



**P U T U S A N**  
Nomor 1500 K/PDT/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **SANTEBI**, bertempat tinggal di Jalan Budhi Singkurmulya RT. 03 RW. 012 Kelurahan Pasirkaliki Kecamatan Cimahi Utara Kota Cimahi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Banjaran Nomor 93 depan (Km.10) Bale Endah, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014;
2. **Hj. OMAH SARIMANAH**, bertempat tinggal di Kampung Lembur Tengah Nomor 04 RT. 001 RW. 007 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongong, Kabupaten Bandung Barat;
3. **TETENG**, bertempat tinggal di Kampung Muril RT. 03 RW.15 Desa Jambudipa, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat;
4. **NY. CACAH**, bertempat tinggal di Kampung Lembur Tengah RT. 001 RW. 005 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongong, Kabupaten Bandung Barat;
5. **NY. IYAT**, bertempat tinggal di Kampung Lembur Tengah RT. 001 RW. 007 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongong, Kabupaten Bandung Barat;
6. **WIWIH SOPIAH**, bertempat tinggal di Kampung Lembur Tengah Nomor 19 RT. 001 RW. 007 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongong, Kabupaten Bandung Barat;
7. **LILIS ROHAETI**, bertempat tinggal di Kampung Lampegan RT. 002 RW. 004 Desa Lampegan, Kecamatan Ibun, Kabupaten Bandung;
8. **IIS AISYAH**, bertempat tinggal di Kampung Lembur Tengah Nomor 07 RT. 001 RW. 007 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongong, Kabupaten Bandung Barat;

*Halaman 1 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. **H. UTIR SUTIRMAN**, bertempat tinggal di Jl. Cihanjuang Gg. H. Bakar - Babut Girang RT. 005 RW. 011 Desa Cibabat, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi;
10. **AI SUMIATI**, bertempat tinggal di Kampung Guhamulya RT. 002 RW. 014 Desa Nyalindung, Kecamatan Cipatat, Kabupaten Bandung Barat;
11. **WIDANINGSIH**, bertempat tinggal di Kampung Sinarmukti RT. 01 RW. 01 Desa Sekacau, Kecamatan Batujajar, Kabupaten Bandung Barat;
12. **WARIDAH**, bertempat tinggal di Kampung Cibacang Kidul RT. 002 RW. 006 Desa Cipeundeuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;
13. **HERMAN**, bertempat tinggal di Kampung Cipeundeuy RT.002 RW. 001 Desa Cipeundeuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;
14. **AI SYAH**, bertempat tinggal di Kampung Cibacang Kidul RT. 002 RW. 006 Desa Cipeundeuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;
15. **YULIANA**, bertempat tinggal di Kampung Cibacang Kidul RT. 002 RW. 006 Desa Cipeundeuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;
16. **TATANG**, bertempat tinggal di Jl. Cibogo Atas RT. 001 RW. 003 Desa Sukawarna, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;
17. **SUPARMAN**, bertempat tinggal di Kampung Lapang RT. 004 RW. 003 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;
18. **ILAH**, bertempat tinggal di Kampung Lapang RT. 004, RW. 003 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;
19. **ONENG/AISYAH**, bertempat tinggal di Kampung Lapang RT. 004 RW. 003 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;
20. **AYI JUWITA**, bertempat tinggal di Kampung Lapang RT. 004 RW. 003 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;

Halaman 2 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. **N E N I H**, bertempat tinggal di Kampung Lapang RT. 004 RW. 003 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;

22. **HAMIDIN**, bertempat tinggal di Kampung Sariwangi RT. 002 RW. 009 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;

23. **DEDE SUHAYA**, bertempat tinggal di Jl. Budi RT. 006 RW. 013 Desa Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Eddy, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Banjaran Nomor 93 depan (KM 10) Bale Endah Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2014 dan 15 September 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n

1. **TATANG HENDRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Leuwi Gajah Nomor 98 A RT. 02 RW. 10 Kelurahan Cigugur Tengah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deni Rohmana, S.H., Advokat, berkantor di Terusan Jalan Jakarta Nomor 138 Kav.2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2014;

2. **TANTO SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Leuwi Gajah Nomor 98 A RT. 002 RW. 010 Kelurahan Cigugur Tengah Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deni Rohmana, S.H., Advokat, berkantor di Terusan Jalan Jakarta Nomor 138 Kav.2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2014;

3. **NY. KWEE PHEI LAN**, bertempat tinggal di Jalan Tamim Nomor 56 RT. 07 RW. 02 Kelurahan Kebon Jeruk Kecamatan Andir Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deni Rohmana, S.H., Advokat, berkantor di Terusan Jalan Jakarta Nomor

Halaman 3 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



138 Kav.2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2015;

4. **NY. Dra. NETTY SETIAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Setrasari Indah Nomor 2-A RT. 05 RW. 02 Kelurahan Sukasari Kecamatan Sukasari Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deni Rohmana, S.H., Advokat, berkantor di Terusan Jalan Jakarta Nomor 138 Kav.2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Januari 2015;
5. **RUSLI SUTANTO**, bertempat tinggal di Jalan Delma Asri II/A.32/18 RT. 006 RW. 011 Kelurahan Kebayoran Lama, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deni Rohmana, S.H., Advokat, berkantor di Terusan Jalan Jakarta Nomor 138 Kav.2, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV dan V/Para Pembanding;

D a n

1. **ENDANG USMAN, S.H.**, Notaris Kabupaten Bandung, beralamat di Jalan Raya Cinunuk, Nomor 116 Kabupaten Bandung;
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) di Jakarta cq KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI JAWA BARAT di Bandung cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA CIMAHI**, di Cimahi;
3. **AKHLI WARIS TAHMI TOYIB**, yaitu :
  - **OLAN ROHANI**, bertempat tinggal di Kampung Lembur Tengah RT. 001 RW. 007 Desa Sariwangi, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat ;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV dan V/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II dan III/Turut Terbanding I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Para Penggugat dan Turut Tergugat III adalah sebagai Ahli Waris dan Ahli Waris Pengganti yang sah dari almarhum ADIB dan almarhumah Ny. Iming, sesuai dengan Penetapan ahli Waris dari Pengadilan Agama Cimahi Nomor 363/Pdt.P/2013/PA.Cmi, tanggal 15 Agustus 2013 M. bertepatan dengan tanggal 08 Syawal 1434 H. ;
2. Bahwa selain meninggalkan ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah tersebut di atas, almarhum ADIB meninggalkan harta kekayaan yang berupa :
  - Dua bidang tanah seluas kurang lebih 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), Kohir Nomor 183, terletak di Blok Babakan Loa, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Kohir No.183 atas nama Ny. Endjot, masing-masing:
    - Persil Nomor 4a, D.III, seluas kurang lebih 2.600 m<sup>2</sup> ( dua ribu enam ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah Setra Duta dan tanah milik Ny. Ratna;  
Sebelah Timur : Tanah milik Sujana;  
Sebelah Selatan : Tanah milik Eye/Dr. Rini dan tanah milik Oma;  
Sebelah Barat : Tanah milik Anuk, Imi dan Mulya;
    - Persil Nomor 8b, S.IV, seluas kurang lebih 1.400 m<sup>2</sup> ( seribu empat ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah milik Nani;  
Sebelah Timur : Tanah Setra Duta dan selokan;  
Sebelah Selatan : Tanah Setra Duta;  
Sebelah Barat : Tanah milik Hidayat;
- Untuk selanjutnya akan disebut sebagai obyek sengketa;
3. Bahwa, obyek sengketa tersebut di atas diperoleh almarhum ADIB atas dasar pembayaran utang dari almarhumah NY. ENDJOT sesuai dengan fakta hukum pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung di dalam halaman 74 putusan Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 18 Agustus 1999, halaman 74 butir 1 dan 2, yang berbunyi sebagai berikut:
  1. Bahwa tanah objek sengketa semula berasal dari almarhumah Ibu Endjot;
  2. Bahwa saksi EMPIT mendengar langsung cerita dari almarhumah Ibu

Halaman 5 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015





Endjot, tanah sengketa diserahkan kepada ADIB (orang tua Penggugat) sebagai pembayar hutang ;

4. Bahwa tanah milik almarhum ADIB tersebut di dalam buku/letter C Desa/Kelurahan Pasirkaliki masih tetap tercatat atas nama Ny. Endjot (belum dialihkan/dibalik nama kepada atas nama ADIB, dan obyek sengketa tersebut digarap/dikelola oleh salah seorang anaknya yang bernama Tahmi (orang tua Turut Tergugat III);
  5. Bahwa terhadap obyek sengketa tersebut pada tahun 1955, Arnawi, NY. Karsiti, NY. Anuk, telah mengajukan gugatan kepada ahli waris almarhum Adib, yaitu: Samai, Santebi, Tahmi Dkk di Pengadilan Negeri Bandung dibawah register perkara Nomor 467/1955/Sip/Bdg, dimana pada tanggal 5 Januari 1956 telah diputus dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan bahwa dakwaan Para pendakwa ditolak ;
  6. Bahwa pada tahun 1994, Isra, Aip, NY. Uneh, terhadap obyek sengketa tersebut telah mengajukan gugatan kepada ahli waris almarhum ADIB, yaitu Tahmi, Sama'i Somantri, Santebi, Dkk di Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah register perkara Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB, dimana pada tanggal 20 September 1994 telah diputus dengan amar putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:
    1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
    2. dst; ...
    1. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
    2. Menyatakan bahwa Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, adalah sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Apit Suara dan Almarhumah Ny.Endjot, serta berhak mewarisi harta peninggalannya tersebut;
    3. Menyatakan bahwa Harta terperkara berupa:
      - 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimahi Utara, Kelurahan Pasirkaliki, Blok Babakanloa, yang terdiri dari:
        - Persil Nomor 8b.S.IV, dengan luas lebih kurang 1.400 m<sup>2</sup>;
        - Persil Nomor 4a.D.III., dengan luas lebih kurang 2.600 m<sup>2</sup>;
- Yang tercantum dalam Buku Letter C. Desa/Kelurahan Pasirkaliki Nomor 183 (C. Nomor 183) yang tercatat atas nama Ny. Endjot, adalah merupakan harta peninggalan almarhum Apit Suara dan almarhumah Ny. Endjot, yang harus jatuh waris kepada ahli warisnya, yaitu Para Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
6. Menghukum Tergugat I dan atau orang lain yang diberi hak oleh Tergugat



I dan atau yang telah menguasai tanah perkara tersebut di atas, untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan atau tanpa beban apapun kepada Para Penggugat, untuk dibagikan menurut hukum waris dan hak bagian waris masing-masing pihak Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Turut Tergugat tersebut sebagaimana mestinya, menurut hukum waris yang berlaku untuk itu ;

7. .... s/d 9 ..... Dst ;

7. Bahwa sewaktu Tergugat I (Tahmi) mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali Kepada Mahkamah Agung R.I di Jakarta, pada tahun 1997, dengan Reg. Nomor 512 PK/Pdt/1997, Isra, Aip dan Ny. Uneh, pada tanggal 14 Agustus 1997 telah mengajukan permohonan Eksekusi terhadap obyek sengketa tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, dan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 16 Maret 1998 telah mengeluarkan Penetapan eksekusi, sesuai dengan Penetapan Nomor 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, dan pada tanggal 26 Maret 1998, Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung telah melaksanakan eksekusi, sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pembagian dan Penyerahan Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/ 1994/PN BB;

8. Bahwa di dalam pelaksanaan Eksekusi Pembagian dan Penyerahan Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB tersebut, ahli waris almarhum ADIB, yaitu: Tahmi, Sama'i Somantri, Santebi, Dkk sama sekali belum menerimanya ;

9. Bahwa selain ahli waris almarhum ADIB, yaitu: Tahmi, Sama'i Somantri, Santebi, Dkk, belum pernah menerima Eksekusi Pembagian dan Penyerahan tersebut, ternyata bahwa putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 15 Pebruari 1997 Reg. Nomor 74 K/Pdt/1996, Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Mei 1995 Nomor 64/Pdt/1995/PT.Bdg, Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 20 September 1994 Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB, tersebut telah dibatalkan oleh putusan Peninjauan Kembali Reg. Nomor 512 PK/Pdt/1997, tanggal 29 April 1998, yang diktum putusannya berbunyi sebagai berikut:

**MENGADILI:**

Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari pemohon: TAHMI tersebut;

Membatalkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 15 Pebruari 1997 Reg.Nomor 74 K/Pdt/1996, Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Mei 1995 Nomor 64/Pdt/1995/PT.Bdg, Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 20



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1994 Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB ;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat asal/Para Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat asal/Para Termohon Peninjauan Kembali secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam peninjauan kembali yang ditetapkan sebesar Rp75.000,00 (tujuh puluh lima ribu rupiah);

10. Bahwa pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 512 PK/Pdt/1997, tanggal 29 April 1998 sehingga membatalkan putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Pebruari 1997 Reg. Nomor 74 K/Pdt/1996, Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Mei 1995 Nomor 64/Pdt/1995/PT.Bdg, Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 20 September 1994 Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB dan telah mengadili sendiri yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat asal/Para Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat diterima ;

Tercantum dalam halaman 14 alinea pertama sampai halaman 15 alinea pertama yang berbunyi sebagai berikut:

Berdasarkan atas uraian tersebut di atas maka kedudukan Para pihak/ Penggugat/Subjek Hukum di dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/1994/PN BB. adalah sama dengan Para pihak dalam perkara Nomor 467/1955/Sip/ PN Bdg., dan dengan perkataan lain bahwa subjek hukum dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/1994/PN BB., hanyalah bersifat Graduil belaka, tidak prinsip dan hanya merupakan perbedaan konstruksi dalam penyebutan pihak – pihak semata, karena pada kenyataannya masih itu-itu juga ;

- Bahwa oleh karena baik Subjek, objek, alasan/dasar yang menjadi gugatan dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB dengan Nomor 467/1955/Sip/PN.Bdg adalah sama, maka oleh karenanya perkara tersebut adalah *Nebis In Idem* dan sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dimana perkara yang pertama yaitu Nomor 467/1955/Sip/ PN.Bdg telah diputus dengan isi yang sama dengan Nomor 32/ Pdt.G/1994/PN.BB, seharusnya terkena azas *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Mahkamah Agung berpendapat:

- Bahwa setelah diadakan pemeriksaan secara cermat dan teliti,

Halaman 8 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB kasusnya telah pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung (sebelum berdiri Pengadilan Negeri Bale Bandung) dibawah Register perkara Nomor 467/1955/Sip/PN.Bdg, yang putusannya diucapkan pada tanggal 5 Januari 1956 ;

- Bahwa ternyata data-data Perkara Perdata Nomor 467/1955/Sip/ PN.Bdg sama dengan data-data Perkara Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB, yaitu :
  1. Obyek gugatannya sama;
  2. Para pihak yang berperkara sama, kecuali yang sudah meninggal dunia digantikan kedudukannya oleh ahli warisnya;
  3. Yang menjadi pokok persoalan gugatan juga sama, yaitu sama-sama mengenai kewarisan;
  4. Wilayah hukum yang mengadilinya juga sama, yaitu di Pengadilan Negeri Bandung (karena Pengadilan Bale Bandung dulu termasuk wilayah Pengadilan Negeri Bandung) ;
  5. Bahwa perkara perdata Nomor 467/1955/Sip/PN.Bdg sudah diputus pada tanggal 5 Januari 1956 yang isinya menolak gugatan Penggugat dan sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga oleh karena itu perkara perdata Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB *Ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dipertimbangkan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh: Tahmi tersebut cukup beralasan, karena itu dapat dikabulkan, dengan demikian putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Pebruari 1997 Nomor 74 K/Pdt/1996, Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 8 Mei 1995 Nomor 64/Pdt/1995/PT.Bdg, Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 20 September 1994 Nomor 32/Pdt.G/ 1994/PN.BB tersebut di atas harus dibatalkan, dan menyatakan gugatan Para Penggugat asal/Para Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat diterima;

11. Bahwa dengan adanya putusan Peninjauan Kembali Reg. Nomor 512 PK/Pdt/1997, tanggal 29 April 1998 tersebut di atas, Tergugat I Tahmi terhadap objek yang sama telah mengajukan gugatan terhadap: Isra, dkk, di Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah register perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB, dan pada tanggal 18 Agustus 1999 telah diputus dengan diktum/amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Halaman 9 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015

#### 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

Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal:
  - a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998;
  - b. Eksekusi Pembagian dan Penyerahan yang dilaksanakan Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Eksekusi tanggal 26 Maret 1998;
4. ....s/d 8 ..... dst ;

## DALAM REKONVENSI:

Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;

----- Membebankan Penggugat dalam Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sehingga sekarang dikukuhkan sebanyak NIHIL;

12. Bahwa Putusan perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB, tanggal 18 Agustus 1999 telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 3552 K/Pdt/2000 tanggal 19 September 2002, dengan amar/diktum putusan yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: TAHMI tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 7 Maret

2000 Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg;

### MENGADILI SENDIRI:

## DALAM KONVENSI:

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal:
  - a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB *juncto* Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998;
  - b. Eksekusi Pembagian dan Penyerahan yang dilaksanakan

Halaman 10 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi tanggal 26 Maret 1998;

3 s/d 6..... dst;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi seluruhnya;

13. Bahwa terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3552 K/Pdt/2000 tanggal 19 September 2002 tersebut Isra, dkk telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung dengan Register Nomor 165 PK/Pdt/2005, dan pada tanggal 15 Februari 2006 telah diputus, dengan amar/diktum putusan yang berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali : 1. Isra, 2. Ny. Uneh, 3. Santebi, 4. ny. anah, 5. Ny. Uhe, 6. Ny. Isah, 7. Ny. Iceung alias Ny. Idjah, 8. Ny. Al Karmini, 9. Ny. Warsih, 10. Ny. Mamah, 11. Ny. Halimah, 12. Endang, 13. Ny. Sumarni alias Emi Sumarni, 14. Djahri, 15. Ny. Eha, 16. Wardi, 17. Acih, 18. Ny. Anuk tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

14. Bahwa oleh karena Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998 dan Berita Acara Eksekusi Pembagian dan Penyerahan tanggal 26 Maret 1998 tersebut telah dibatalkan oleh Putusan Perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB, tanggal 18 Agustus 1999 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3552 K/Pdt/2000 tanggal 19 September 2002, maka status objek sengketa harus dikembalikan kepada keadaan semula;

15. Bahwa selanjutnya pada tanggal 17 April 2005 TAHMI telah mengajukan permohonan eksekusi atas putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 18 Agustus 1999 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg tanggal 07 Maret 2000 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R. I Nomor 3552 K/Pdt/2000 tanggal 19 September 2002, dan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menerbitkan Penetapan Eksekusi sebagaimana tertuang dalam Penetapan Nomor 07/Pdt.Eks/Pts/2005/PN.BB *juncto* Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 17 Juni 2005, akan tetapi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut sampai dengan sekarang belum dilaksanakan

Halaman 11 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



sebagaimana mestinya, dikarenakan Tahmi (orang tua Turut Tergugat III) keburu meninggal dunia;

16. Bahwa oleh karena Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998 dan Berita Acara Eksekusi Pembagian dan Penyerahan tanggal 26 Maret 1998, telah dibatalkan dan status objek sengketa dikembalikan kepada keadaan semula, dan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 07/Pdt.Eks/Pts/2005/PN.BB *juncto* Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB, tanggal 17 Juni 2005 belum dilaksanakan sehingga status objek sengketa harus dikembalikan kepada keadaan semula, maka pada tanggal 5 September 2013 Para Penggugat telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Tahmi, dan dikarenakan Tahmi sudah meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh anaknya/ahli warisnya, yaitu: Olan Rohani di Pengadilan Negeri Bale Bandung dibawah Register perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB, dimana pada tanggal 28 Oktober 2013 perkara tersebut telah diputus dengan perdamaian (Akta Perdamaian Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB), dikarenakan kedua belah pihak bersedia untuk mengakhiri persengketaan antara mereka dengan jalan perdamaian sebagaimana termuat dalam Akta Perdamaian tertanggal 21 Oktober 2013 dalam perkara gugatan Nomor 160/PDT.G/2013/PN.BB, dengan kesepakatan sebagai berikut:

**Pasal 1.**

Bahwa PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA telah sepakat sengketa di dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB, diakhiri dengan PERDAMAIAN ;

**Pasal 2.**

Bahwa dengan berakhirnya sengketa di dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB dengan jalan damai, maka PIHAK KEDUA atau siapa saja yang mendapat hak dari orang tua PIHAK KEDUA (TAHMI), akan menyerahkan tanah objek sengketa yang berupa:

- Dua bidang tanah seluas kurang lebih 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), Kohir Nomor 183, terletak di Blok Babakan Loa, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Kohir No.183 atas nama Ibu Endjot, masing-masing :
- Persil Nomor 4a, D.III, seluas kurang lebih 2.600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah Setra Duta dan tanah milik Ny. Ratna;



Sebelah Timur : Tanah milik Sujana;

Sebelah Selatan : Tanah milik Eye/Dr. Rini dan tanah milik Oma;

Sebelah Barat : Tanah milik Anuk, Imi dan Mulya;

- Persil Nomor 8b S.IV, seluas kurang lebih 1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Nani;

Sebelah Timur : Tanah Setra Duta dan selokan ;

Sebelah Selatan : Tanah Setra Duta ;

Sebelah Barat : Tanah milik Hidayat;

Dalam keadaan kosong tanpa suatu beban apapun juga kepada PIHAK KESATU.

**Pasal 3.**

Bahwa PIHAK KESATU menerima dengan baik penyerahan tanah objek sengketa dari PIHAK KEDUA, untuk selanjutnya dibagi waris kepada Para Ahli Waris/Ahli Waris Pengganti almarhum Adib yang sah, sesuai dengan hukum waris yang berlaku.

**Pasal 4.**

Bahwa oleh karena almarhum Adib mempunyai 6 (enam) orang anak/ahli waris yang sah, yaitu 1. Almarhum samai, 2. Santebi, 3. Almarhum Aca Sutasa, 4. Almarhumah NY. Anah/Hj.Asiah, 5. Almarhum Kosim, 6. Almarhum Tahmi, maka pembagian waris tersebut akan ditentukan sebagai berikut:

1/6 bagian untuk Ahli Waris Samai, yaitu :

1.1. Hj. Omah Sarimanah;

1.2. Teteng;

1.3. Ny. Cacah;

1.4. Ny. Iyat;

1.5. Wiwih Sopiah;

1.6. Lilis Rohaeti;

1.7. Iis Aisyah;

1/6 bagian untuk Santebi;

1/6 bagian untuk Ahli Waris Tahmi,yaitu :

- Olan Rohani;

1/6 bagian untuk Ahli Waris Aca Utarsa,yaitu:

III.1. H. Utir Sudirman;

III.2. Al Sumiati;

III.3. Widaningsih;





III.4. Waridah;

III.5. Herman;

III.6. Aisyah;

1/6 bagian untuk Ahli Waris Kosim, yaitu:

IV.1. Tatang;

IV.2. Suparman;

IV.3. I l a h;

IV.4. Oneng/Aisyah;

IV.5. Ayi Juwita;

IV.6. N e n i h;

IV.7. Hamidin;

1/6 bagian untuk ahli waris NY. Anah/Hj. Asiah, yaitu:

V. Dede Suhaya;

**Pasal 5.**

Bahwa oleh karena pembagian waris secara barang/natura tidak dimungkinkan, maka pembagian waris tersebut akan dinilai dengan uang hasil penjualan tanah tersebut;

**Pasal 6.**

Bahwa dengan telah selesainya perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB, tersebut, maka PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA berjanji tidak akan saling ganggu, gugat-menggugat, melaporkan/mengadu kepada pihak yang berwajib, baik secara perdata maupun secara pidana;

**Pasal 7.**

Bahwa dengan telah selesainya perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB, tersebut, serta pembagian waris, maka PIHAK KESATU dan PIHAK KEDUA berjanji tidak akan menghilangkan silaturahmi dan rasa persaudaraan diantara Para ahli waris dan ahli waris pengganti almarhum Adib;

**Pasal 8.**

Bahwa dengan adanya perdamaian ini, maka segala bentuk perjanjian yang dilakukan/ditandatangani oleh orang tua Tergugat (Tahmi) dengan pihak ketiga, yaitu sebagaimana dalam Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas Tanah di Komplek Setra Duta antara Tahmi dengan pihak ketiga, tanggal 11-04-2006 Nomor 9 berikut dengan Akta Akta Jual Belinya, dinyatakan batal demi hukum, termasuk Sertipikat-Sertipikat Hak Milik yang telah diterbitkan atas nama pihak ketiga dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;



17. Bahwa selanjutnya Akta Perdamaian tersebut pada tanggal 28 Oktober 2013 oleh Majelis Hakim telah diputus, yang amar putusannya sebagai berikut:

**MENGADILI :**

- Menghukum kedua belah pihak untuk mentaati Akta Perdamaian yang telah dibuat dan ditandatangani bersama ;
- Menghukum kedua belah pihak untuk membayar biaya perkara sebesar Rp216.000,00 (dua ratus enam belas ribu rupiah) masing-masing separuhnya;

18. Bahwa setelah diteliti dengan cermat ternyata objek sengketa telah dikuasai oleh orang lain/pihak ketiga (Para Tergugat), dengan alasan bahwa Para Tergugat menguasai objek sengketa tersebut atas dasar adanya Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas Tanah Di Komplek Setra Duta dihadapan: Endang Usman, S.H., Notaris Kabupaten Bandung (Turut Tergugat I), sebagaimana tercantum didalam Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11-04-2006 (sebelas April tahun dua ribu enam), antara:

- Tahmi sebagai: **PIHAK PERTAMA.**

Dengan:

1. Tatang Hendrawan.
2. Tanto Setiawan.
3. NY. Kwee Phei Lan.
4. NY. Dra. Netty Setiawati.
5. Rusli Sutanto.

Sebagai : **PIHAK KEDUA.**

19. Bahwa Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11-04-2006 (sebelas April tahun dua ribu enam) tersebut adalah "CACAT HUKUM", dengan alasan- alasan sebagai berikut:

- 19.1 Bahwa, baik TAHMI (PIHAK PERTAMA) maupun Para Tergugat (PIHAK KEDUA), sama sekali bukan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa berdasarkan Letter C Desa/Kelurahan Pasirkaliki Nomor 183 (C. 183) atas nama Ny. Endjot;
- 19.2 Bahwa, walaupun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3552 K/Pdt/2000, tanggal 19 September 2002 Tahmi (PIHAK KESATU) dinyatakan bahwa objek sengketa adalah sah miliknya, akan tetapi terhadap objek sengketa tersebut Tahmi (PIHAK KESATU) belum menjadi haknya, dikarenakan belum ada eksekusi dari Pengadilan Negeri Bale Bandung maupun peralihan hak lain kepada dan atas namanya;



19.3. Bahwa pengakuan PIHAK KEDUA, yang mengaku sebagai pemilik, sebagai berikut:

- A. Tatang Hendrawan, mengaku Pemilik seluas 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 623/JB/KCU/IV/2001 tertanggal 30-4-2001 (tiga puluh April tahun dua ribu satu) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Camat Kecamatan Cimahi Utara selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3738/Pasirkaliki, dengan Surat Ukur Nomor 00200/Pasirkaliki/2002 tertanggal 26-09-2002 (dua puluh enam September tahun dua ribu dua);
- B. Tanto Setiawan, mengaku sebagai Pemilik seluas 1.160 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh meter persegi) atas tanah, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3515/Kelurahan Pasirkaliki dengan Surat Ukur Nomor 00030/Pasirkaliki/2000 tertanggal 11-11-2000 (sebelas Nopember tahun dua ribu) dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 132/2000 tertanggal 19-12-2000 (sembilan belas Desember tahun dua ribu) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Nyonya Fani Andayani, Sarjana Hukum selaku Pejabat Akta-Tanah di Cimahi;
- C. Kwee Phei Lan, mengaku sebagai Pemilik Tanah seluas 344 M2 (tiga ratus empat puluh empat meter persegi) atas tanah, yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 237/2004 tertanggal 09-07-2004 (sembilan Juli tahun dua ribu empat) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Nyonya Ida Adieba, Sarjana Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Cimahi;
- D. Nyonya Doktoranda Netty Setiawati, mengaku sebagai Pemilik tanah seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3516/Kelurahan Pasirkaliki, dengan Surat Ukur Nomor 31/Pasirkaliki/2000 tertanggal 11-11-2000 (sebelas Nopember tahun dua ribu), yang diperolehnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 119/2004 tertanggal 14-07-2004 (empat belas Juli tahun dua ribu empat) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Suwito Chandra Sarjana Hukum, Magister Hukum, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Cimahi;
- E. Rusli Sutanto, mengaku sebagai Pemilik tanah seluas 1.655 m<sup>2</sup>



(seribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 03569/Kelurahan Pasirkaliki, dengan Surat Ukur Nomor 95/Pasirkaliki/2001 tertanggal 21-07-2001 (dua puluh satu Juli tahun dua ribu satu) seluas 1.060 m<sup>2</sup> (seribu enam puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 171/2003 tertanggal 24-12-2003 (dua puluh empat Desember tahun dua ribu tiga) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tina Rosilawati Lilididjaja, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Cimahi dan Sertifikat Hak Milik Nomor 03568/Kelurahan Pasirkaliki dengan Surat Ukur Nomor 94/Pasirkaliki/2001 tertanggal 31-07-2001 (tiga puluh satu Juli tahun dua ribu satu) seluas 595 m<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 172/2003 tertanggal 24-12-2003 (dua puluh empat Desember tahun dua ribu tiga) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tina Rosilawati Lilididjaja, Sarjana Hukum;

19.4. Bahwa pengakuan PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam point 17.3. tersebut di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan pihak Para Penggugat, dikarenakan pada saat itu (tanggal 17 Juli 1999), objek sengketa ada dalam Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 17 Juli 1999, dimana sewaktu Penyitaan Jaminan tersebut telah diberitahukan, bahwa oleh karena barang-barang tersebut telah diletakkan Sita Jaminan supaya sebelum ada putusan lebih lanjut mengenai penyitaan ini, barang - barang yang telah disita itu tidak dipindah/dihilangkan dari tangannya seperti dengan jalan dijual dan sebagainya;

19.5. Bahwa dari pengakuan Para Tergugat (PIHAK KEDUA) tersebut di atas, dimana objek sengketa diperolehnya sekitar tahun 2000, s/d tahun 2004, jadi jelas perolehan objek sengketa oleh Para Tergugat (PIHAK KEDUA) sebagaimana tercantum dalam Akta-Akta Jual Beli, yaitu sewaktu objek sengketa diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 17 Juli 1999, sehingga dengan demikian perbuatan Para Tergugat (PIHAK KEDUA) tersebut di



atas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan pihak Para Penggugat;

19.6. Bahwa setelah diteliti dengan cermat ternyata pengakuan Para Tergugat (PIHAK KEDUA) sebagaimana tersebut di atas bersumber kepada dan atas adanya Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998, dan Berita Acara Eksekusi Pembagian dan Penyerahan Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB tanggal 26 Maret 1998 kepada dan atas nama Para Ahli Waris almarhum Apit Suara dan Ny. Enjot alm dan selanjutnya Ny. Anuk bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dan Persetujuan menjual dari Ny. Ijah, dkk (Para Ahli Waris almarhum Apit Suara dan Ny. Enjot alm) (PIHAK PERTAMA) tertanggal 13 April 1997, pada tanggal 2 Juni 1998 dihadapan Notaris Siti Mardiah Mubarik, S.H., mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tommy Hermawan (PIHAK KEDUA) dengan Nomor 3, terhadap sebidang tanah Hak Milik Adat, Kohir Nomor 183 Persil 4a D.III tertulis atas nama Ny. Endjot seluas lebih kurang 2.600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi) namun setelah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung luas sebenarnya adalah 2.116 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus enam belas meter persegi) dikurangi lagi dengan hak Tahmi seluas 93 m<sup>2</sup> (sembilan puluh tiga meter persegi), sehingga luas objek jual beli adalah 2.023 m<sup>2</sup> (dua ribu dua puluh tiga meter persegi) setelah selesai Sertifikatnya atas nama Pihak Pertama;

19.7. Bahwa Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998, dan Berita Acara Eksekusi Pembagian dan Penyerahan Nomor: 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB. tanggal 26 Maret 1998 ternyata telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 9/Pdt.G/1999/PN.BB, tanggal 18 Agustus 1999 *juncto* Putusan Mahkamah Agung R. I Nomor 3552 K/Pdt/2000 tanggal 19 September 2002, maka secara hukum dengan sendirinya menjadi tidak sah dan tidak berharga;

19.8. Bahwa oleh karena Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto*





Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998, dan Berita Acara Eksekusi Pembagian dan Penyerahan Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB tanggal 26 Maret 1998 telah dibatalkan dan secara hukum menjadi tidak sah dan tidak berharga, maka segala bentuk peralihan hak atas objek sengketa tersebut di atas, baik Pengikatan Akta Jual Beli, Akta-Akta Jual Beli maupun penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Tergugat (PIHAK KEDUA) menjadi Tidak Sah/Cacat Hukum dan dengan sendirinya batal demi hukum;

20. Bahwa objek sengketa masih dalam status perkara Nomor 09 /Pdt.G/1999/PN.BB *juncto* Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg, *juncto* Nomor 3552 K/Pdt/2000, antara Tahmi Toyib Melawan Isra.dkk, sehingga dengan demikian masih belum ditentukan siapakah yang berhak atas tanah objek sengketa tersebut, sehingga berdasarkan Pasal 1461 KUH Perdata, Jual Beli benda orang lain adalah batal, dan dapat dijadikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;
21. Bahwa selain itu telah diakui oleh Para Tergugat (PIHAK KEDUA) bahwa objek sengketa diperolehnya sekitar tahun 2000 s/d tahun 2004, jadi jelas perolehan objek sengketa oleh Para Tergugat (PIHAK KEDUA) sebagaimana tercantum dalam Akta-Akta Jual Beli, yaitu sewaktu objek sengketa diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Penyitaan Jaminan Nomor 09/Pdt.G/1999/ PN.BB tanggal 17 Juli 1999, dimana sewaktu Penyitaan Jaminan tersebut telah diberitahukan, bahwa oleh karena barang-barang tersebut telah diletakkan Sita Jaminan supaya sebelum ada putusan lebih lanjut mengenai penyitaan ini, barang-barang yang telah disita itu tidak dipindah/dihilangkan dari tangannya seperti dengan jalan dijual dan sebagainya, sehingga dengan demikian perbuatan Para Tergugat (PIHAK KEDUA) tersebut di atas jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan pihak Para Penggugat;
22. Bahwa telah terungkap secara jelas dan tegas, bahwa Tahmi Toyib telah memenangkan perkara Nomor 09 /Pdt.G/1999/PN.BB *juncto* Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg, *juncto* Nomor 3552 K/Pdt/2000, didasarkan kepada dan atas adanya SURAT PALSU, yaitu 1. Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 21 Januari 1956 dan 2. Daftar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Obyek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 183 atas nama Tahmi tertanggal 10 Juni 1984. Dan hal tersebut telah terungkap dan terbukti sesuai dengan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Bandung Reg. Nomor 185/Pid.S/2000/PN.Bdg, tanggal 12 Juni 2000, yang amar putusannya antara lain berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI :

- Menyatakan Terdakwa Tahmi Toyib, secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana "Menggunakan Surat Palsu";
- Menghukum Terdakwa tersebut di atas dengan hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun;
- Menyatakan surat bukti berupa :
  1. Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 21 Januari 1956 dan
  2. Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 183 atas nama TAHMI tertanggal 10 Juni 1984, Adalah palsu;Dan putusan pidana Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 213/Pid/2000/PT Bdg, tanggal 6 September 2000, yang amar putusannya antara lain berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menyatakan Terdakwa Tahmi Toyib, secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana "Menggunakan Surat Palsu";
- Menghukum Terdakwa tersebut di atas dengan hukuman pidana penjara selama 1 (satu) tahun 3 (tiga) bulan;
- Menyatakan surat bukti berupa :
  1. Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Bandung tertanggal 21 Januari 1956 dan
  2. Daftar Keterangan Obyek untuk Ketetapan Ipeda Pedesaan Nomor 183 atas nama TAHMI tertanggal 10 Juni 1984, Adalah palsu;

Sehingga berdasarkan Pasal 1861 KUH Perdata Suatu Perdamaian yang diadakan atas dasar surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu, adalah sama sekali batal;

23. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan pihak Para Penggugat, maka sangat beralasan hukum, apabila Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti rugi/kerugian Materiil, kepada Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil, dengan tidak bisa menguasai dan menjual objek

Halaman 20 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015

### 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)



sengketa dan apabila dijual menurut harga umum, adalah sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meternya, sehingga harga keseluruhannya adalah 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi) x Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) = Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

24. Bahwa untuk menjaga supaya gugatan Para Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*), dikarenakan ada kekhawatiran yang cukup kuat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan/menghilangkan objek sengketa dari tangannya, maka sangat beralasan hukum apabila terhadap objek sengketa yang berupa :

- Dua bidang tanah seluas kurang lebih 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), Kohir Nomor 183, terletak di Blok Babakan Loa, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Kohir Nomor 183 atas nama Ibu Endjot, masing-masing:

- Persil Nomor 4a, D.III, seluas kurang lebih 2.600 m<sup>2</sup> ( dua ribu enam ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Setra Duta dan tanah milik Ny. Ratna;

Sebelah Timur : Tanah milik Sujana;

Sebelah Selatan : Tanah milik Eye / Dr. Rini dan tanah milik Oma;

Sebelah Barat : Tanah milik Anuk, Imi dan Mulya;

- Persil Nomor 8b S. IV, seluas kurang lebih 1.400 m<sup>2</sup> ( seribu empat ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah milik Nani;

Sebelah Timur : Tanah Setra Duta dan selokan;

Sebelah Selatan : Tanah Setra Duta;

Sebelah Barat : Tanah milik Hidayat;

Diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*);

25. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga kepada Para Penggugat;

26. Bahwa untuk menjaga supaya putusan tersebut dapat dilaksanakan dengan baik, maka Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 ( satu juta rupiah ) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan tersebut;

27. Bahwa oleh karena perkara tersebut diajukan atas dasar adanya bukti-



bukti autentik, maka sesuai dengan Pasal 180 HIR putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Bantahan/*Verzet*;

28. Bahwa alasan Para Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam perkara sekarang ini, adalah supaya tunduk dan taat terhadap putusan tersebut;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah dari Almarhum ADIB dan Almarhumah IMING;
3. Menyatakan, bahwa objek sengketa yang berupa:
  - Dua bidang tanah seluas kurang lebih 4.000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi), Kohir Nomor 183, terletak di Blok Babakan Loa, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Kohir Nomor 183 atas nama Ibu Endjot, masing-masing:
    - Persil Nomor 4a, D.III, seluas kurang lebih 2.600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah Setra Duta dan tanah milik Ny. Ratna;  
Sebelah Timur : Tanah milik Sujana;  
Sebelah Selatan : Tanah milik Eye/Dr. Rini dan tanah milik Oma;  
Sebelah Barat : Tanah milik Anuk, Imi dan Mulya;
    - Persil Nomor 8b S. IV, seluas kurang lebih 1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :  
Sebelah Utara : Tanah milik Nani;  
Sebelah Timur : Tanah Setra Duta dan selokan;  
Sebelah Selatan : Tanah Setra Duta;  
Sebelah Barat : Tanah milik Hidayat;
- Adalah sah milik Almarhum ADIB, dan harus dibagi waris kepada Para Penggugat selaku ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah;
4. Menyatakan, sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung;
5. Menyatakan, bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga kepada Para Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Membatalkan Akta Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 11-04-2006 (sebelas April tahun dua ribu enam) yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris Kabupaten Bandung (Turut Tergugat I) antara Tahmi (PIHAK PERTAMA) dengan 1. Tatang Hendrawan, 2. Tanto Setiawan, 3. Ny Kwee Pheilan, 4. Ny. Dra. Netty setiawati, 5. Rusli Sutanto (PIHAK KEDUA);
8. Membatalkan Akta Jual Beli:
  - Nomor 623/JB/KCU/IV/2001, tertanggal 30-04-2001 atas nama Tatang Hendrawan;
  - Nomor 132/2000, tertanggal 11- 11-2000 atas nama Tanto Setiawan;
  - Nomor 237/2004, tertanggal 09 - 07-2004 atas nama Kwee Phei Lan;
  - Nomor 119/2004, tertanggal 14-07-2004 atas nama Ny. Dra. Netty Setiawati;
  - Nomor 171/2003, tertanggal 24-12-2003 dan Nomor 172/2003, tertanggal 24-12-2003 atas nama Rusli Sutanto;
9. Menyatakan Sertipikat Hak Milik :
  - Nomor 3738/Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 00200/Pasirkaliki/2002, tanggal 26-09-2002 atas nama Tatang Hendrawan;
  - Nomor 3515/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 00030/Pasirkaliki/Tanggal 11-11-2000, atas nama Tanto Setiawan;
  - Nomor 3516/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 31/Pasirkaliki/2000 tanggal 11-11-2000, atas nama Ny. Dra. Netty Setiawati;
  - Nomor 03569/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 95/Pasirkaliki/2001 tanggal 21-07-2001, atas nama Rusli Sutanto;
  - Nomor 03568/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 94/Pasirkaliki/2001 tanggal 31-07-2001, atas nama Rusli Sutanto;Tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat, berupa kerugian materiil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini;
12. Menyatakan, bahwa Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*), walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi maupun Bantahan/*Verzet*;
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

Halaman 23 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015

#### 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)





14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

*Disqualification Exceptie*

1. Bahwa dasar perolehan kepemilikan Para Tergugat Dalam Konvensi terhadap tanah - tanah (objek sengketa), selain berdasarkan sertifikat - sertifikat atas nama Para Tergugat Dalam Konvensi atau semula atas nama Para Tergugat Dalam Konvensi juga berdasarkan pelaksanaan Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris/PPAT Kab. Bandung antara Alm. Tahmi semasa hidupnya berdasarkan Putusan Perkara Nomor 09/PDT/G/1999/PN.BB *juncto* Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg *juncto* Nomor 3552/K/Pdt/2000 *juncto* 165/PK/Pdt/2005 *juncto* Penetapan Eksekusi Nomor 07/Pdt.EKS/PTS/2005/PN.BB. *juncto* Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 17 Mei 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang telah dinyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan Para Tergugat Dalam Konvensi, yang pada pokoknya antara lain telah disepakati :

..... Alm Tahmi (selaku pihak pertama/Pewaris Olan Rohani/Turut Tergugat III) telah mengakui telah melakukan pelepasan hak atas tanah tersebut kepada Para Tergugat Dalam Konvensi (selaku pihak kedua), hal mana pihak kedua telah menyerahkan uang atas kesepakatan perdamaian kepada Alm. TAHMI untuk pertama kali pada pihak kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) pada saat dibuat akta *addendum* perjanjian perdamaian dan sisanya sebesar Rp1.129.850.000,00 (satu miliar seratus dua puluh sembilan juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) .....;

Pada saat itu uang untuk pelaksanaan Perjanjian Perdamaian tersebut telah seluruhnya diterima oleh Alm. Tahmi, Perjanjian Perdamaian telah pula disetujui/disepakati antara lain oleh Para ahli waris/ahli waris pengganti Alm. Adib Bin Apit Suara + Ny. Enjot atau selaku Para Penggugat Dalam



Konvensi dalam perkara ini, yaitu :

‘Alm. TAHMI (Pewaris Olan Rohani/Turut Tergugat III Dalam Konvensi), Santebi (Penggugat 1 Dalam Konvensi), Hj. Omah Sarimanah (ahli waris Samai/Penggugat 2 Dalam Konvensi), Teteng (ahli waris Samai/Penggugat 3 Dalam Konvensi), Cacah (ahli waris Samai/Penggugat 4 Dalam Konvensi), Widaningsih (ahli waris Aca Sutarsa/Penggugat 11 Dalam Konvensi), Neni (ahli waris Kosim/Penggugat 21 Dalam Konvensi), dan Hj. Anah (Pewaris Dede Suhaya/Penggugat 23 Dalam Konvensi)’;

Sebagaimana dalam Surat Penyataannya/Surat Perjanjian dan pernyataan bersama tertanggal 20 April 2006 *juncto* Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2006 yang pada pokoknya menyatakan :

‘ Mulai saat ini Para ahli waris secara tegas menyatakan kepada siapapun ahli waris ataupun keturunan ahli waris tidak dibenarkan dan tidak berhak untuk melakukan gugatan atas kedua bidang tanah tersebut di atas .....

( Pasal 1)

“Para ahli waris sebagai pemilik atas harta peninggalan Alm. Ny Enjot berupa 2 (dua) bidang tanah yang berlokasi di Blok Babakan Loa yaitu persil Nomor 8 b S IV seluas 1.400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) setelah dilakukan pengukuran luasnya adalah 1.655 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus lima puluh lima meter persegi) dan persil Nomor 4 a D III seluas 2.600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi) setelah diukur luasnya adalah 2.064 m<sup>2</sup> (dua ribu enam puluh empat meter persegi);

“Para ahli waris mengaku dan menerima secara bersama - sama telah menjual kedua bidang tanah tersebut yang mana tanah dimaksud telah menjual kepada :

1.1 Tatang Hendrawan (Tergugat I Dalam Konvensi) seluas 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 623/JB/KCU/IV/2001 tertanggal 20 April 2001 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Camat Kecamatan Cimahi Utara selaku PPAT dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3738/Kel. Pasirkaliki dengan surat ukur Nomor 00200/Pasirkaliki/2002 tertanggal 26 September 2002;

1.2 Tommy Hermawan seluas 1.435 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tiga puluh lima meter persegi) yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3515/Pasirkaliki terakhir tertulis atas nama Tanto Setiawan (Tergugat II Dalam Konvensi) berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 135/2000 tertanggal 19 Desember 2000 yang dibuat dan ditandatangani



dihadapan Ny. Fani Handayani, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Cimahi. Yang sekarang telah dipisah menjadi:

1.2.1 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03904/Kel. Pasirkaliki seluas 519 m<sup>2</sup> (lima ratus sembilan belas meter persegi), atas nama Le Denisha Grinaldi (pemisahan sertifikat Nomor 03515, surat ukur Nomor 00030/2000 tanggal/11 November 2000 atas nama Tanto Setiawan);

1.2.2 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 03905/Kel. Pasirkaliki seluas 344 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh empat meter persegi) atas nama Kwee Phei Lan (Tergugat III Dalam Konvensi) (pemisahan sertifikat Nomor 03515, surat ukur Nomor 00030/2000 tanggal 11 November 2000 atas nama Tanto Setiawan);

1.2.3 Sertifikat Hak Milik Nomor 03906/Kel. Pasirkaliki seluas 641 m<sup>2</sup> (enam ratus empat belas meter persegi), atas nama Tanto Setiawan (pemisahan sertifikat Nomor 03515, surat ukur Nomor 00030/2000 tanggal 11 November 2000 atas nama Tanto Setiawan);

1.3 Ai Karmini dan kemudian beralih atas nama Tommy Hermawan dan terakhir tertulis atas nama Ny. Dra. Netty Setiawati (Tergugat IV Dalam Konvensi) seluas 470 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3516/Kel. Pasirkaliki dengan surat ukur Nomor 31/Pasirkaliki/2000 tertanggal 11 November 2000 berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 119/2004 tertanggal 14 Juli 2004 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Suwito Chandra, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota Cimahi;

1.4 Lina Koswara beralih kepada Kang Kong Swie yang terakhir tertulis atas nama Rusli Sutanto (Tergugat V Dalam Konvensi seluas 595 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) 3568/Pasirkaliki;

1.5 Kang Kong Swie dan terakhir tertulis atas nama Rusli Sutanto (Tergugat V Dalam Konvensi) seluas 1.060 m<sup>2</sup> (seribu enam puluh meter persegi) yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3569/Pasirkaliki .....(Pasal 2);

‘Dengan adanya musyawarah perdamaian ini Para pihak yang bersengketa menyatakan memberlakukan Akta Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006, yang dibuat dan ditandatangani antara pihak Tahmi Toyib dengan pihak pembeli di hadapan Notaris Endang Usman S.H..... (Pasal 5);

‘Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 3568 dan 3569/Pasirkaliki atas nama



Rusli Sutanto merupakan barang jaminan di Bank Central Asia ( BCA ) berkedudukan di Jakarta. SHM Nomor 3738, 3516, 3904, 3905, 3906, 3568 dan 3569/Kel. Pasirkaliki adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dapat dialihkan ke siapapun atau dijaminakan sebagai anggunan .....(Pasal 6 ); Dengan penuh kesadaran dan keikhlasan serta ketulusan, kami Para ahli waris Alm. Adib Bin Enjot setuju dan sepakat dilaksanakannya musyawarah dan perdamaian untuk mengakhiri persengketaan diantara ahli waris atas dua bidang tanah yang terletak di Blok Babakan Loa tercantum dalam Leter C Nomor 183 atas nama Ny. Enjot Persil Nomor 8 b SIV seluas 1400 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) dan Persil Nomor 4 a DIII seluas 2600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi) Kel. Pasirkaliki ...(butir 1);

Bahwa masalah kami Para ahli waris Alm. Adib dengan pihak Setra Duta dan atau Sdr. Tatang Hendarwan DKK. (Para Tergugat Dalam Konvensi) kami nyatakan sudah selesai..... (butir 2 );

Bahwa kami tidak akan mengganggu dan menggugat kembali dengan dalih apapun atas tanah yang terletak di Blok Babakan Loa tercantum dalam Leter C Nomor 183 atas nama Ny. Enjot Persil Nomor 8 b SIV seluas 1400 m<sup>2</sup> dan Persil Nomor 4 a DIII seluas 2.600 m<sup>2</sup> (dua ribu enam ratus meter persegi) Kel. Pasirkaliki yang sudah menjadi hak mutlak milik Sdr. Tatang Hendarwan DKK. (Para Tergugat Dalam Konvensi .....(butir 3);

2. Bahwa demikian halnya, berdasarkan perolehan/peralihan kepemilikan sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3516 /Kelurahan Pasirkaliki dengan Surat Ukur Nomor 31/Pasirkaliki/2000 tertanggal 11-11-2000 atas nama Tergugat IV Dalam Konvensi bermula dari Para ahli waris / ahli waris pengganti Alm. Adib Bin Apitsua + Ny. Enjot atau/yang juga selaku Para Penggugat Dalam Konvensi dalam perkara ini yaitu :

‘Santebi (Penggugat 1 Dalam Konvensi), NY. Al Karmini, Warsih, Samai Somantri (Pewaris dari Penggugat 2 s/d 8 Dalam Konvensi), Aca Sutarsa (pewaris dari Penggugat 9 s/d 15 Dalam Konvensi), Suparman (Penggugat 17 Dalam Konvensi ahli waris dari Kosim), Isra dan Omi Awik ‘

Dengan demikian permasalahan ahli waris/ahli waris pengganti Alm. ADIB yang berhubungan dengan 2 (dua) bidang tanah seluas yang berlokasi di Blok Babakan Loa yaitu persil Nomor 8 b S IV seluas 1400 m<sup>2</sup> dan persil Nomor 4 a D III seluas 2600 m<sup>2</sup> telah berakhir oleh karenanya Para Penggugat Dalam Konvensi sudah tidak berhak atau tidak mempunyai



kualitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini;

*Error In Persona Exceptie*

1. Bahwa selain dari apa yang telah dikemukakan tersebut di atas, dasar Perolehan/kepemilikan Para Tergugat Dalam Konvensi atas tanah - tanah tersebut telah ditempuh melalui mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku khususnya mengenai syarat - syarat dan ketentuan - ketentuan peralihan hak dan kepemilikan atas tanah yang tentunya ' Para Tergugat Dalam Konvensi adalah selaku pembeli beritikad baik , jujur dan pemilik sah atas tanah-tanah tersebut haruslah mendapatkan perlindungan hukum:

Berdasarkan Yurisprudensi tetap :

- 1.1 Jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan " (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 932 K/Sip/1973);
- 1.2 Walaupun Tergugat Asal I dan Tergugat Asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli waris) sedang Para Penggugat Asal masih dapat menggugat Tergugat Asal I dan II. (Putusan MARI Nomor 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975) ;
2. Bahwa bilamana benar (*quod non*) sebagaimana yang telah didalilkan Para Penggugat Dalam Konvensi, pada saat ini telah terdapat keberadaan ahli waris/ahli waris lainnya dari Alm. ADIB, antara lain berdasarkan penetapan waris Pengadilan Agama Cimahi Nomor 363/Pdt.P/2013/PA.Cmi., tertanggal 15 Agustus 2013 yaitu Tatang (Penggugat 16 Dalam Konvensi), Ilah (Penggugat 18 Dalam Konvensi), Oneng/Aisah (Penggugat 19 Dalam Konvensi), Ayi Juwita (Penggugat 20 Dalam Konvensi) dan Hamidin (Penggugat 22 Dalam Konvensi) telah salah mengajukan gugatan dan/ atau salah menempatkan Para Tergugat Dalam Konvensi selaku pihak dalam perkara ini yang semestinya bilamana benar (*quod non*) sebagai ahli waris/ahli waris pengganti Alm. Adib dan belum mendapatkan haknya, gugatan diajukan dan/atau hanya ditujukan kepada ahli waris lainnya yang sudah sepenuhnya mendapatkan haknya dari Para Tergugat Dalam Konvensi :

Dalam Rekonvensi:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah didalilkan pada bagian Konvensi dianggap termuat dan dikemukakan kembali menjadi dalil dalam Rekonvensi ini ;
2. Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan dalam bagian Konvensi, Para Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku pemilik sah dan/atau semula adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimahi Utara, Kelurahan Pasirkaliki Desa Pasirkaliki, Komplek Perumahan Setra Duta, dengan masing - masing dasar kepemilikan:
  - 2.1 Penggugat I Dalam Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3738/Pasirkaliki dengan Surat Ukur Nomor 00200/Pasirkaliki/2002 tertanggal 26-09-2002 (dua puluh enam September tahun dua ribu dua) yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Badan Pertanahan Nasional *juncto* Akta Jual Beli Nomor 623/JB/KCU/IV/2001 tertanggal 30-04-2001 (tiga puluh April tahun dua ribu satu) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Camat Kecamatan Cimahi Utara selaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seluas 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang pada saat ini telah dijual/dialihkan kepada pihak lain;
  - 2.2 Penggugat II Dalam Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3515/Kelurahan Pasirkaliki dengan Surat Ukur Nomor 00030/Pasirkaliki/2000 tertanggal 11-11-2000 (sebelas November tahun dua ribu) yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Badan Pertanahan Nasional *juncto* Akta Jual Beli Nomor 132/2000 tertanggal 19-12-2000 (sembilan belas Desember tahun dua ribu) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Nyonya Fani Andayani, Sarjana Hukum selaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seluas 1.160 m<sup>2</sup> (seribu seratus enam puluh meter persegi ) yang pada saat ini telah dijual/dialihkan kepada pihak lain ;
  - 2.3 Penggugat III Dalam Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 03905/Kel. Pasirkaliki yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Badan Pertanahan Nasional *juncto* Akta Jual Beli Nomor 237/2004 tertanggal 09-07-2004 (sembilan Juli tahun dua ribu empat) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Nyonya Idda Adieba, Sarjana Hukum selaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seluas 344 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh empat meter persegi) yang pada saat ini telah dijual/dialihkan kepada pihak lain ;
  - 2.4 Penggugat IV Dalam Rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik

Halaman 29 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



Nomor 3516/Kelurahan Pasirkaliki dengan Surat Ukur Nomor 31/Pasirkaliki/2000 tertanggal 11-11-2000 (sebelas November tahun dua ribu) yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Badan Pertanahan Nasional *juncto* Akta Jual Beli Nomor 119/2004 tertanggal 14-07-2004 (empat belas Juli tahun dua ribu empat) yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Suwito Chandra, Sarjana Hukum, Magister Hukum, selaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seluas 470 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang pada saat ini telah dijual/dialihkan kepada pihak lain;

2.5 Penggugat V Dalam Rekonvensi berdasarkan:

2.5.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 03569 Surat Ukur Nomor 00095/Pasirkaliki/2001 masing - masing tanggal 11-08-2001 yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Badan Pertanahan Nasional *juncto* Akta Jual Beli Nomor 171/2003 tanggal 24-12-2003 yang dibuat dihadapan Tina Rosila Watililididjaja sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seluas 1.060 m<sup>2</sup> (seribu enam puluh meter persegi);

2.5.2 Sertifikat Hak Milik Nomor 03568 surat ukur No.00094/Pasir Kaliki 2001 masing-masing tanggal 11-08-2001 yang dibuat dan diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Badan Pertanahan Nasional *juncto* Akta Jual Beli Nomor 172/2003 tanggal 24-12-2003 yang dibuat dihadapan Tina Rosila Watililididjaja sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seluas 595 m<sup>2</sup> ( lima ratus sembilan puluh lima meter persegi);

Yang semula masing - masing sertifikat dijamin di Bank Central Asia yang berkedudukan di Jakarta dan telah dilekatkan Hak Tanggungan masing-masing berdasarkan Akta Hak Tanggungan tanggal 24-12-2003 Nomor 174/2003 yang dibuat dihadapan Tina Rosilawati Lilididjaja, S.H., selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pada saat ini telah dijamin di Bank Panin di Jakarta ;

3. Bahwa dasar perolehan/kepemilikan Para Penggugat Dalam Rekonvensi atas tanah-tanah tersebut telah ditempuh melalui mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku khususnya mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan peralihan hak dan kepemilikan atas tanah yang tentunya 'Para Penggugat Dalam Rekonvensi adalah selaku pembeli beritikad baik dan pemilik sah atas tanah-tanah tersebut haruslah mendapatkan perlindungan



hukum';

4. Bahwa demikian halnya selain dari dasar kepemilikan tersebut di atas, mengenai adanya perkara-perkara sebelumnya yang berhubungan dengan kepemilikan tanah-tanah tersebut sebagaimana pula dikemukakan pula oleh Tergugat Dalam Rekonvensi pada butir 1 s/d 15 yaitu :

4.1 Perkara Nomor 467/1955/Sip/Bdg. tahun 1955 antara Arnawi, Karsiti dan Anuk dengan Samai, Santebi, Tahmi Dkk ( ahli waris Alm. Adib );

4.2 Perkara Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB tertanggal 20 September 1994 *juncto* Nomor 64/Pdt/1995/Pt.BDG 8 Mei 1995 *juncto* Kasasi Nomor 74.K/Pdt/ 1996 25 Pebruari 1997 *juncto* Nomor 512/PK/Pdtyl997 29 April 1998 antara Isra, Aip, Uneh (Ahli Waris Enjot) dengan Ahli Waris Adib (Tahmi, Samai, Somantri, Santebi, DKK);

4.3 Perkara Nomor 09/PDT/G/1999/PN.BB. tahun 1999 *juncto* Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg *juncto* Nomor 3552/K/Pdt/2000 *juncto* Nomor 07/Pdt/Eks/Pts/2005/PN.BB *juncto* Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB. *juncto* Nomor 165/PK/Pdt/ 2005 Antara Tahmi dengan Isra cs ;

Dari perkara - perkara tersebut di atas berdasarkan putusan Perkara Nomor 09/PDT/G/1999/PN.BB. *juncto* Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg *juncto* Nomor 3552/K/Pdt/2000 *juncto* Nomor 07/Pdt/Eks/Pts/2005/PN.BB *juncto* Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB. *juncto* Nomor 165/PK/Pdt/2005 terhadap tanah - tanah tersebut Alm. TAHMI dinyatakan sebagai pemilik, untuk hal tersebut kemudian antara Para Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Alm Tahmi telah pula terjadi perdamaian yang juga di setujui/disepakati oleh Para ahli waris pengganti dari Alm. Adib yaitu Santebi (Tergugat 1 Dalam Rekonvensi), HJ. Omah Sarimanah (ahli waris Samai/Tergugat 2 Dalam Rekonvensi), Teteng (ahli waris Samai/Tergugat 3 Dalam Rekonvensi), NY. Cacah (ahli waris Samai/Tergugat 4 Dalam Rekonvensi), Widaningsih (ahli waris Aca Sutarsa/Tergugat 11 Dalam Rekonvensi), Yuliana (ahli waris Aca Sutarsa/Tergugat 15 Dalam Rekonvensi), Suparman (ahli waris Kosim/ Tergugat 17 Dalam Rekonvensi ) dan Nenih ( ahli waris Kosim/Tergugat 21 Dalam Rekonvensi ), Tahmi Toyib (Pewaris Olan Rohani/Turut Tergugat III Dalam Rekonvensi), dan NY. Anah (pewaris Dede Suhaya/Tergugat 22 Dalam Rekonvensi ) yang dituangkan pada Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta yang dibuat dihadapan Endang Usman, SH., Notaris/PPAT Kab.



Bandung *juncto* Pernyataan Bersama tertanggal 20 April 2006 *juncto* Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2006 ;

5. Bahwa perbuatan - perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi bersama - sama dengan Turut Tergugat III Dalam Konvensi sebagaimana tertuang dalam Perdamaian tertanggal 21 Oktober 2013 dalam perkara Gugatan Nomor 160/PDT.G/2013/PN.BB yaitu :

5.1 Melakukan peralihan sepihak dan/atau memuat suatu *klausul/causa* peralihan hak atas tanah - tanah (objek perdamaian) milik Para Penggugat dalam Rekonvensi berdasarkan sertifikat-sertifikat kepemilikannya yang antara lain semula proses peralihannya dari Para Tergugat dalam Rekonvensi atau para pihak dalam perdamaian dan Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta tanggal 30 Mei 2006 Nomor 28 *juncto* pernyataan bersama tertanggal 20 April 2006 *juncto* Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2006 dan tanpa melibatkan pihak Para Penggugat dalam Rekonvensi ' Perjanjian yang dibuat karena *causa* yang tidak diperkenankan (*ongeoorioofde orzaak*) adalah tidak sah;

Putusan MARI. tanggal 4 Juli 1979 Nomor 80 K/Sip/1975);

5.2 Melakukan suatu pembatalan sepihak terhadap Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta tanggal 30 Mei 2006 Nomor 28 berikut akta-akta jual beli dan sertifikat - sertifikat kepemilikannya dan tanpa melibatkan pihak Para Penggugat dalam Rekonvensi selaku pihak dalam Akta Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta tanggal 30 Mei 2006 Nomor 28 'seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri, suatu persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak' ( Pasal 1335 *juncto* 1338 KUHPerdata);

Adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Para Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;

6. Bahwa perbuatan-perbuatan Para Tergugat Dalam Konvensi menyebabkan ketidaktentraman serta keresahan - keresahan Para Penggugat Dalam Rekonvensi khususnya Penggugat Dalam Rekonvensi yang masih memiliki



mendiami tanah-tanah berikut bangunannya dalam menjalankan kegiatannya, perbuatan-perbuatan Para Tergugat dalam Konvensi menimbulkan tercemarnya nama baik Para Penggugat Rekonvensi dan rasa ketidakpercayaan dari pihak-pihak yang telah menerima peralihan hak atas tanah tersebut dari Para Penggugat Rekonvensi dan dapat berdampak menurunnya nilai tanah-tanah tersebut baik yang masih dimiliki Para Penggugat dalam Rekonvensi maupun yang telah dialihkan ke pihak - pihak lain yang kesemuanya terakumulasi menjadikan suatu kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Para Penggugat dalam Rekonvensi yang dapat dinilai sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

7. Bahwa untuk menjaga gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak sia-sia (*illusoir*) khususnya untuk menjamin kerugian-kerugian Para Penggugat dalam Rekonvensi atas perbuatan-perbuatan Para Tergugat dalam Rekonvensi maka sangat beralasan hukum terhadap barang-barang milik Para Tergugat dalam Rekonvensi dilekatkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang kemudian akan dimohonkan Para Penggugat dalam Rekonvensi dalam upaya gugatan dalam rekonvensi ini;
8. Bahwa gugatan rekonvensi Para Penggugat dalam Rekonvensi didukung oleh bukti-bukti autentik serta alat bukti lainnya yang sah menurut hukum dan sebagaimana dimaksud Pasal 180 HIR karenanya putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uit Voerbarr Bij Vooraad*);

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

**PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimohonkan Para Penggugat dalam Konvensi tersebut di atas;
3. Menyatakan perbuatan-perbuatan Para Tergugat dalam Rekonvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) yang merugikan bagi Para Penggugat dalam Rekonvensi ;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta tanggal 30 Mei 2006 Nomor 28 yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris/PPAT Kab. Bandung *juncto* Pernyataan bersama tertanggal 20 April 2006





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*juncto* Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2006 ;

5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perdamaian tertanggal 21 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 160/PDT.G/2013/PN.BB;
6. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat Dalam Rekonvensi sejumlah Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun adanya upaya hukum Banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uit Voerbarr Bij Vooraad*);
8. Menghukum Para Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR:

'Bilamana Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain 'Mohon Putusan seadil - adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat II;
2. Bahwa pada prinsipnya Turut Tergugat II adalah suatu instansi pelayanan publik di bidang pertanahan yang kewenangannya telah diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang mana pada akhirnya akan taat dan patuh pada produk Lembaga Yudikatif/ Pengadilan Negeri Bale Bandung berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan atau tanpa turut terlibat dalam pemeriksaan perkara ini, karena fungsi turut Tergugat II sebagai Instansi Pelayanan Publik di Bidang Administrasi Pertanahan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB. tanggal 28 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM KONVENSI:

## DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dan ahli waris



pengganti yang sah dari Almarhum Adib dan Almarhumah Iming;

3. Menyatakan, bahwa objek sengketa yang berupa:

- Dua bidang tanah seluas  $\pm 4.000 \text{ m}^2$  (empat ribu meter persegi), Kohir Nomor 183, terletak di Blok Babakan Loa, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Kohir No.183 atas nama Ibu Endjot, masing - masing :
  - Persil Nomor 4a, D.III, seluas  $\pm 2.600 \text{ m}^2$  ( dua ribu enam ratus meter persegi ) dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah Setra Duta dan tanah milik Ny. Ratna;
    - Sebelah Timur : Tanah milik Sujana ;
    - Sebelah Selatan : Tanah milik Eye / Dr. Rini dan tanah milik Oma;
    - Sebelah Barat : Tanah milik Anuk, Imi dan Mulya;
  - Persil Nomor 8b S. IV, seluas  $\pm 1.400 \text{ m}^2$  ( seribu empat ratus meter persegi ) dengan batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara : Tanah milik Nani;
    - Sebelah Timur : Tanah Setra Duta dan selokan;
    - Sebelah Selatan : Tanah Setra Duta;
    - Sebelah Barat : Tanah milik Hidayat;

Adalah sah milik Almarhum ADIB , dan harus dibagi waris kepada Para Penggugat selaku ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah;

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung ;
5. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga kepada Para Penggugat;
7. Menyatakan batal Akta Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 11-04-2006 (sebelas April tahun dua ribu enam) yang dibuat dihadapan: Endang Usman, S.H., Notaris Kabupaten Bandung (Turut Tergugat I) antara: Tahmi (PIHAK PERTAMA) dengan 1. Tatang Hendrawan , 2. Tanto Setiawan, 3. Ny. Kwee Phei Lan, 4. NY. Dra. Netty Setiawati, 5. Rusli Sutanto ( PIHAK KEDUA );
8. Menyatakan batal Akta Jual Beli :
  - Nomor 623/JB/KCU/IV/2001, tertanggal 30-04-2001 atas nama Tatang Hendrawan;
  - Nomor 132/2000, tertanggal 11-11- 2000 atas nama Tanto Setiawan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 237/2004, tertanggal 09-07-2004 atas nama Kwee Phei Lan;
- Nomor 119/2004, tertanggal 14-07-2004 atas nama Ny. Dra. Netty Setiawati;
- Nomor 171/2003, tertanggal 24-12-2003 dan Nomor 172/2003, tertanggal 24-12-2003 atas nama Rusli Sutanto;

9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik :

- Nomor 3738/Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 00200/Pasirkaliki/2002, tanggal 26-09-2002 atas nama Tatang Hendrawan
- Nomor 3515/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 00030/Pasirkaliki/2000 tanggal 11-11-2000, atas nama Tanto Setiawan;
- Nomor 3516/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 31/Pasirkaliki/2000 tanggal 11-11-2000, atas nama Ny. Dra. Netty Setiawati;
- Nomor 03569/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 95/Pasirkaliki/2001 tanggal 21-07-2001, atas nama Rusli Sutanto;
- Nomor 03568/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 94/Pasirkaliki/2001 tanggal 31-07-2001, atas nama Rusli Sutanto;

Tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar Bij Voorraad*), walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun bantahan/*verzet*;

11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

12. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp2.976.000,00 (dua juta sembilan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III, IV dan V/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 388/Pdt/2014/PT.Bdg. tanggal 10 November 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Tergugat I s/d V dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 28 Mei 2014 Nomor 206/Pdt/G/2013/PN.BB., yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 36 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSI:

#### DALAM EKSEPSI:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 28 Mei 2014 Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB;

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I s/d V dalam Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan-perbuatan Para Tergugat Dalam Rekonvensi adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang merugikan bagi Para Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta tanggal 30 Mei 2006 Nomor 28 yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris / PPAT Kab. Bandung *juncto* Pernyataan bersama tertanggal 20 April 2006 *juncto* Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2006;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perdamaian tertanggal 21 Oktober 2013 dalam Perkara Nomor 160/PDT.G/2013/PN.BB;
5. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi/Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 24 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 dan 15 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB *juncto* Nomor 32/Pdt.Ks/2014/PN.Blb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Desember 2014;

Halaman 37 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I/Pembanding pada tanggal 11 Desember 2014;
2. Tergugat II/Pembanding pada tanggal 9 Desember 2014;
3. Tergugat III/Pembanding pada tanggal 9 Desember 2014;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 23 Desember 2014, Termohon Kasasi/Tergugat III/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 15 Januari 2015 dan Termohon Kasasi/Tergugat V/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 8 Januari 2015;

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

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

**KEBERATAN PERTAMA :**

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung), telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, tentang Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2006, hal tersebut terungkap dengan jelas dalam alinea keempat halaman 27 pertimbangan hukum yang berbunyi :

Menimbang, bahwa Perjanjian serta Adendum yang telah disepakati mengikat dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak adalah sah menurut hukum dan telah dipenuhinya Pasal 1320 KUHPerdara, dan ini tidak biasa dipungkiri oleh pihak Pertama dan Kedua, maka dengan adanya Perjanjian Perdamaian ini berakhirlah sengketa terhadap objek sengketa tersebut dalam perkara *a quo*;

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) tersebut di atas jelas telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan





perundang-undangan, serta merupakan suatu kesalahan dan kekeliruan yang sangat fatal, dikarenakan pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) tersebut di atas tidak memperinci secara tegas tentang syarat-syarat sahnya persetujuan-persetujuan yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang secara tegas dan jelas berbunyi sebagai berikut:

1320. Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;
- Bahwa oleh karena tanah objek sengketa *a quo* adalah masih dalam *status quo* seperti amar putusan, belum ada pelaksanaan secara yuridis, sehingga pihak manapun yang mengalihkan atau mengubah status tanah sengketa *a quo* adalah tidak mempunyai hak, walaupun pihak yang dinyatakan menang dalam putusan tersebut ia tidak berkompeten melaksanakan isi putusan *a quo* secara sepihak, dan hal demikian tindakan Tahmi, yang mengikatkan diri pada Akta Nomor 9 tanggal 11 April 2006 dengan Para Tergugat menjadi prematur dan telah melanggar Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata angka 4. yaitu suatu sebab yang halal, dengan konsekwensi perbuatannya dalam perjanjian *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
  - Bahwa hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung didalam alinea pertama s/d alinea keenam halaman 85 putusan serta alinea pertama s/d alinea ketiga halaman 86, putusan perkara Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB tanggal 28 Mei 2014 secara tegas dan jelas telah dipertimbangkan, bahwa:  
"Menimbang, bahwa Tahmi sebagaimana putusan Nomor 9/Pdt./1999/PN.BB *juncto* Putusan Nomor 434/Pdt.G/2000/PT.Bdg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3552 K/Pdt/2002, telah dinyatakan sebagai pemilik atas bidang Tanah sengketa *a quo*, walaupun kemudian ada permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh ISRA, dimana Peninjauan Kembali tersebut pada tahun 2005 ditolak";  
"Menimbang, bahwa Tahmi telah pula mengajukan permohonan eksekusi atas putusan-putusan tersebut di atas terhadap objek sengketa *a quo* kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang pula menetapkan penetapan eksekusi tersebut, namun eksekusi tidak pernah dilaksanakan karena Tahmi



meninggal dunia, hal ini diakui dan dibenarkan oleh Turut Tergugat III”;

”Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh pihak Para Tergugat, Para Turut Tergugat berupa alat bukti tertulis surat, tidak ada pula surat yang menyatakan atau menerangkan bahwa Para pihak dalam perkara Nomor 9/Pdt.G/1999/PN.BB *a quo* telah dengan sukarela mematuhi atau melaksanakan amar putusan tersebut”;

”Menimbang, bahwa dengan fakta tersebut menurut hemat Majelis terhadap tanah objek sengketa *a quo* adalah masih dalam status Quo seperti amar putusan, belum ada pelaksanaan secara yuridis, sehingga pihak manapun yang mengalihkan atau mengubah status tanah sengketa *a quo* adalah tidak mempunyai hak, walaupun pihak yang dinyatakan menang dalam putusan tersebut ia tidak berkompeten melaksanakan isi putusan *a quo* secara sepihak, dan hal demikian menjadikan prematur adanya tindakan Tahmi tersebut, yang mengikatkan diri pada Akta Nomor 9 tanggal 11 April 2006 dengan Para Tergugat”;

”Menimbang, bahwa bukti surat-surat Para Tergugat T-1 sampai dengan T-10 adalah bukti surat yang menerangkan proses peralihan atas tanah objek sengketa *a quo* tersebut, pembayaran sejumlah uang atas tanah objek sengketa tersebut serta proses kepemilikan atas nama Para Tergugat pada objek sengketa *a quo*”;

”Menimbang, bahwa dengan kapasitas salah satu pihak dalam Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 tersebut sebagai pihak dalam perjanjian tersebut di atas telah dinilai dan dipertimbangkan kapasitasnya”;

”Menimbang, bahwa dengan kapasitas salah satu pihak dalam Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 yaitu Tahmi tersebut seperti dipertimbangkan di atas, maka menurut pendapat Majelis Hakim perjanjian tersebut dilakukan oleh orang yang belum sepenuhnya sempurna mempunyai hak atas objek sengketa *a quo* seperti disyaratkan oleh Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, mempunyai konsekwensi perbuatannya dalam perjanjian *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya”;

”Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 tersebut telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, maka terdapat cukup alasan bahwa untuk menyatakan Para pihak yang telah mengikatkan diri pada perjanjian tersebut adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum, termasuk penguasaan tanah sengketa *a quo*”;

- Bahwa oleh karena Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 tersebut telah



dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, serta para pihak yang telah mengikatkan diri pada perjanjian tersebut adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum, termasuk penguasaan tanah sengketa *a quo*, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) yang menyatakan bahwa perjanjian serta adendum yang telah disepakati mengikat dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak adalah sah menurut hukum dan telah dipenuhinya Pasal 1320 KUHPerdara haruslah dinyatakan tidak sah menurut hukum karena bertentangan dan telah melanggar Ketentuan Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara;

#### KEBERATAN KEDUA :

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung), antara yang satu dengan yang lainnya saling bertentangan, dan selain itu putusan yang diambil berdasarkan kesimpulan dari pertimbangan yang singkat dan tidak didukung oleh pembuktian serta tidak cukup alasan-alasannya, sehingga putusan tersebut dirasakan sangat tidak adil dan telah mengabaikan kepentingan Para Pemohon Kasasi, karena Para Pemohon Kasasi tidak mendapat perlindungan hukum sebagaimana mestinya, dan pertentangan tersebut telah terungkap dengan jelas dalam alinea pertama s/d alinea ketujuh halaman 26 dan alinea pertama s/d alinea kelima halaman 27 dan halaman 28 serta halaman 30 putusan, yang berbunyi sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah miliknya sebagai ahli waris dari alm. Adib, yaitu objek sengketa berada ditangan Adib adalah pembayaran utang dari alm. Ny. Endjot kepada Adib, namun objek sengketa tersebut belum dibalik nama kepada Adib;

Menimbang, berdasarkan yang didalilkan oleh Para Penggugat pada tahun 1994 terhadap objek sengketa, Isra, Aip, Ny. Uneh mengajukan gugatan kepada ahli waris Adib yaitu Tahmi, Samai Somantri, Santebi, dkk dengan perkara Register Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB tanggal 20 September 1994 dan perkara tersebut telah diputus sampai tingkat Peninjauan Kembali dengan Register Nomor 512 PK/Pdt/1997 tanggal 29 April 1998 dengan isi putusan yaitu gugatan tidak dapat diterima, berarti objek sengketa kembali dalam keadaan semula;

Menimbang, bahwa selanjutnya Isra, dkk kembali mengajukan gugatan dalam perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 18 Agustus 1999, dan perkara tersebut telah sampai pula pada tingkat Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung R.I dengan Nomor Register 165 PK/Pdt/2005 tanggal 15 Februari 2006 yang putusannya menyatakan Menolak Permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali dari Isra. Dkk;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Peninjauan Kembali tersebut Tahmi, dkk. mengajukan agar objek sengketa dikembalikan kepada keadaan semula;

Menimbang, bahwa sampai diajukan gugatan ini objek sengketa belum pernah di eksekusi karena Tahmi juga mengajukan eksekusi tetapi keburu meninggal dunia, maka keadaan objek sengketa masih dalam keadaan semula;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak yang bersengketa ingin mengakhiri sengketa, maka para pihak setuju membuat Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Bandung antara alm. Tahmi (Pewaris/Turut Terbanding I) dengan Para Pembanding dalam hal ini TAHMI semasa hidupnya berdasarkan putusan perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB, *juncto* Nomor 934/Pdt/1999 PT.Bdg, *juncto* Nomor 3552 K/Pdt/2000, *juncto* Nomor 165 K/Pdt/2005, adalah sah menurut hukum karena perjanjian tersebut mengikat kedua belah pihak dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak terhadap objek sengketa tersebut (*vide* Bukti TDK/PDR-6.1 dan TDK/ PDR-6.2);

Menimbang, bahwa dalam Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2006 yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Bandung, pihak pertama Tahmi Toyib dan Tatang Hendrawan, dkk, selaku pihak kedua;

Menimbang, bahwa dalam Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2006 yang dibuat dihadapan Endang Usman,SH. Notaris/PPAT Kabupaten Bandung, dari Para pihak antara lain pasal 2 berbunyi Pihak kedua telah menyerahkan uang kepada pihak Pertama untuk pembayaran pertama sebesar Rp250.000.000,00 sesudah itu akan dilanjutkan dengan memproses surat-surat lainnya antara Pihak Pertama dengan pihak Kedua;

Menimbang, bahwa Perjanjian serta Adendum yang telah disepakati mengikat dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak adalah sah menurut hukum dan telah dipenuhinya Pasal 1320 KUHPerdara, dan ini tidak bisa dipungkiri oleh pihak Pertama dan Kedua, maka dengan adanya Perjanjian Perdamaian ini berakhirlah sengketa terhadap objek sengketa tersebut dalam perkara *a quo*;

Halaman 42 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, setelah terjadinya perdamaian tersebut di atas kedua belah pihak harus mematuhi dan kalau terjadi silang sengketa sesudah ini adalah tidak sah lagi dan harus dikesampingkan demi tercapainya kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB tanggal 28 Mei 2014 tidak dapat dipertahankan lagi, karenanya harus dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dalam perkara *a quo*, karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan, sedangkan Para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya dalam perkara *a quo*;

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding atas putusan perkara Nomor 388/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 10 November 2014 tersebut di atas, selain didasarkan kepada adanya pertentangan antara satu pertimbangan dengan pertimbangan yang lainnya, juga putusan yang diambil berdasarkan kesimpulan dari pertimbangan yang singkat dan tidak didukung oleh pembuktian serta tidak cukup alasan-alasannya, bahkan sangat bertentangan dengan fakta yuridis serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi, yang secara jelas telah terbukti bahwa:
  1. Bahwa sesuai dengan bukti P-5 s/d bukti P-8, yaitu Putusan Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 19 Agustus 1999, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 434/Pdt/1999PT.Bdg, tanggal 07 Maret 2000, Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 3552 K/Pdt/2000, tanggal 19 September 2002 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 165 K/Pdt/2005, tanggal 16 Februari 2006, telah terbukti dengan jelas dan terang, bahwa perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 19 Agustus 1999, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 434/Pdt/1999PT.Bdg, tanggal 07 Maret 2000, Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 3552 K/Pdt/2000, tanggal 19 September 2002 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 165 K/Pdt/2005, tanggal 16 Februari 2006 diajukan oleh Tahmi kepada Isra, dkk (sama sekali bukan diajukan oleh Isra, dkk) sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung);
  2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) dalam perkara Nomor: 388/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 10 November 2014 yang menyatakan bahwa oleh karena perkara Peninjauan Kembali





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Register Nomor 512 PK/Pdt/1997 tanggal 29 April 1998 telah diputus dengan isi putusan Gugatan tidak dapat diterima, berarti objek sengketa kembali dalam keadaan semula serta pertimbangan hukum bahwa sampai diajukan gugatan ini objek sengketa belum pernah di eksekusi karena TAHMI juga mengajukan eksekusi tetapi keburu meninggal dunia, maka keadaan objek sengketa masih dalam keadaan semula, adalah pertimbangan hukum yang sangat keliru dan bertentangan dengan fakta yuridis serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi, dikarenakan pada kenyataannya terhadap putusan perkara Nomor 32/Pdt.G/1994/PN.BB tanggal 20 September 1994 tersebut sewaktu Tahmi sedang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung R.I. ternyata Isra, dkk telah mengajukan permohonan eksekusi ke Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menerbitkan Penetapan Eksekusi Nomor 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998 dan Eksekusi Pembagian dan Penyerahan tersebut telah dilaksanakan Pengadilan Negeri Bale Bandung sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Eksekusi Nomor 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 26 Maret 1998, sedangkan putusan perkara Peninjauan Kembali dengan Register Nomor 512 PK/Pdt/1997, baru diputus pada tanggal 29 April 1998, sehingga objek sengketa tidak bisa dikembalikan kepada keadaan semula, karena telah dilaksanakan eksekusi;

3. Bahwa sesuai dengan bukti P-5 s/d bukti P-8, yaitu Putusan perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 19 Agustus 1999, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 434/Pdt/1999PT.Bdg, tanggal 07 Maret 2000, Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 3552 K/Pdt/2000, tanggal 19 September 2002 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 165 K/Pdt/2005, tanggal 16 Februari 2006, telah terbukti dengan jelas dan terang, bahwa perkara tersebut diajukan oleh TAHMI kepada Isra, dkk (sama sekali bukan diajukan oleh Isra, dkk), dimana perkara tersebut diajukan oleh Tahmi kepada Isra, dkk, yaitu untuk membatalkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998 dan Berita Acara Eksekusi Nomor 57/Pdt.Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 26 Maret 1998, darimana dan atas dasar hukum serta bukti apa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung memperoleh data bahwa Isra, dkk kembali

Halaman 44 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan dalam perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 18 Agustus 1999, dikarenakan sesuai dengan bukti P-5 s/d bukti P-8, yaitu Putusan perkara Nomor 09/Pdt.G/1999/PN.BB tanggal 19 Agustus 1999, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 434/Pdt/1999/PT.Bdg, tanggal 07 Maret 2000, Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 3552 K/Pdt/2000, tanggal 19 September 2002 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Reg. Nomor 165 K/Pdt/2005, tanggal 16 Februari 2006, adalah perkara yang diajukan oleh Tahmi kepada Isra, dkk (sama sekali bukan diajukan oleh Isra, dkk), dimana dalam putusan tersebut Tanah objek sengketa adalah sah milik Tahmi dan membatalkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor: 57/Pdt. Eks/1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 16 Maret 1998 dan Berita Acara Eksekusi Nomor 57/Pdt.Eks/ 1997/PN.BB. *juncto* Nomor 32/Pdt/G/1994/PN.BB, tanggal 26 Maret 1998;

4. Bahwa kesimpulan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) yang menyatakan, bahwa Perjanjian serta Adendum yang telah disepakati mengikat dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak adalah sah menurut hukum dan telah dipenuhinya Pasal 1320 KUHPerdara, dan ini tidak bisa dipungkiri oleh pihak Pertama dan Kedua, maka dengan adanya Perjanjian Perdamaian ini berakhirlah sengketa terhadap objek sengketa tersebut dalam perkara *a quo*, dan setelah terjadinya perdamaian tersebut di atas kedua belah pihak harus mematuhi dan kalau terjadi silang sengketa sesudah ini adalah tidak sah lagi dan harus dikesampingkan demi tercapainya kepastian hukum dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB tanggal 28 Mei 2014 tidak dapat dipertahankan lagi, karenanya harus dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dalam perkara *a quo*, karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan, sedangkan Para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya dalam perkara *a quo*, sehingga *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) telah menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding Para Pembanding semula Tergugat I s/d V dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tanggal 28

Halaman 45 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2014 Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB yang dimohonkan banding tersebut;

5. Bahwa pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB tanggal 28 Mei 2014 tidak dapat dipertahankan lagi, karenanya harus dibatalkan, dan selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri dalam perkara *a quo*, karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan, sedangkan Para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa pertimbangan hukum dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas dirasakan sangat tidak adil dan telah mengabaikan kepentingan Para Pemohon Kasasi, sehingga Para Pemohon Kasasi tidak mendapat perlindungan hukum sebagaimana mestinya, dan pertimbangan hukum serta putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut di atas jelas merupakan kesalahan atau kekeliruan yang fatal dalam penerapan hukum acara, dikarenakan putusan tersebut di atas sama sekali tidak dilandasi dan tidak didasarkan kepada pertelaan yang cukup jelas apa yang dituntut oleh Tergugat I s/d V dalam Konvensi, serta tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum maupun alat bukti tertulis, baik yang diajukan oleh pihak Para Pembanding semula Para Tergugat maupun yang diajukan oleh pihak Para Terbanding semula Para Penggugat;
7. Bukti-bukti tertulis Para Pembanding semula Para Tergugat yang mana dan apa saja yang diajukan oleh pihak Para Pembanding semula Para Tergugat sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding merasa yakin dan berpendapat bahwa Para Tergugat dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya dalam perkara *a quo* dan dikemanakan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan tahu-tahu dinyatakan Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan, serta Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak menguraikan alasan-alasan hukum yang dipakai dasar putusan tersebut, sehingga putusan tersebut menjadi cacat hukum dan harus dibatalkan;
8. Bahwa adapun pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tentang isi dari Pasal 2 Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2006 yang dibuat dihadapan Endang Usman,S.H., Notaris/PPAT Kabupaten

Halaman 46 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



Bandung, yang berbunyi Pihak kedua telah menyerahkan uang kepada pihak Pertama untuk pembayaran pertama sebesar Rp250.000.000,00 sesudah itu akan dilanjutkan dengan memproses surat-surat lainnya antara pihak Pertama dengan pihak Kedua, adalah merupakan pertimbangan hukum yang keliru, dikarenakan tidak sesuai dengan kenyataan (bukti yang sebenarnya) dan sudah banyak perubahan (dirubah), dimana bunyi dari Pasal 2 perjanjian perdamaian tersebut yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

Bahwa Pasal 2 dari Akta Perjanjian Sengketa Hak Atas Tanah Di Komplek Setra Duta Nomor 9 tanggal 11 April 2006, adalah berbunyi sebagai berikut. "Bahwa dengan adanya Kesepakatan damai sebagaimana yang dimaksud pada pasal 1 di atas, Pihak Pertama akan menyerahkan tanah yang tercatat dalam Letter C Nomor 183, Persil 4a.D.III dan persil 8b S.IV kepada Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Kedua sepakat untuk menyerahkan uang untuk pertama kali kepada Pihak Kedua sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayarkan setelah semua kewajiban dan hak masing-masing pihak telah dilaksanakan";

Jadi jelas tentang penyerahan uang sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut akan dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kedua (bukan kepada pihak kesatu), dan hal tersebut bukan merupakan kesalahan penulisan/pengetikan, dikarenakan hal tersebut berulang-ulang diakui oleh Para Tergugat, baik di dalam jawaban maupun dupliknya;

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 dengan jelas ditentukan:

"Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan";

**DALAM REKONVENSI :**

----- Adapun keberatan-keberatan Para Pemohon Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 388/Pdt/2014/PT.Bdg, tanggal 10 November 2014 dalam gugatan rekonvensi, adalah sebagai berikut :

**KEBERATAN PERTAMA :**

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung), telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, tentang Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28



tanggal 30 Mei 2006, adalah sah menurut hukum, hal tersebut terungkap dalam alinea ketiga s/d alinea kelima halaman 27 dan alinea pertama halaman 28 putusan, yang berbunyi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2006 yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Bandung, adalah sah menurut hukum;

Menimbang, dengan dinyatakan sah menurut hukum Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2006 yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., Notaris/PPAT Kabupaten Bandung tersebut, maka jelas bahwa Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam konvensi terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan permohonan perdamaian dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB tanpa sepengetahuan dan/atau diikuti sertakan Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I s/d V dalam Konvensi, hal ini tentunya Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi telah melanggar Perjanjian Perdamaian dan Adendum yang telah disepakati bersama (vide Bukti TDK/ PDR-6.1 dan TDK/PDR-6.2), oleh karenanya cukup beralasan hukum apabila petitum gugatan dalam Rekonvensi pada point 3 yang memohon agar perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat dalam Konvensi tersebut dinyatakan sebagai perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*), untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum gugatan dalam Rekonvensi pada point 3, maka sebagai konsekwensi yuridisnya terhadap tuntutan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I s/d V dalam Konvensi pada point 5 yang memohon agar Perdamaian tertanggal 21 Oktober 2013 dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB, dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding cukup beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I s/d V dalam Konvensi pada point 4 yang menuntut agar Akta Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas Tanah di Komplek Setra Duta Nomor 28 tanggal 30 Mei 2006 yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H.,





Notaris/PPAT Kabupaten Bandung dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum, menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding oleh karena Para Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I s/d V dalam Konvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensinya, maka cukup beralasan apabila tuntutan Para Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I s/d V dalam Konvensi pada point 4 tersebut untuk dikabulkan;

- Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) tersebut di atas jelas telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, serta merupakan suatu kesalahan dan kekeliruan yang sangat fatal, dikarenakan pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) tersebut di atas sama sekali tidak memperinci secara tegas tentang syarat-syarat sahnya persetujuan yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang secara tegas dan jelas telah mengatur bahwa untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

- Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung didalam alinea pertama s/d alinea keenam halaman 85 putusan serta alinea pertama s/d alinea keempat halaman 86, serta alinea kedua dan alinea ketiga halaman 89 putusan perkara Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB tanggal 28 Mei 2014 secara tegas dan jelas telah dipertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa Tahmi sebagaimana putusan Nomor 9/Pdt./1999/PN.BB *juncto* Putusan Nomor 434/Pdt.G/2000/PT.Bdg *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3552 K/Pdt/2002, telah dinyatakan sebagai pemilik atas bidang Tanah sengketa *a quo*, walaupun kemudian ada permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Isra, dimana Peninjauan Kembali tersebut pada tahun 2005 ditolak";

"Menimbang, bahwa Tahmi telah pula mengajukan permohonan eksekusi atas putusan-putusan tersebut di atas terhadap objek sengketa *a quo* kepada Ketua Pengadilan Negeri Bale Bandung, yang pula menetapkan penetapan eksekusi tersebut, namun eksekusi tidak pernah dilaksanakan karena Tahmi meninggal dunia, hal ini diakui dan dibenarkan oleh Turut Tergugat III";

"Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh pihak Para Tergugat,



Para Turut Tergugat berupa alat bukti tertulis surat, tidak ada pula surat yang menyatakan atau menerangkan bahwa Para pihak dalam perkara Nomor 9/Pdt.G/1999/PN.BB *a quo* telah dengan sukarela mematuhi atau melaksanakan amar putusan tersebut”;

”Menimbang, bahwa dengan fakta tersebut menurut hemat Majelis terhadap tanah objek sengketa *a quo* adalah masih dalam *status quo* seperti amar putusan, belum ada pelaksanaan secara yuridis, sehingga pihak manapun yang mengalihkan atau mengubah status tanah sengketa *a quo* adalah tidak mempunyai hak, walaupun pihak yang dinyatakan menang dalam putusan tersebut ia tidak berkompeten melaksanakan isi putusan *a quo* secara sepihak, dan hal demikian menjadikan prematur adanya tindakan TAHMI tersebut, yang mengikatkan diri pada Akta Nomor 9 tanggal 11 April 2006 dengan Para Tergugat”;

”Menimbang, bahwa bukti surat-surat Para Tergugat T-1 sampai dengan T-10 adalah bukti surat yang menerangkan proses peralihan atas tanah objek sengketa *a quo* tersebut, pembayaran sejumlah uang atas tanah objek sengketa tersebut serta proses kepemilikan atas nama Para Tergugat pada objek sengketa *a quo*”;

”Menimbang, bahwa dengan kapasitas salah satu pihak dalam Perjanjian No. 9 tanggal 11 April 2006 tersebut sebagai pihak dalam perjanjian tersebut di atas telah dinilai dan dipertimbangkan kapasitasnya”;

”Menimbang, bahwa dengan kapasitas salah satu pihak dalam Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 yaitu TAHMI tersebut seperti dipertimbangkan di atas, maka menurut pendapat Majelis Hakim perjanjian tersebut dilakukan oleh orang yang belum sepenuhnya sempurna mempunyai hak atas objek sengketa *a quo* seperti disyaratkan oleh Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, mempunyai konsekwensi perbuatannya dalam perjanjian *a quo* tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya”;

”Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 tersebut telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, maka terdapat cukup alasan bahwa untuk menyatakan Para pihak yang telah mengikatkan diri pada perjanjian tersebut adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum, termasuk penguasaan tanah sengketa *a quo*”;

”Menimbang, bahwa dengan demikian karena Para Tergugat adalah pihak kedua dalam perjanjian tersebut maka Para Tergugat tersebut harus



dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan petitum ke 5 Para Penggugat dapat dikabulkan;

"Menimbang, bahwa terhadap status tanah sengketa *a quo* setelah Para pihak yang mengikatkan diri pada Akta Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 tersebut dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan mempertimbangkan bukti surat P-11 tentang Akta Perdamaian/Akta *Van Dading*, dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB, antara Para Penggugat *a quo* melawan Olan Rohani/anak/ahli waris dari Tahmi dan Juga bukti surat P-10 tentang Penetapan ahli waris/ahli waris pengganti dari alm. Adib dan Almarhumah Ny. Iming yaitu Para Penggugat *a quo*, maka cukup terdapat alasan hukum untuk mengabulkan petitum Nomor 2 dan Nomor 3 yaitu Para Penggugat adalah ahli waris/ahli waris pengganti dari Alm. Adib dan Iming serta tanah objek sengketa *a quo* adalah milik Alm. Adib yang harus dibagi waris;

"Menimbang, bahwa tanah sengketa *a quo* telah diputus oleh beberapa putusan Pengadilan dan terakhir pada perkara gugatan Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB yang diajukan oleh Para Penggugat kepada ahli waris Tahmi, yaitu Olan Rohani dan telah disepakati oleh Para pihak dengan damai sebagaimana termuat pada Akta Perdamaian tanggal 21 Oktober 2013 dalam perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB;

"Menimbang, bahwa Akta Perdamaian adalah *mutatis mutandis* berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat diajukan upaya hukum terhadap Akta Perdamaian tersebut;

- Bahwa oleh karena Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 tersebut telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, serta Para pihak yang telah mengikatkan diri pada perjanjian tersebut adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum, termasuk penguasaan tanah sengketa *a quo*, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) yang menyatakan bahwa perjanjian serta adendum yang telah disepakati mengikat dan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak adalah sah menurut hukum dan telah dipenuhinya Pasal 1320 KUHPdata haruslah dinyatakan tidak sah menurut hukum karena bertentangan dan telah melanggar Ketentuan Pasal 1320 angka 4 KUHPdata;

Bahwa Akta Perdamaian adalah *mutatis mutandis* berkekuatan hukum tetap dan tidak dapat diajukan upaya hukum terhadap Akta Perdamaian tersebut dan dikarenakan Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 tersebut telah dinyatakan tidak berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga perbuatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan hukum berupa menyepakati perdamaian dalam Akta Perdamaian pada perkara Nomor 160/Pdt.G/2013/PN.BB, adalah sah adanya menurut hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 3 Desember 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Desember 2014, 15 Januari 2015 dan 8 Januari 2015 dan dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

Bahwa Pengadilan Negeri telah memberikan pertimbangan yang tepat dan benar perihal tidak sahnya peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tahmi Toyib kepada Tergugat I, II, III, IV dan V (Para Tergugat) yang didasari Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2006 *juncto* Akta Adendum Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak atas tanah di Komplek Setda Duta yang dibuat dihadapan Endang Usman, S.H., (Turut Tergugat I) antara Tahmi dengan Para Tergugat tersebut;

Bahwa dasar dibuatnya Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 9 tanggal 11 April 2016 tersebut adalah putusan Mahkamah Agung Nomor 3552 K/2002 dimana Tahmi sebagai pihak yang menang, akan tetapi terbukti bahwa terhadap putusan Mahkamah Agung tersebut belum pernah dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan atau pelaksanaan putusan secara sukarela oleh Para pihak yang berperkara. Dengan demikian tanah objek sengketa *a quo* masih *status quo*, karena belum ada pelaksanaan yuridis. Sehingga tindakan Tahmi yang bertindak sendiri mengalihkan hak atas objek sengketa kepada Para Tergugat adalah melawan hak, karena Tahmi tidak berkompeten melaksanakan isi putusan secara sepihak. Perbuatan Tahmi mengikatkan diri pada Akta Nomor 9 tanggal 11 April 2006 dengan Para Tergugat adalah melawan hukum;

Bahwa Para Tergugat juga tidak dapat dikwalifikasikan sebagai pihak yang beritikad baik, karena tidak meneliti dengan saksama kapasitas Tahmi dalam hubungannya dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 3552 K/2002, apakah telah dieksekusi atau diselesaikan secara sukarela;

Bahwa dengan demikian Akta Perjanjian Nomor 9 tanggal 11 April 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya, termasuk pula produk hukum lanjutannya;

Halaman 52 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



Bahwa selanjutnya pertimbangan Pengadilan Negeri Bale Bandung diambil alih karena sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi SANTEBI dan kawan-kawan tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 388/Pdt/2014/ PT.Bdg. tanggal 10 November 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB. tanggal 28 Mei 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dikabulkan dan Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SANTEBI , 2. Hj. OMAH SARIMANAH, 3. TETENG, 4. NY. CACAH, 5. NY. IYAT, 6. WIWIH SOPIAH, 7. LILIS ROHAETI, 8. IIS AISYAH, 9. H. UTIR SUTIRMAN, 10. AI SUMIATI, 11. WIDANINGSIH, 12. WARIDAH, 13. HERMAN, 14. AISYAH, 15. YULIANA, 16. TATANG, 17. SUPARMAN, 18. ILAH, 19. ONENG/AISYAH, 20. AYI JUWITA, 21. NENIH, 22. HAMIDIN, 23. DEDE SUHAYA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 388/Pdt/2014/ PT.Bdg. tanggal 10 November 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 206/Pdt.G/2013/PN.BB. tanggal 28 Mei 2014;

**MENGADILI SENDIRI:**

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah dari Almarhum Adib dan Almarhumah Iming;
3. Menyatakan, bahwa objek sengketa yang berupa :
  - Dua bidang tanah seluas  $\pm 4.000 \text{ m}^2$  (empat ribu meter persegi), Kohir Nomor 183, terletak di Blok Babakan Loa, Kelurahan Pasirkaliki, Kecamatan Cimahi Utara, Kota Cimahi, Kohir Nomor 183 atas nama Ibu Endjot, masing - masing:
    - Persil Nomor 4a, D. III, seluas  $\pm 2.600 \text{ m}^2$  (dua ribu enam ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah Setra Duta dan tanah milik Ny. Ratna;  
Sebelah Timur : Tanah milik Sujana;  
Sebelah Selatan : Tanah milik Eye / Dr. Rini dan tanah milik Oma;  
Sebelah Barat : Tanah milik Anuk, Imi dan Mulya;
    - Persil Nomor 8b S. IV, seluas  $\pm 1.400 \text{ m}^2$  (seribu empat ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : Tanah milik Nani;  
Sebelah Timur : Tanah Setra Duta dan selokan;  
Sebelah Selatan : Tanah Setra Duta;  
Sebelah Barat : Tanah milik Hidayat;
- Adalah sah milik Almarhum ADIB dan harus dibagi waris kepada Para Penggugat selaku ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Bale Bandung;
5. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa beban apapun juga kepada Para Penggugat;
7. Menyatakan batal Akta Perjanjian Perdamaian Sengketa Hak Atas Tanah Nomor 9 tanggal 11-04-2006 (sebelas April tahun dua ribu enam) yang dibuat dihadapan: Endang Usman, S.H., Notaris Kabupaten Bandung (Turut Tergugat I) antara: Tahmi (PIHAK PERTAMA) dengan 1. Tatang Hendrawan, 2. Tanto Setiawan, 3. Ny. Kwee Phei Lan, 4. Ny. Dra. Netty Setiawati, 5. Rusli Sutanto ( PIHAK KEDUA );
8. Menyatakan batal Akta Jual Beli :
  - Nomor 623/JB/KCU/IV/2001, tertanggal 30-04-2001 atas nama Tatang Hendrawan;

Halaman 54 dari 56 hal. Put. Nomor 1500 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor 132/2000, tertanggal 11- 11- 2000 atas nama Tanto Setiawan;
- Nomor 237/2004, tertanggal 09 - 07 - 2004 atas nama Kwee Phei Lan;
- Nomor 119/2004, tertanggal 14-07-2004 atas nama Ny. Dra. Netty Setiawati;
- Nomor 171/2003, tertanggal 24-12-2003 dan Nomor 172/2003, tertanggal 24-12-2003 atas nama Rusli Sutanto;

## 9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik:

- Nomor 3738/Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 00200/Pasirkaliki/2002, tanggal 26-09-2002 atas nama Tatang Hendrawan;
- Nomor 3515/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 00030/Pasirkaliki/2000 tanggal 11-11-2000, atas nama Tanto Setiawan;
- Nomor 3516/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 31/Pasirkaliki/2000 tanggal 11-11-2000, atas nama Ny. Dra. Netty Setiawati;
- Nomor 03569/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 95/Pasirkaliki/2001 tanggal 21-07-2001, atas nama Rusli Sutanto;
- Nomor 03568/Kelurahan Pasirkaliki, Surat Ukur Nomor 94/Pasirkaliki/2001 tanggal 31-07-2001, atas nama Rusli Sutanto;

Tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

## 10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit voerbaar Bij Voorraad*), walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun bantahan/*verzet*;

## 11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

## 12. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

### DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2016 oleh Dr.H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajat Dimiyati, S.H.,M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,PhD., Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,PhD.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr.H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

## Biaya-biaya kasasi:

- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| 1. Meterai .....             | Rp 6.000,00    |
| 2. Redaksi .....             | Rp 5.000,00    |
| 3. Administrasi kasasi ..... | Rp489.000,00 + |
| Jumlah .....                 | Rp500.000,00   |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003