan suami saya) yang bernama Tjhin Tjhauw Kong;

Apabila perjanjian ini tidak dipatuhi oleh Siti Asiah maka Surat Penyerahan sebidang tanah berikut rumah ini batal demi hukum, dan tanah serta rumah yang berdiri di atasnya kembali menjadi milik saya;

4. Bahwa, turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I sebelum dilakukan jual beli dengan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah mengetahui, asli surat Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah Di atasnya, tanggal 18 Maret 1986, adalah tidak hilang dan ada pada anak Sulianty, yaitu Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III;
5. Bahwa, dalam kenyataannya Turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/ turut Tergugat I berkeinginan untuk tetap menguasai tanah Tanah dan Bangunan sengketa *a quo*, dengan cara membuat Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor: LP/C-3205/2010/BABEL/RESTA PKP, tanggal 05 Agustus 2010, merupakan suatu tujuan dari turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I untuk meyakinkan turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/ turut Tergugat III, seolah-olah asli Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986, tanggal 18 Maret 1986, telah hilang berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor: LP/C-3205/2010/BABEL/RESTA PKP, tanggal 05 Agustus 2010, merupakan suatu tujuan dari turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I untuk meyakinkan turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, seolah-olah ASLI Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986, tanggal 18 Maret 1986, telah hilang. Namun dikemudian hari keberadaan Surat

Hal. 44 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986, tanggal 18 Maret 1986, diketahui Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986, tanggal 18 Maret 1986, ada ditangan Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III;

6. Bahwa, akibat dari perbuatan turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/ turut Tergugat I maka turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III telah secara keliru membuat suatu Keputusan sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi Nomor: 242/SP4FAT/PKBAL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010;
7. Bahwa, akibat dari kekeliruan dalam penerbitan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi Nomor: 242/SP4FAT/PKBAL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, tentunya akan ada Pihak lain *in casu* Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III (anak Sulyanty) yang dirugikan. Atau paling tidak turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III dapat meminimalisir kesalahan jika turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I menjelaskan peristiwa atau kejadian yang sebenarnya;
8. Bahwa, secara hukum jika suatu penerbitan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi Nomor: 242/SP4FAT/PKBAL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, terdapat unsur penipuan (*bedrog*) atau kesesatan (*dwaling*) maka secara jabatan (*ex officio*) dapat dibatalkan oleh turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/ turut Tergugat III karena merupakan bagian dari kewenangan dari turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III;
9. Bahwa, tindakan dari turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding/turut Tergugat III membatalkan dapat dibenarkan secara Hukum Administrasi Negara, karena pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang ter-register Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, karena dalam pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang terregister Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/ VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010 mengandung unsur penipuan (*bedrog*)

Hal. 45 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kesesatan (*dwaling*) yang dilakukan oleh turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I;

10. Bahwa, unsur penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I adalah dengan tidak memberikan penjelasan yang secara benar kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III. Dimana turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I pada waktu menghadap turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III untuk membuat Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang terregister Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, menerangkan Surat Asal berupa Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986, tanggal 18 Maret 1986 telah hilang, namun dalam kenyataannya Surat tersebut berada ditangan Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, sehingga tindakan Turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I tidak memberikan penjelasan secara benar kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III merupakan tindakan penipuan (*bedrog*) untuk mendapatkan tanah sengketa *a quo*;
11. bahwa, tindakan turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I bukan saja melakukan penipuan kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III tetapi juga memberikan keterangan yang menyesatkan dengan bukti berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor: LP/C-3205/2010/BABEL/RESTA PKP, tanggal 05 Agustus 2010, seolah-olah surat tersebut hilang namun dalam kenyataannya keberadaan surat tersebut ada dalam penguasaan Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III;
12. Bahwa, adanya beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu: Putusan MA RI No. 147K/Sip/1970; Putusan MA RI No. 507 K/Sip/1976; Putusan MA RI No. 1253K/Sip/1983; Putusan MA RI No. 1250 K/Pdt/1986; Putusan MA RI No. 3247 K/Pdt/1987; dan Putusan MA RI No.3272 K/Pdt, yang norma hukumnya berbunyi: "Untuk sahnya jual beli tanah menentukan bahwa jual beli tanah itu tidak dapat didasari unsur cacat hukum";

Hal. 46 dari 48 hal.Put.No. 3169 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

Selanjutnya, ada Putusan Mahkamah Agung RI No. 3274 K/Pdt/1988, yang norma hukumnya berbunyi: "Pasal 1321 KUH.Perdata, perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris yang terjadi akibat kekeliruan/penipuan dapat dibatalkan oleh hakim";

Sedangkan anotasi dari beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas menurut Dr. Henry Pandapotan Panggabean, SH.,MS., dalam bukunya Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan, Penerbit Alumni, Bandung, 2008, hal. 358, menyatakan bahwa: Putusan ini memuat kandungan aspek keadilan karena tujuan sengketa ini telah dipertimbangkan bukti terjadinya cacat materiil dalam akta jual beli tersebut;

13. Bahwa, akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I secara hukum telah mengandung cacat yuris formil, maka secara hukum Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 13, tanggal 15 November 2010, yang dibuat oleh Notaris Akmal, SH., telah mengandung cacat yuridis baik dari segi formiil dan materriil. Sebagai akibat hukum perbuatan yang dilakukan oleh turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I dengan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah batal demi hukum (*null and void*);
14. Bahwa, Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III merupakan anak sah dari perkawinan antara Sulianty dengan Tjhin Tjhauw Kong als. Fran Tanbiring als. Pramono, maka secara hukum, sebagai anak yang sah maka Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III berhak atas harta warisan milik orang tuanya, apalagi harta warisan *in casu* tanah sengketa *a quo* merupakan harta sah yang dibeli oleh orang tua Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III yang bernama Sulianty, selanjutnya diadakan suatu perjanjian/kontrak bersyarat antara Sulianty dengan Siti Asiah sebagaimana yang tertuang dalam Surat Perjanjian Penyerahan Sebidang Tanah Berikut Rumah Di atasnya (Bukti TT.III-2 = T.III-2);
bahwa, atas tanah sengketa *a quo* setelah Siti Asiah meninggal dunia bersama suaminya Tjhin Tjhauw Kong als Fran Tanbiring als Pramono maka atas harta warisan berupa tanah sengketa *a quo* kembali kepada Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III atau para ahli waris, maka tidak secara serta merta dapat di jual oleh pihak lain termasuk turut Pemohon Kasasi I/

Hal. 47 dari 48 hal.Put.No. 3169 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)



turut Terbanding I/turut Tergugat I, jelas penjualan atas harta warisan berupa tanah sengketa *a quo* jelas tidak dapat dibenarkan menurut hukum. Apalagi yang menjual harta warisan adalah orang yang tidak berhak *in casu* turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I; bahwa, adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 28 April 1994, Nomor: 1379 K/Pdt/1993, yang norma hukumnya berbunyi sebagai berikut:

“Pewaris yang telah mewariskan harta warisannya kepada isterinya sebesar $\frac{3}{4}$ (tiga perempat) bagian, harus dilakukan *inkorting* (pengurangan). Demikian pula jual beli harta warisan yang dilakukan oleh salah seorang ahli waris tanpa persetujuan ahli waris lainnya adalah bertentangan dengan hukum, dan harus dinyatakan batal.”

bahwa, dari norma yurisprudensi tersebut telah menunjukkan adanya nilai keadilan, kepastian hukum, dan manfaat, apalagi dalam hal ini turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I bukan merupakan ahli waris. Maka tindakan dari turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I menjual harta warisan *in casu* tanah sengketa *a quo* jelas merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

15. Bahwa, tindakan dari turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III membatalkan dapat dibenarkan secara Hukum Administrasi Negara, karena pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang terregister Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, karena dalam pembuatan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang terregister Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010 mengandung unsur penipuan (*bedrog*) dan kesesatan (*dwaling*) yang dilakukan oleh Turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I;

Bahwa, unsur penipuan (*bedrog*) yang dilakukan oleh turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I adalah dengan tidak memberikan penjelasan yang secara benar kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III. Dimana turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I pada waktu menghadap turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III untuk membuat Surat Pernyataan

Hal. 48 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang ter-register Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, menerangkan Surat Asal berupa Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986, tanggal 18 Maret 1986 telah hilang, namun dalam kenyataannya Surat tersebut berada ditangan Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, sehingga tindakan turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I tidak memberikan penjelasan secara benar kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III merupakan tindakan penipuan (*bedrog*) untuk mendapatkan tanah sengketa *a quo*; bahwa, tindakan turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I bukan saja melakukan penipuan kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III tetapi juga memberikan keterangan yang menyesatkan dengan bukti berupa Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor: LP/C-3205/2010/BABEL/RESTA PKP, tanggal 05 Agustus 2010, seolah surat tersebut hilang namun dalam kenyataannya keberadaan surat tersebut ada dalam penguasaan Pemohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III; bahwa, secara hukum pembatalan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang terregister Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, yang dibatalkan turut Pemohon Kasasi III/ turut Terbanding III/turut Tergugat III adalah benar menurut hukum, karena dalam penerbitan surat tersebut mengandung cacat yuridis, sebagai akibat hukum jika di kemudian hari Turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I melakukan pemindahan hak atas tanah sengketa *a quo* kepada pihak lain *in casu* Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat maka perbuatan itu TIDAK SAH, karena tidak memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH.Perdata; bahwa, perbuatan jual beli atas tanah sengketa *a quo* antara turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I dengan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah tidak sah menurut hukum, sebagaimana yang tertuang Akta Notaris No. 13 tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, tanggal 15 November 2010, karena :

Hal. 49 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa, alas hak atas nama turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/ turut Tergugat I Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas Tanah Tanpa Ganti Rugi yang ter-register Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, telah dibatalkan oleh turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, karena mengandung unsur penipuan (*bedrog*) dan kesesatan (*dwaling*);
 2. Bahwa, pada waktu jual beli yang dilaksanakan dihadapan Notaris Akmal, SH., para pihak yang menghadap sudah menjelaskan adanya permasalahan atas tanah sengketa *a quo* sehingga turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III tidak mau membuat Surat Pelepasan Hak, tetapi Notaris tetap membuat Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 13, tanggal 15 November 2010;
 3. Bahwa, secara hukum jika seorang Notaris sudah mengetahui adanya permasalahan atas tanah sengketa *a quo* yang akan jual belikan maka paling tidak Notaris mengkonfirmasi kepada Camat *in casu* turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, apa yang menjadi penyebab sampai turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/ turut Tergugat III tidak mau menerbitkan Surat Pelepasan Hak;
 4. Bahwa tindakan dari Notaris tersebut jelas melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1) UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 5. Bahwa, secara hukum Akta Pengoperan dan Penyerahan Hak Nomor 13, tanggal 15 November 2010, yang dibuat oleh Notaris AKMAL,SH., telah mengandung cacat yuridis baik dari segi formil dan materil. Sebagai akibat hukum perbuatan yang dilakukan oleh turut Pemohon Kasasi I/ turut Terbanding I/turut Tergugat I dan Termohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat adalah batal demi hukum (*null and void*);
- Bahwa, adanya beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu: Putusan MA RI No. 147K/Sip/1970; Putusan MA RI No. 507 K/Sip/1976; Putusan MA RI No. 1253K/Sip/1983; Putusan MA RI No. 1250 K/Pdt/1986; Putusan MA RI No. 3247 K/Pdt/1987; dan Putusan MA RI No. 3272 K/Pdt, yang norma hukumnya berbunyi : “Untuk sahnya jual beli tanah menentukan bahwa jual beli tanah itu tidak dapat didasari unsur cacat hukum”;

Hal. 50 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Selanjutnya, ada Putusan Mahkamah Agung RI No. 3274 K/Pdt/1988, yang norma hukumnya berbunyi : “Pasal 1321 KUH.Perdata, perjanjian yang dituangkan dalam akta notaris yang terjadi akibat kekeliruan/penipuan dapat dibatalkan oleh hakim”;

Sedangkan anotasi dari beberapa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas menurut Dr. Henry Pandapotan Panggabean, SH.,MS., dalam bukunya Peranan Mahkamah Agung Melalui Putusan-Putusan Hukum Perikatan, Penerbit Alumni, Bandung, 2008, hal. 358, menyatakan bahwa: Putusan ini memuat kandungan aspek keadilan karena tujuan sengketa ini telah dipertimbangkan bukti terjadinya cacat materiil dalam akta jual beli tersebut;

16. Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III membatalkan Surat Pernyataan Pelepasan dan Penyerahan Penguasaan Fisik Atas tanah Tanpa Ganti Rugi Nomor: 242/SP4FAT/ PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, dengan Surat Nomor: 590/273/ PKBL/XI/2010, tanggal 22 November 2010, Perihal: Pembatalan SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010, tanggal 16 Agustus 2010, adalah sah menurut hukum dan tidak dapat di kategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), hal ini didasarkan pada:

Bahwa penerbitan Surat SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 yang diterbitkan oleh turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, pada dasarnya adalah pengajuan permohonan yang diajukan oleh turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I untuk mengajukan penerbitan surat penerbitan Alas Hak SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 merupakan permohonan dari Yasin Bin Kholil selaku turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I yang mengajukan permohonan kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, dengan membawa bukti-bukti berupa:

a. Surat Keterangan Hak Usaha Atas Tanah Nomor: 06/KGB.I-SKHUAT/1986 tanggal 4 Maret 1986;

Hal. 51 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Foto Copy Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986 tanggal 18 Maret 1986;
- c. Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor: LP/C-3205/VIII/2010/BABEL/RESTA PKP tanggal 5 Agustus 2010;
- d. Surat Pernyataan Ahli Waris yang dibuat oleh Turut Pemohon Kasasi I/ turut Terbanding I/turut Tergugat I;

bahwa dalam kenyataannya ASLI Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986 tanggal 18 Maret 1986 yang dinyatakan oleh turut Tergugat I hilang dan dikuatkan oleh Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan Barang Nomor: LP/C-3205/VIII/2010/BABEL/RESTA PKP tanggal 5 Agustus 2010 ternyata asli Surat Pernyataan Penyerahan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Dengan Ganti Rugi Nomor: 23/PH-PKBL/III/1986 tanggal 18 Maret 1986 berada pada Pemohon Kasasi III/ Terbanding III/Tergugat III, sehingga turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I dalam penerbitan Surat SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010 telah memberikan keterangan tidak benar/palsu kepada turut Pemohon Kasasi III/ turut Terbanding III/turut Tergugat III;

Bahwa atas keterangan yang tidak benar/palsu yang disampaikan oleh turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I maka turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III telah beberapa kali menghubungi turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I untuk meminta klarifikasi atas keterangan yang tidak benar/palsu kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III, namun dalam kenyataannya turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;

Bahwa akibat tidak ada niat baik dari turut Pemohon Kasasi I/turut Terbanding I/turut Tergugat I untuk menyelesaikan permasalahan tersebut maka atas kewenangan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang telah menerbitkan Surat SP4FAT Nomor : 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010, maka turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/ turut Tergugat III telah membatalkan Surat *a quo* dengan Surat No. 590/273/

Hal. 52 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKBL/XI/2010 tanggal 22 November 2010 Perihal: Pembatalan SP4FAT Nomor: 242/SP4FAT/PKBL/VIII/2010 tanggal 16 Agustus 2010;

Sehingga apa yang dilakukan oleh Turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III dengan membatalkan Keputusan (*Beschikking*) yang telah diterbitkan tidak bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku dan tidak bertentangan baik tata susila maupun kepatuhan dalam masyarakat.

Lebih lanjut, bahwa perbuatan hukum yang dilakukan turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III tidak terdapat unsur sewenang-wenang (*willekeur*), begitu juga menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH. dalam bukunya: "Perbuatan Melanggar Hukum", Penerbit CV. Mandar Maju, 2000, hal. 82, menyatakan: Ada ukuran yang menurut hemat saya juga dapat dipergunakan, yaitu bahwa perbuatan pemerintah bisa dianggap tidak pantas dalam masyarakat, apabila perbuatannya bersifat sewenang-wenang (*willekeur*);

Begitu juga Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 66 K/SIP/1952 tanggal 16 Oktober 1952, yang norma hukumnya berbunyi: "Tindakan pemerintah baru dapat dikatakan melanggar hukum apabila dalam tindakan ini tiada cukup anasir-anasir kepentingan Negara atau dengan kata lain perkataan apabila ada suatu perbuatan sewenang-wenang dari Pemerintah";

Sehingga keseluruhan perbuatan tersebut tidak dapat dikategorikan ke dalam perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*), karena perbuatan tersebut :

1. tidak bertentangan dengan Undang-Undang atau peraturan yang berlaku;
2. tidak bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
3. tidak bertentangan dengan tata susila maupun kepatuhan dalam masyarakat;

Hal ini jelas bahwa dalil-dalil Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang ditujukan kepada turut Pemohon Kasasi III/turut Terbanding III/turut Tergugat III tentang Perbuatan Melawan Hukum tidak dapat dibuktikan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Hal. 53 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan dan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bangka Belitung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang telah tepat dan benar, serta tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan fakta persidangan berdasarkan bukti-bukti surat bertanda P-2, P-4, P-5 dan T.III-1 serta keterangan saksi-saksi dibawah sumpah, Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian yaitu bahwa objek sengketa adalah milik sah Siti Asiah (almarhumah) yang diperoleh karena membeli secara sah dari Maulana;
- Bahwa turut Tergugat I adalah satu-satunya anak Siti Asiah yang masih hidup sehingga sah sebagai ahli waris Siti Asiah, dan oleh karena itu jual beli dalam perkara *a quo* antara turut Tergugat I dengan Penggugat adalah sah sehingga telah benar Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bangka Belitung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: **Meha Mutia (Muthia Hana Tanbiring)** dan Pemohon Kasasi II: **Camat Pangkal Balam** tersebut harus ditolak;

Hal. 54 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



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

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **MEHA MUTIA (MUTHIA HANA TANBIRING)** dan Pemohon Kasasi II: **CAMAT PANGKAL BALAM** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II/Tergugat III dan turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **22 Januari 2014** oleh **Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.**, dan **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri anggota-anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.
Ttd./Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./
Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd./Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

Biaya-biaya:

1. Meterai Rp 6.000,-
2. Redaksi Rp 5.000,-
3. Administrasi kasasi... Rp489.000,-
Jumlah...=Rp500.000,-

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Hal. 55 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012



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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 56 dari 48 hal.Put.No. 3169 K/Pdt/2012