



PUTUSAN

Nomor 3234 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I. Ny.TINA MIHARDJA, bertempat tinggal di Jalan Arjuna Nomor 11 A, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr.L.Alfies Sihombing,S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Jalan Cijagra Raya Nomor 61, Buah Batu, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2013;
- II. Dr.(C) L.ALFIES SIHOMBING,S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Jalan Cijagra Raya Nomor 61, Bandung;
Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/Terbanding I dan II;

m e l a w a n

Tuan ARNO SUWARNO, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 829 dan di Jalan Lengkong Kecil Nomor 31, Kota Bandung;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

d a n

- I. WALIKOTAMADYA, KEPALA DAERAH TINGKAT II BANDUNG, berkedudukan di Jalan Wastukencana Nomor 1, Kota Bandung;
- II. KEPALA DINAS TATA RUANG dan CIPTA KARYA KOTA BANDUNG c.q. Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu, berkedudukan di Jalan Cianjur Nomor 2, Kota Bandung;
- III. KEPALA DINAS PAMONG PRAJA KOTA MADYA BANDUNG (SATPOL PP), berkedudukan di Jalan Martanegara Nomor 4, Bandung;
- IV. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Kota Bandung;
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV dan V/
Terbandoing III, IV, V dan VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat I adalah selaku salah satu ahli waris dari Tuan Joenoes Setiawan dan Ny.Engkim Halim yang masing-masing telah meninggal dunia pada tanggal 20 Desember 1995 dan tanggal 8 November 1993, oleh karena adanya hubungan hukum pewarisan terhadap objek perkara yang dikuasai oleh Tergugat I dan Penggugat II adalah selaku pemilik yang sah terhadap objek perkara yang dikuasai oleh Tergugat I serta yakni mengenai pembangunan di atas tanah dan atau telah dibangun bangunan baru atau renovasi yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung yang mana Tergugat I tidak dan atau belum memiliki sertipikat hak milik yang sah, sehingga atas tindakan sewenang-wenang Tergugat I tersebut, telah dikwalifikasikan melakukan perbuatan melawan hukum atas penguasaan dan pendirian bangunan di atas tanah yang tidak didasarkan pada Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang semestinya diberikan dan dikeluarkan oleh Tergugat II atas rekomendasi dari Tergugat III sebagaimana Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 188-342/SK.994-Huk/90 dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) menyatakan "setiap orang yang akan mendirikan bangunan terlebih dahulu harus mendapat Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)" jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) menyebutkan "Permohonan mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Bupati/Walikota" dan dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) menyebutkan "Permohonan mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 melengkapi persyaratan dokumen", oleh karena diduga Tergugat I tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam peraturan tersebut di atas, sehingga patut diduga Tergugat I telah melakukan tindakan sewenang-wenang melanggar Peraturan Daerah (PERDA) yang mengatur dan mensyaratkan tentang pelaksanaan pendirian izin mendirikan atau merenovasi secara total bangunan yang belum memiliki sertipikat hak milik atas nama Tergugat I tersebut, dan oleh karena itu Tergugat II dengan kewenangan yang dimilikinya dapat memberikan perintah pelaksanaan pembongkaran atas bangunan yang dipandang sebagai bangunan liar tersebut kepada Tergugat

Hal. 2 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013

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

IV selaku Seksi Pengusutan dan Pembongkaran sebagaimana ketentuan Peraturan Daerah Nomor 16/PD/1980 dalam pragraf 6 Pasal 13 ayat (1) huruf a menyebutkan "Melaksanakan pengusutan dan operasi pembongkaran terhadap bangunan-bangunan liar yang telah mendapat keputusan dari Pengadilan Negeri atau atas keputusan Walikota/kepala Daerah" dan dengan demikian atas perintah Tergugat II serta merta Tergugat IV agar membongkar secara paksa dan meruntuhkan bangunan yang terdapat di atas tanah yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Kota Bandung tersebut karena jabatannya (*ex officio*) dapat melakukan tugas-tugas tersebut berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) yang mengaturnya;

2. Bahwa Penggugat I adalah selaku salah satu ahli waris Tuan Joenoes Setiawan almarhum yang tidak pernah merasa menjual objek perkara tersebut kepada Tergugat I, selain dari pada kepada Penggugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 455/2004, tanggal 26 Juni 2004, dan proses perkara ini timbul dikarenakan pada tanggal 20 Juni 1996 terhadap objek perkara telah dimohonkan eksekusi putusan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor 98/PDT/EKS/1996/PN.BDG., dan dilanjutkan dengan dibuatkannya Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 98/Pdt/Eks/2003/PN.Bdg., *jo.* Nomor 187/Pdt/G/1996/PN.Bdg., yakni atas perkara antara Andi Rukma almarhum, melawan PT.Aspac Bank, maka tidak mungkin dapat dilakukan jual beli terhadap objek perkara dalam sita eksekusi oleh pihak PT.Bank Aspac tersebut, sedangkan diketahuinya bahwa penguasaan dan pengurusan objek perkara yang diberikan kepada Tergugat I hanya berdasarkan surat kuasa khusus yang ditandatangani oleh Para Ahli Waris Tuan Joenoes Setiawan pada tanggal 1 Desember 1997, namun surat kuasa khusus tersebut hanya terbatas pada pengurusan dan pemeliharaan tanah dan bangunan objek perkara, dan sejak meninggalnya salah satu pemberi kuasa yakni Andi Rukma, maka berakhirilah kekuatan surat kuasa khusus tersebut berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdara, dan jikapun Tergugat I telah berdalih tanah tersebut telah dibeli dari para ahli waris, sedangkan diketahuinya tanah tersebut sedang dalam sita Hak Tanggungan pada PT.Bank Aspac dalam likuidasi dan di PT.Bank Danamon Indonesia,Tbk., atas nama Mathias Setiawan yang nilai hutangnya per tanggal 15 Agustus 2003 sebesar Rp1.273.577.342,58 (satu miliar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh dua rupiah koma lima puluh delapan sen) serta dalam tanggungan jaminan pinjaman dan sedang dalam perkara antara Para Ahli

Hal. 3 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013

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)



Waris dengan PT.Bank Aspac, sehingga jika Tergugat I menyatakan telah membeli objek perkara dari Para Ahli Waris Tuan Joenoes Setiawan almarhum, maka perbuatan telah melanggar azas jual beli yang beritikad tidak baik, karena tanah yang dijadikan Jaminan pada PT.Bank Aspac tersebut di Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (*in casu* Tergugat V), sehingga jual beli yang dilakukan menurut cara Tergugat I tidak dapat dikategorikan sebagai pengalihan hak atau penyerahan hak harta warisan yang belum dibagi;

3. Bahwa Tergugat I berdalil tentang pembelian atau pengalihan hak yang didasarkan pada Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 1997 yang menurut ketentuan hukum yang berlaku telah berakhir kekuatannya adalah perbuatan melawan hukum dan telah dapat dikategorikan mempergunakan surat yang sudah kadaluwarsa atau sudah tidak berlaku lagi masa penggunaannya berdasarkan ketentuan Pasal 1813 *jo.* Pasal 1814 KUHPerdara dan seterusnya, atau dengan adanya surat kuasa baru yang sama menjadikan surat kuasa pertama secara diam-diam dinyatakan dicabut oleh Pemberi Kuasa atau karena salah satu Pemberi Kuasa telah meninggal dunia dan dengan sendirinya surat kuasa khusus tersebut berakhir masanya, atau jika Tergugat I berdalil telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung atas dasar bukti-bukti kwitansi pembayaran kepada sebagian ahli waris, hal ini juga telah membuktikan iktikad buruk Tergugat I untuk menguasai objek perkara secara melawan hukum, karena diketahuinya tanah dan bangunan tersebut sedang dalam sita eksekusi atau dalam Sita Jaminan Hak Tanggungan oleh pihak PT.Bank Aspac dalam likuidasi di PT.Bank Danamon Indonesia,Tbk., dan haruslah dipandang sebagai perbuatan melawan hukum untuk menguasai hak milik orang lain dengan cara-cara yang tidak menempuh prosedur hukum yang sah;
4. Bahwa sedemikian Tergugat I telah menduduki objek perkara sejak tahun 1996 sebelum surat kuasa khusus diberikan dan ditandatangani, karena para ahli waris saat itu sedang dalam ketakutan dengan datangnya surat tagihan hutang dari PT.Bank Danamon Indonesia,Tbk., selaku Divisi SME *Outsourcing* dan dengan keadaan tersebut telah dibaca oleh Tergugat I sehingga dengan iming-iming akan menyelesaikan segala kewajiban hutang kepada pihak Bank, serta mengambil atau menebus surat-suratnya yang ada dalam kekuasaan pihak bank yang bersangkutan sebagaimana bunyi point 7 dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Desember 1997, namun

Hal. 4 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



secara melawan hukum hal-hal yang telah tertuang dalam surat kuasa khusus dimaksud Tergugat I tidak melakukannya atau melaksanakannya sebagaimana mestinya, sehingga Penggugat sangat terjebak dengan dalil-dalil yang dituangkan dalam surat kuasa khusus dimaksud, maka dengan tidak ditebusnya surat-surat dan tidak diselesaikannya seluruh hutang-hutang ahli waris atas nama Mathias Setiawan almarhum yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat I serta para ahli waris Joenoes Setiawan almarhum lainnya, dengan nilai hutang yang bila diperhitungkan hingga saat ini (2012) akan mencapai kurang lebih Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

5. Bahwa kerugian yang ditimbulkan adalah akibat tidak dilakukannya penyelesaian/pembayaran oleh Tergugat I kepada PT.Bank Danamon Indonesia,Tbk., selaku SME *Collection Outsourcing* dari PT.Bank Aspac dan termasuk di dalam bunyi surat kuasa khusus tersebut Tergugat I diharuskan untuk menebus seluruh surat-surat objek perkara, dengan tidak melibatkan lagi para ahli waris Joenoes Setiawan almarhum, namun hal tersebut tidak terealisasi secara hukum, maka dengan tidak dilakukannya pekerjaan yang didasarkan pada perintah Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 1997 dan pada tanggal 14 April 2004 Tergugat I secara sewenang-wenang melayangkan gugatan kepada para ahli waris Joenoes Setiawan, berdasarkan Register Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, namun secara tegas putusan tersebut tidak menegaskan pengalihan hak kepemilikan dari ahli waris kepada Tergugat I dan hanya dapat dipergunakan sebagai bukti permulaan saja dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa dengan tidak melaksanakan isi dan maksud dari Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 1997 oleh Tergugat I, setelah putusan perkara antara Para Ahli Waris Joenoes Setiawan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga Tergugat I telah melakukan perbuatan menyalahgunaan keadaan dengan mengabaikan tujuan dan maksud dari pemberian kuasa oleh Penggugat I bersama-sama dengan para ahli waris lainnya, dan perbuatan mana telah dianggap lalai serta melanggar azas kepatutan yang hidup di dalam masyarakat, azas ketidak hati-hatian, azas kesusilaan dan azas melanggar hak milik orang lain yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan "setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu,



mengganti kerugian tersebut”, maka dari rumusan tersebut telah terpenuhi apa yang dilakukan oleh Tergugat I yang tidak melakukan suatu keadaan yang seharusnya dilakukan;

7. Bahwa selain ternyata Tergugat I yang karena kesalahannya yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan ahli waris lainnya adalah merupakan suatu alasan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut untuk mengganti seluruh kerugian yang ditimbulkannya, sedangkan dasar penguasaan objek tanah dan bangunan yang saat ini didudukinya tanpa alas hak yang sah berdasarkan petitum putusan perkara Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidaklah mengikat terhadap kekuatan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat II selaku pemilik yang sah, dan putusan itu hanya bersifat *Declatoir* atau sebagai bukti permulaan saja dalam membuktikan apakah benar Tergugat I telah memiliki objek perkara berdasarkan prosedur sesuai dengan undang-undang berlaku, yakni hukum jual beli benda tidak bergerak, hukum perjanjian, peraturan pemerintah tentang jual beli tanah, hal inilah harus dibuktikan Tergugat I lebih lanjut, dan terlebih lagi Tergugat I telah membangun tanah objek perkara tersebut dengan tanpa memperoleh izin dari Tergugat II dan referensi dari Tergugat III sebagaimana syaratnya haruslah memiliki dan berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dalam kenyataannya Tergugat I telah menuntut kepada Para Ahli Waris agar menyerahkan Sertipikat Hak Milik dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan dan tanah yang didudukinya saat ini, hal ini telah membuktikan sebagai pembuktian awal Tergugat I melanggar ketentuan Peraturan Daerah (PERDA) jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Ijin Mendirikan Bangunan, maka secara tegas Tergugat IV telah dapat melakukan pembongkaran tanpa adanya perintah dari pengadilan ataupun menunggu putusan perkara *a quo* mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Bahwa jika meneliti isi putusan dari gugatan Tergugat I terhadap para ahli waris Joenoes Setiawan almarhum tidak mengandung persesuaian antara isi petitum dan permohonan yang diajukan oleh Tergugat I dalam gugatannya terdahulu tidak ada permohonan sebagaimana yang dimohonkan dalam positanya yang dikabulkan oleh Majelis Hakim pada peradilan tingkat pertama hingga tingkat akhir (Mahkamah Agung), sehingga tidak jelas surat-surat apa yang dimohonkan oleh Tergugat I dalam gugatannya terdahulu dan juga ternyata Tergugat I telah melakukan



penyelundupan hukum pembuktian pada waktu mengajukan bukti surat yang dijadikan sebagai dasar gugatannya dengan bukti P-1 yang tidak lain adalah Surat Kuasa tanggal 1 Desember 1997 yang sudah tidak berlaku lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata karena salah satu pihak meninggal dunia (Andi Rukma almarhum), maka dengan sendirinya pemberian kuasa tersebut berakhir demi hukum, dan dengan demikian perjanjian kuasa tidak berlanjut kepada ahli warisnya, jika hubungan itu hendak diteruskan oleh ahli waris yang lainnya, haruslah dibuat surat kuasa baru, paling tidak ada penegasan tertulis dari ahli waris yang berisi pernyataan melanjutkan persetujuan pemberian kuasa dimaksud, berakhirnya pemberian kuasa berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata memperbolehkan berakhirnya perjanjian kuasa secara sepihak dan ketentuan ini diatur dalam Pasal 1814 KUHPerdata dan pencabutan secara diam-diam didasarkan pada Pasal 1816 KUHPerdata, yakni Pemberi Kuasa mengangkat atau menunjuk kuasa baru untuk melaksanakan urusan yang sama, tindakan tersebut berakibat kuasa yang pertama yang dibagikan kepada Tergugat I (Penerima Kuasa Arno Suwarno) terhitung sejak tanggal pemberian kuasa kepada kuasa yang baru ditarik kembali secara diam-diam, yakni kuasa baru telah diberikan kepada Kuasanya L.Alfies Sihombing,S.H., tanggal 25 September 2003 dengan pengurusan yang sama oleh Pemberi Kuasa antara lain Penggugat I sendiri dan para ahli waris Tuan Joenoes Setiawan almarhum, maka secara hukum Surat Kuasa tanggal 1 Desember 1997 yang diberikan kepada Tergugat I tersebut telah berakhir demi hukum, baik sejak Tuan Andi Rukma meninggal dunia pada tanggal 13 Juli 2000 ataupun tanggal 25 September 2003 sejak Pemberi Kuasa memberikan Surat Kuasa baru kepada penerima kuasa yang baru, dan secara jelas tersurat dalam Surat Gugatan terdahulu yang diajukan oleh Tergugat I menyebutkan dengan jelas almarhum Andi Rukma, maka dengan sendirinya Tergugat I mengetahui kalau salah satu pemberi kuasa Tuan Andi Rukma telah meninggal dunia pada tahun 1997 atau setidaknya-tidaknya sebelum tanggal gugatan diajukan pada tanggal 14 April 2004 tersebut;

9. Bahwa disamping hal tersebut dengan secara tegas Penggugat I selaku Termohon Eksekusi III dan Termohon Eksekusi V telah menyatakan menolak menerima dana yang dititipkan tersebut sebagaimana surat yang telah disampaikan ke Pengadilan Negeri Klas I A Bandung tanggal 4 Mei 2012 mengenai pembayaran pelepasan hak menunjuk petitem poin 4 yang



didasarkan pada bukti P-1 dan bukti T-16 yang merupakan bukti surat kuasa yang sudah tidak berlaku lagi berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata, yang menyatakan "pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampunannya..... dan seterusnya" maka jika Penetapan yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Bandung atas dasar bukti P-1 dan bukti T-16 tersebut, maka sangatlah jelas telah terdapat kekeliruan yang nyata untuk mengabulkan permohonan dari Tergugat I tersebut, yakni dalam bukti P-1 (Surat Kuasa) pada poin 6 yang menyatakan secara tegas "Bahwa penyelesaian atas penyerahan sebagai jaminan barang sengketa terhadap Jimmy Mathias Setiawan kepada PT.Aspac Bank, akan kami serahkan pula sepenuhnya kepada yang diberi kuasa sdr.Arno Suwarno untuk menyelesaikannya, termasuk mengadakan perdamaian/negosiasi dengan pihak PT.Aspac Bank, sampai menerima kembali asli dokumen-dokumen sebagai jaminan tersebut dari pihak PT.Aspac Bank yaitu berupa:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Lingkungan Padasuka, GS Nomor 4043/1978, tanggal 30 Juni 1979, luas 545 m², tercatat atas nama Joenoes Setiawan;
- b. Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 0573/SIMB/DPB/84, tanggal 14-7-1984 berikut 1 (satu) set Gambar Situasi dan Gambar Bangunan;

10. Bahwa yang harus menebus surat-surat objek perkara adalah Tergugat I, namun hal tersebut tidak dilaksanakannya dan tidak direalisasikan, selain itu Tergugat I telah mempergunakan sejak awal gugatannya dalam perkara Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., yang didasarkan pada bukti P-1 Surat Kuasa tanggal 1 Desember 1997 yang diberikan kepada Tergugat I sudah tidak berlaku lagi, dimana Andi Rukma sebagai salah satu yang turut menandatangani pemberian Surat Kuasa tersebut telah meninggal dunia pada tanggal 13 Juli 2000, sedangkan gugatan yang diajukan oleh Tergugat I pada tanggal 14 April 2004, atau setidaknya dipergunakan dalam perkara gugatan antara Tergugat I dengan Penggugat selaku Tergugat III beserta ahli warisnya yang nyata-nyata secara hukum sudah berakhir masa berlakunya, maka dengan demikian petitum poin 4 putusan dalam perkara dimaksud telah nyata bukti P-1 dan T-16 yang dimaksud secara hukum tidak berlaku lagi atau pemberian surat kuasa tersebut sudah berakhir sejak tanggal 13 Juli 2000, selanjutnya jika dibandingkan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat T-16 sebagaimana petitum poin 4 dalam putusan perkara Nomor 117/Pdt/G/ 2004/PN.Bdg., sangat berbeda dan tidak sesuai dengan bukti P-1 yang diajukan oleh Tergugat I sewaktu mengajukan gugatan terhadap para ahli waris Joenoes Setiawan almarhum;

11. Bahwa Penggugat I adalah juga selaku salah satu pemberi kuasa kepada Tergugat I berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 1 Desember 1997 yang bukan surat kesepakatan dan tidak pernah merasa menjual kepada Tergugat I objek perkara milik harta peninggalan Tuan Joenoes Setiawan almarhum selaku ayah Penggugat I dan sangat mengherankan jika Tergugat I dinyatakan selaku pemilik objek perkara hanya didasarkan kepada Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Desember 1997 yang sudah dinyatakan oleh hukum tidak berlaku lagi, sangat aneh dan bin ajaib serta tidak berdasarkan hukum sebagaimana undang-undang yang mengatur tentang dasar perolehan hak kepemilikan sah atas tanah dan bangunan seseorang, yakni harus adanya sertipikat hak milik yang didasarkan pada akta jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, dan ternyata dalam putusan perkara Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., hingga putusan peninjauan kembali tidak ada menyatakan Surat Kuasa Khusus (P-1 dan T-16) tersebut sah sebagai hak milik atau mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan, sehingga putusan-putusan yang telah diputus oleh peradilan tingkat pertama hingga tingkat terakhir (Mahkamah Agung) tidak mengandung eksekutorial karena antara bunyi petitum dengan tuntutan yang dimohonkan oleh Tergugat I dalam gugatannya terdahulu tidak dikabulkan oleh pengadilan pada semua tingkat dengan memuat dasar serta alasan yang tidak jelas dan tidak rinci;
12. Bahwa, oleh karena bangunan yang berdiri di atas tanah sebagai objek perkara bukan berasal dari jual beli yang sah dan atau perolehan hak kepemilikan yang berdasarkan prosedur menurut undang-undang yang berlaku, maka sudah sewajarnya segala bukti-bukti surat, baik berupa kwitansi pembayaran-pembayaran dan bukti-bukti surat lainnya yang berkaitan erat dengan objek perkara yang sedang disengketakan ini dinyatakan tidak berlaku atau tidak memiliki nilai sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung tersebut, sehingga segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut berupa bangunan permanen maupun non permanen yang tidak dilengkapi surat-surat bukti kepemilikan (SHM), Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas namanya sendiri yang sah haruslah dinyatakan dibongkar paksa

Hal. 9 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Tergugat IV karena jabatannya (*ex officio*) dan Pengadilan dapat memerintahkan dalam putusan provisi yang dimohonkan Penggugat II dalam gugatannya;

13. Bahwa karena dianggap telah melakukan pelanggaran menyalahgunaan keadaan dengan mendirikan atau merenovasi bangunan di atas tanah milik orang lain secara sewenang-wenang tanpa alas hak dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dimiliki Tergugat I, dan karena kepentingan yang sangat berdasar hukum tersebut, maka pengadilan dapat pula memerintahkan kepada Tergugat IV untuk segera melakukan pembongkaran atas bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah objek perkara Jalan A.Yani Nomor 829, Kota Bandung tersebut dengan memberikan putusan terlebih dahulu/serta merta;
14. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka dengan gugatan ini Para Penggugat akan mengajukan tuntutan ganti kerugian kepada Tergugat I atas perbuatannya yang telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang bila dirinci yakni:
 - Harga tanah dan bangunan berdasarkan penyelesaian hutang pinjaman yang tidak diselesaikan oleh Tergugat I kepada pihak PT.Bank Aspac dalam Likuidasi di PT.Bank Danamon Indonesia,Tbk., jika terhitung tertanggal 15 Agustus 2003 sebesar Rp1.273.577.342,58 (satu miliar dua ratus tujuh puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh dua rupiah koma lima puluh delapan sen) dan jika diperhitungkan hingga tahun 2012 yang dianggap belum dibayarkan lebih kurang menjadi Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dengan perhitungan kewajaran yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat II;
 - Bahwa jika diperhitungkan sejak tahun 1996 Tergugat I telah menduduki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung yang saat ini jadi objek perkara dan dapat diperhitungkan dengan nilai kontrak atau sewa pertahunnya rata-rata sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) maka selama 17 tahun telah dapat diperhitungkan sebagai uang sewa/kontrak kepada Penggugat dan atau ahli waris Joenes Setiawan telah mencapai sebesar Rp2.550.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat I;

Hal. 10 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa untuk menjamin kepentingan Penggugat II dan untuk menghindari gugatan Para Penggugat ini menjadi sia-sia (*illusoir*) serta ada dugaan yang kuat Tergugat I akan mengalihkan objek tersebut kepada pihak lain secara tanpa hak, maka sewajarnya Penggugat II memohon untuk diletakkan sita jaminan terhadap objek persil dimaksud yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I beserta keluarganya tanpa surat-surat dan bukti hak yang sah berdasarkan undang-undang yang berlaku tentang hak kepemilikan tanah dan bangunan;
16. Bahwa dengan demikian karena gugatan Para Penggugat ini telah didukung oleh bukti-bukti yang mempunyai kekuatan hukum sempurna, maka ada alasan bagi Para Penggugat untuk memohon putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Mengabulkan tuntutan Provisi Para Penggugat tersebut dengan segala akibat hukumnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat I adalah salah satu ahli waris sah dari almarhum Joenoes Setiawan dan almarhum Ny.Engkin Halim;
3. Menyatakan Surat Kuasa tanggal 1 Desember 1997 yang telah diberikan kepada Tergugat I berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara tidak berlaku lagi sejak tanggal 13 Juli 2000, yakni sejak meninggalnya Tuan Andi Rukma selaku salah satu pemberi kuasa dari salah satu ahli waris Joenoes Setiawan almarhum;
4. Menyatakan Tergugat I bukan pemilik dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Kota Bandung, karena tidak memiliki bukti alas hak yang ditentukan oleh undang-undang yang berlaku, serta tidak mempunyai kekuatan hukum *dictum* petitum putusan poin 2, poin 3 dan poin 4 dalam perkara Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., *jo.* Nomor 215/PDT/2005/PT.BDG., tanggal 25 Oktober 2005 *jo.* Nomor 765 K/PDT/2006, tanggal 25 Januari 2007 *jo.* Nomor 218 PK/PDT/2009, karena bukan merupakan sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan atau benda tidak bergerak;

Hal. 11 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Tergugat IV dengan segala kewenangannya untuk melakukan pembongkaran terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung tersebut dikarenakan tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Tergugat II serta rekomendasi oleh Tergugat III dan tidak memiliki bukti hak kepemilikan berupa Sertipikat Hak milik (SHM) sebagaimana dibuktikan oleh Tergugat V tersebut;
 6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga membawa kerugian materil terhadap Para Penggugat maupun ahli waris Joenoes Setiawan lainnya;
 7. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang telah dirinci sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) sebagai pembayaran hutang yang tidak dilaksanakan oleh Tergugat I kepada PT.Bank Aspac melalui PT.Bank Danamon Indonesia,Tbk., dan sebesar Rp2.550.000.000,00 (dua miliar dua ratus lima puluh lima juta rupiah) sebagai uang sewa/kontrak selama kurang lebih 17 tahun sejak Tergugat I menguasai atau mendiami objek perkara dari tahun 1996 hingga 2012, kepada Penggugat I dan Penggugat II secara tunai, seketika dan sekaligus;
 8. Menyatakan seluruh bukti-bukti kwitansi dan atau surat-surat yang berkaitan dengan objek perkara tersebut tidak mempunyai pembuktian yang mengikat dan bukan merupakan alat bukti sebagai bukti kepemilikan hak sebagaimana menurut undang-undang yang berlaku;
 9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
 10. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan objek perkara yang saat ini dalam pengurusannya kepada pihak yang berwenang dan berhak yakni Penggugat II, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung, tanpa beban apapun dan dalam keadaan kosong, jika perlu mempergunakan alat perlengkapan umum/Kepolisian;
 11. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan seluruh surat-surat yang berkaitan dengan objek perkara tersebut yang ada dalam penguasaannya tanpa hak dan tanpa beban apapun kepada Para Penggugat dan atau kuasanya yang sah;
 12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta;
 13. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;
- Subsida:
- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 12 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

• Eksepsi Tergugat I:

1. Tentang Perubahan Gugatan;

Bahwa dalam gugatan Penggugat tertanggal 16 Juli 2012, principal Penggugat adalah Ny.Tina Mihadja, kemudian dengan adanya perubahan gugatan tertanggal 27 Agustus 2012, maka principal Penggugat menjadi 2 pihak yaitu masuknya; Dr.(C) L.Alfies Sihombing,S.H.,M.H., sebagai Penggugat II;

Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan Penggugat *in casu* penambahan pihak Penggugat, telah menyebabkan perubahan posita ataupun petitum gugatan Penggugat. Hal ini terlihat pada gugatan awal Penggugat I memposisikan diri selaku pihak yang berhak atas objek perkara sehingga mengajukan terhadap Tergugat I. Akan tetapi dengan masuknya Dr.(C) L.Alfies Sihombing,S.H.,M.H., dalam kedudukan selaku: Penggugat II, ternyata kedudukan Penggugat I bukan lagi sebagai pihak yang berhak atas objek perkara karena kepemilikan objek perkara telah beralih kepada Penggugat II;

Bahwa dengan adanya perubahan komposisi kepemilikan objek perkara dari Penggugat I kepada Penggugat II, maka telah menyebabkan perubahan materi atau pokok gugatan;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 127 Rv disebutkan: Perubahan gugatan tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Selaras dengan hal tersebut M.Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, halaman 97, menyebutkan bertitik tolak dari isi Pasal 127 Rv, dilarang atau tidak dibenarkan perubahan atau pengurangan, apabila hal itu mengubah atau menambah pokok gugatan;

Ketentuan Pasal 127 Rv tersebut telah diikuti oleh Mahkamah Agung sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 547 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975 dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan oleh karena itu harus ditolak;

Retnowulan Sutantio,S.H., dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, halaman 34 mengatakan: Perubahan gugatan dilarang apabila berdasar atas keadaan hukum yang sama dimohon pelaksanaan suatu hak yang lain atau apabila Penggugat mengemukakan keadaan baru sehingga dengan demikian

Hal. 13 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



mohon putusan Hakim tentang suatu perhubungan hukum antara kedua belah pihak yang lain dari pada yang semula dikemukakan;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, demi kepastian hukum (*recht zekerheids*), maka gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak oleh Majelis Hakim atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat menyangkut tentang Harta Warisan (*boedel waris*) berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ahmad Yani Nomor 829, Kota Bandung, Sertipikat Hak Milik Nomor 53, yang ditinggalkan oleh pewaris Joenoes Setiawan dan Ny.Engkin Halim (almarhum) yang telah beralih kepemilikannya kepada Tuan Arno Suwarno/ Tergugat I sebagaimana putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap Nomor 117/PDT/G/2004/PN.BDG., tanggal 26 Oktober 2004 *jo.* Nomor 215/PDT/2005/PT.BDG., tanggal 25 Oktober 2005 *jo.* Nomor 765 K/PDT/2006 tanggal 25 Januari 2007 *jo.* Nomor 218 PK/PDT/2009 tanggal 28 September 2009, maka secara hukum Para Penggugat harus menarik seluruh pihak dalam perkara ini;

Bahwa adapun ahli waris dari Joenoes Setiawan dan Ny.Engkin Halim (almarhum) terdiri dari 8 orang yaitu: Andi Rukma, Peter Setiawan, Ny.Tina Mihardja, Nn.Nora Setiawan, Nn.Linda Setiawan, Ny.Liani Setiawan, Herman Setiawan dan Mathias Setiawan/Jimmy Mathias Setiawan;

3. Eksepsi *Inkracht van Gewijsde Zaak*;

Bahwa sesungguhnya terhadap objek perkara ini telah terbit Putusan Nomor 117/PDT/G/2004/PN.BDG., tanggal 26 Oktober 2004 *jo.* Nomor 215//PDT/2005/PT.BDG., tanggal 25 Oktober 2005 *jo.* Nomor 765 K/PDT/2006 tanggal 25 Januari 2007 *jo.* Nomor 218 PK/PDT/2009 tanggal 28 September 2009, yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Maka berdasarkan hukum acara gugatan Para Penggugat harus dinyatakan "*ne bis in idem*" (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor 588 K/Sip/1973 tanggal 3 Oktober 1973 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 619 K/Pdt/1984 tanggal 15 Januari 1985);

4. Eksepsi *Diskualifikator*;

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kualitas/*legal standing* untuk mengajukan gugatan ini, oleh sebab itu gugatan Para Penggugat harus ditolak oleh Majelis Hakim;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sudah terbukti secara hukum sebagaimana isi Putusan Nomor 117/PDT/G/2004/PN.BDG., tanggal 26 Oktober 2004 *jo.* Nomor 215//PDT/2005/PT.BDG., tanggal 25 Oktober 2005 *jo.* Nomor 765 K/PDT/2006 tanggal 25 Januari 2007 *jo.* Nomor 218 PK/PDT/2009 tanggal 28 September 2009, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang menyatakan bahwa Penggugat I bersama-sama dengan ahli waris lainnya telah melepaskan hak warisnya atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ahmad Yani Nomor 829, Sertipikat Hak Milik Nomor 53 kepada Tergugat I selaku demikian maka kepemilikan tanah dan bangunan *a quo* sudah menjadi milik Arno Suwarno. Dengan demikian Penggugat I sudah tidak berhak lagi atas objek perkara;

Bahwa dalil Penggugat II yang mengaku sebagai pemilik objek perkara karena telah membeli objek perkara dari Penggugat I adalah keliru dan tidak sah secara hukum. Sebab bagaimana mungkin Penggugat I dapat mengalihkan atau menjual objek perkara kepada Penggugat II padahal secara hukum Penggugat I tidak punya hak lagi atas objek perkara sejak ditandatanganinya kesepakatan pelepasan hak sebagaimana tertuang dalam surat tanggal 1 Desember 1997;

Bahwa oleh karena Penggugat I tidak berhak lagi atas objek perkara maka jual beli kepada Penggugat II adalah tidak sah secara hukum atau harus dinyatakan batal demi hukum. Bahkan oleh karena jual beli antara Penggugat I dengan Penggugat II tidak sah secara hukum maka Penggugat II tidak mempunyai kualitas atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

Berdasarkan analisis hukum yang kami lakukan di atas, maka sangat beralasan secara hukum apabila Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan: mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I dan selanjutnya memutuskan: menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

- Eksepsi Tergugat II, III dan IV:
 - A. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
 1. Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai kepemilikan tanah yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung dimana menurut Para Penggugat, terhadap tanah yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Bandung, Tergugat I tidak dan atau memiliki sertipikat hak milik yang sah;
 2. Bahwa di dalam gugatannya tersebut Para Penggugat tidak menjelaskan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan

Hal. 15 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta tidak pula menyebutkan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

3. Bahwa dengan tidak dijelaskan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maka menyebabkan gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur;

4. Bahwa dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

B. Eksepsi *Nebis In Idem*;

1. Bahwa terhadap gugatan *a quo* yang diajukan oleh Para Penggugat, sebelumnya telah terdapat gugatan perdata sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 yang menyatakan ".....Tergugat I secara sewenang-wenang melayangkan gugatan kepada para ahli waris Joenoes Setiawan, berdasarkan Register Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.....";

2. Bahwa berdasarkan uraian yang disampaikan di atas, perkara ini telah memenuhi asas *ne bis in idem* sehingga sesuai dengan asas *ne bis in idem* yang terkait dengan asas *litis finiris oportet*, yakni apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan oleh Hakim tidak boleh diajukan lagi kepada Hakim, jelas sekali bahwa gugatan yang sama tidak dapat diajukan lagi dengan objek perkara yang sama, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan *a quo* tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

• Eksepsi Tergugat V:

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Tergugat V;

2. Bahwa gugatan Penggugat yang telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung terlebih sebagai Tergugat V dalam perkara *a quo* adalah kabur (*obscure libelle*) karena baik posita maupun petitum gugatan Penggugat tidak mendalilkan sama sekali kesalahan dari Tergugat V,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya sebagai Turut Tergugat saja atau tidak sama sekali karena apapun isi putusan pengadilan atas perkara *a quo*, sesuai dengan tugas pokok serta kewenangannya akan tunduk dan patuh pada putusan pengadilan, sehingga kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat V dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 23 Januari 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Dalam Provisi:

- Menolak provisi dari Para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat I adalah salah satu ahli waris yang sah dari Almarhum Joenoes Setiawan dan Almarhum Ny.Engkin Halim;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Kota Bandung adalah milik Penggugat II dan bukan milik Tergugat I karena tidak memiliki bukti alas hak yang ditentukan oleh undang-undang yang berlaku;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk menyerahkan objek perkara yang saat ini dalam penguasaannya kepada pihak yang berwenang dan berhak yakni Penggugat II, yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan A.Yani Nomor 829, Kota Bandung tanpa beban apapun dan dalam keadaan kosong, jika perlu mempergunakan alat perlengkapan umum/Kepolisian;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga saat ini berjumlah sebesar Rp3.866.000,00 (tiga juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi

Hal. 17 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung dengan Putusan Nomor 223/PDT/2013/PT.BDG., tanggal 27 Agustus 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Januari 2013 Nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Bdg., yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan Penggugat II *nebis in idem* dan tidak dapat diterima;
- Memerintahkan Pengadilan Negeri Bandung untuk mengangkat sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I dan II/Terbanding I dan II, pada tanggal 8 Oktober 2013, kemudian terhadapnya oleh Penggugat I dan II/Terbanding I dan II, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 81/Pdt/KS/2013/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Oktober 2013;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I/Pembanding dan Tergugat II, III, IV dan V/Terbanding III, IV, V dan VI, yang masing-masing pada tanggal 7 November 2013, 30 Oktober 2013, 4 November 2013, 1 November 2013 dan 30 Oktober 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat I dan II/ Para Terbanding, lalu oleh Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 November 2013;

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;

Hal. 18 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Terbanding I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Salah Dalam Penerapan Hukumnya Atau Diterapkan Tidak Sebagaimana Mestinya;

1. Bahwa, *Judex Facti* dalam memeriksa perkara perdata Nomor 321/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 23 Januari 2013 dan telah diputus dengan mengadili sendiri sebagaimana pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya tersebut telah salah dalam penerapan hukumnya yang menyatakan gugatan Para Penggugat *nebis in idem*, dengan pertimbangannya pada halaman 5, 6 dan halaman 7, yang didasari pada putusan perkara perdata Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., dimana Tergugat I sebagai Penggugat, sedangkan Penggugat I sebagai Tergugat III;
2. Bahwa, antara perkara perdata Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., dengan perkara yang saat ini sedang berproses di tingkat kasasi sangatlah berbeda subjeknya, serta meteri pokok yang dituntut, demikian pula mengenai peristiwa hukumnya juga berbeda, sehingga menurut yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I., tanggal 23 Juli 1973 Nomor 102 K/Sip/1972, yang menyatakan "apabila dalam perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dahulu, maka tidak ada *nebis in idem*", dan hal ini diperjelas dalam ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, yang disebutkan *nebis in idem* adalah jika ".....bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula", maka apabila memperhatikan ketentuan tersebut di atas ternyata *Judex Facti* telah memberikan putusan bertentangan dengan atau tidak berdasarkan hukum yang berlaku, atau telah melaksanakan hukum akan tetapi ada kekeliruan dalam pelaksanaannya, karena antara gugatan perkara Perdata Nomor 117/Pdt.G/2004/PN.Bdg., dengan gugatan perkara Perdata Nomor 321/PdtG/2012/PN.Bdg., sangat berbeda atau tidak sama, sehingga *nebis in idem* tidak dapat dinyatakan dalam Putusan *Judex Facti* tersebut;
3. Bahwa, disamping itu *Judex Facti* telah keliru dalam memberikan pertimbangannya yang menyatakan jual beli objek perkara antara Penggugat I dengan Penggugat II tidak berdasarkan hukum, sedangkan berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I., Nomor 1250 K/Pdt/1986, tanggal 20 Juli 1989, yang menyatakan "Penguasaan tanah terhadap

Hal. 19 dari 22 hal. Putusan Nomor 3234 K/Pdt/2013



tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (*rechtstitel*) dari pada penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut”, hal ini apabila dilihat dan dicermati atas putusan dan penguasaan objek perkara oleh Tergugat I asli/Pembanding, sekarang sebagai Termohon Kasasi I dalam perkara Nomor 117/Pdt/G/2004/PN.Bdg., tanggal 25 Oktober 2005 yang mana Penggugat (Arno Suwarno) dalam perkara tersebut tidak dapat membuktikan hak kepemilikannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, oleh karenanya *Judex Facti* dalam pertimbangan pada perkara ini sudah melebihi batas kewenangannya;

4. Bahwa, dalam pertimbangan yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding yang secara serta merta hanya menilai permasalahan tentang jual beli objek perkara saja, namun tidak melihat sertipikat hak milik yang telah dibalik nama menjadi atas nama Penggugat II dan telah dilakukan dengan prosedur sesuai perundang-undangan yang berlaku, sehingga dasar hukum yang menyatakan jual beli antara Penggugat I dengan Penggugat II tidak berdasarkan hukum adalah sangat berlebihan dan telah salah dalam menerapkan ketentuan hukum tentang jual beli, oleh karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut haruslah dinyatakan tidak benar dan salah dalam penerapan hukumnya;
5. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukum, karena *Judex Facti* telah menyatakan jual beli dilakukan antara Pembantah I asli dengan Pembantah II asli sedang dalam perkara dengan Tergugat I asli, sedangkan bukti yang menyatakan Tergugat I asli sebagai pemilik objek perkara tersebut tidak ada, sehingga sangatlah tidak relevan pertimbangan Majelis Hakim pada peradilan tingkat banding tersebut, yang mana sebelum melakukan jual beli antara Penggugat I asli dengan Penggugat asli II oleh Notaris selaku Pejabat Negara yang terlebih dahulu melakukan pengecekan mengenai Sertipikat Hak Milik ke Badan Pertanahan Nasional (*vide* bukti surat Para Penggugat) telah dinyatakan tidak dalam sengketa (*clear*) dan tidak juga dalam jaminan maupun tidak dalam beban hutang maupun dicek tidak tersangkut dalam sengketa...?, oleh karenanya pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut telah melebihi kewenangannya, maka putusan dalam perkara tingkat peradilan banding haruslah dinyatakan dibatalkan;
6. Bahwa, berdasarkan kenyataan-kenyataan yang dikemukakan oleh Para Penggugat asli di atas, maka Majelis Hakim pada Peradilan Tingkat Banding telah keliru dalam menerapkan hukum atau penerapan hukum



yang dilakukan tidak sebagaimana mestinya, oleh karenanya keberatan-keberatan yang dikemukakan Para Penggugat asli/Pemohon Kasasi ini haruslah diterima seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 29 Oktober 2013 dan Kontra Memori Kasasi tertanggal 13 November 2013, dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti*, dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung, ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup, karena Para Penggugat dengan bukti-bukti PP.1 sampai dengan PP.24 tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: I. Ny.TINA MIHARDJA dan II. Dr.(C) L.Alfies Sihombing,S.H.,M.H., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi 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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: I. Ny.TINA MIHARDJA, dan II. Dr.(C) L.Alfies Sihombing,S.H.,M.H. tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Terbanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 18 Februari 2015 oleh H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn., dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dr.NURUL ELMİYAH,S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn.

Ttd./

Dr.NURUL ELMİYAH, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H.DJAFNI DJAMAL,S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi...	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

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