



**PUTUSAN**

Nomor 814 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **HELENA SETIADI**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 170, RT.03/RW.05, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap, Bandung,
2. **ADJAT SUDRAJAT**, beralamat di Jalan Mekarsari II No. 118, RT.05/RW.08, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Bandung, yang dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Hidayat, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Sabang Nomor 31 Bandung sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2014,

**Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, VIII/ Pemanding dan Turut Terbanding ;**

Melawan

**YAYASAN ANDANA WARIH**, berkedudukan di Jalan Gandaria I Nomor 93, Kebayoran Baru, Jakarta Setatan, yang diwakili oleh Ny. Ir. Budi darmastuti SELAKU Ketua Umum dan kawan-kawan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Antawirya Jaya, S.H.,M.H., Advokat & Konsultan Hukum padakantor hukum "Antawirya & Associates" yang berkantor di Wisma Nugraha Lt. 4 Jalan Raden Saleh Nomor 6 jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 November 2014;

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;**

Dan

1. **Ahli Waris alm. MOCHAMMAD ADJIDJI dan almrh. Ny. Hj. SITI AMINAH**, yakni masing-masing berturut-turut:
  - a. **OTE ABDUL RASYID**, bertempat tinggal di Jalan Sarimanah XII No. 168, RT 007/RW.008, Kelurahan Sarijadi, Kecamatan Sukasari,

Hal. 1 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. **LONY EBEL**, bertempat tinggal di Jalan Tangkuban Perahu, RT 001/RW.004, Desa Cibogo, Kecamatan Lembang, Bandung,
  - c. **SITI DJAMILAH TAMANI** (dalam KTP tertulis **EUIS DJAMILAH TAMANI**), bertempat tinggal di Jalan Perdatam VI /14, RT 010/RW.005, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan,
  - d. **FIMA FATIMAH HAFID, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Merkuri Tengah No. 8, RT.03/RW.08, Kelurahan Manjahlega, Kecamatan Rancasari, Bandung,
  - e. **PARADITA, Amd**, bertempat tinggal di Jalan Merkuri Tengah No. 8, RT 03/RW.08, Kelurahan Manjahlega, Kecamatan Rancasari,
  - f. **PEPY ACHMAD SOFYAN** (dalam KTP tertulis **PAPIE ACHMAD SOFYAN**), bertempat tinggal di Jalan Jongjolong Nomor IA, RT.003/RW. 009, Kelurahan Burangrang, Kecamatan Lengkong, Bandung, Kesemuanya dikuasakan kepada Tatang H. Syam, S.H., Advokat dan Konsultan beralamat di Jalan Srimahi III Nomor 16 Bandung sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2013,
2. **AGUNG SURYATRIYANA**, bertempat tinggal di Jalan Dulatip No. 48, RT. 04/RW. 001, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Bandung,
  3. **TUTY PURNANDARY, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Melur 1 Nomor 26, Blok 15, Perum Bumi Rancaekek Kencana, Bandung, yang dalam hal ini dikuasakan kepada H. Agam Rizky Monzana, SR, Advokat dan Penasehat Hukum beralamat di Griya Bandung Asri 3 Blok. A-7 No. 8 Kec. Bojongsoang sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2013,
  4. **TAHMID TIRTAPRADJA, S.H., Sp.I, Notaris/PPAT**, beralamat di Jalan Suryalaya IV No. 12, Bandung, yang dalam hal ini dikuasakan kepada H. Agam Rizky Monzana, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum beralamat di Griya Bandung Asri Blok. A-7 No. 8 Kec. Bojongsoang sesuai surat kuasa khusus tanggal 15 Maret 2013,

Hal. 2 dari 75 hal. Put. No. 814 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)



**5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG,**  
berkedudukan di Jalan. Soekarno Hatta No. 586, Bandung,  
**Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV V,**  
**VI, VII, IX, X, XI dan Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, VIII/Pembanding dan Turut Terbanding, dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV V, VI, VII, IX, X, XI dan Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Yayasan Andana Warih (Penggugat) adalah suatu Yayasan yang semula berkedudukan di Magelang, didirikan dengan:
  - Akta tertanggal 18 Maret 1960 Nomor 25, dibuat dihadapan Raden Sujadi, SH., yang pada saat itu Wakil Notaris di Magelang, berkaitan dengan:
  - Akta tertanggal 27 September 1967 Nomor 43;
  - Akta tertanggal 14 Oktober 1970 Nomor 29;kesemuanya dibuat di hadapan Raden Soerojo Wongsowidjojo, S.H., pada waktu itu Notaris di Jakarta;
  - Akta tertanggal 10 Desember 1987 Nomor 54, dibuat di hadapan Joenoes Maogimon, S.H., Notaris di Jakarta; kemudian diubah dengan
  - Akta tertanggal 22 Mei 2008 Nomor 04 yang dibuat di Kadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, dan terakhir diubah dengan
  - Akta tertanggal 30 September 2011 Nomor 20, dibuat dihadapan Erlina Dwi Kurniawati, SR, Notaris di Jakarta; (bukti P-I A s/d 1 F);
2. Bahwa sejak tahun 1962 hingga tahun 2011 atau selama ± 49 tahun, Penggugat adalah penghuni atau pemakai tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *Aloude My.stiekie Orde Rosae Cruets* atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung/selanjutnya tanah dan bangunan tersebut disebut sebagai "objek sengketa"), berdasarkan Surat Izin Pemakaian (SIP) Nomor 2131 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan

*Hal. 3 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Bandung Daerah Tingkat I Djawa-Barat tertanggal 4 Desember 1962, yang diterbitkan menurut Putusan tanggal 26-9-1962 Nomor 448, atas s.p. tanggal 1-9-1962 Nomor 355 (berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Darurat Nomor 3/1958 tentang Urusan Perumahan) dan Surat Idjin/Keterangan Nomor B/56/5P/2/1962 Tentang Perobahan/ Perombakan Bangunan Bekas AMORC di Jalan Hadji Wasjid/Bagusrangin Nomor 31 Bandung tertanggal 9 Februari 1962 (bukti P-2a dan P-2b), dengan tanpa adanya teguran atau keberatan atau gugatan dari pihak manapun atau siapapun juga. termasuk namun tidak terbatas dari Tergugat II sampai dengan Tergugat VII dan Tergugat VII Hal ini membuktikan bahwa penghunian atau pemakaian atau penguasaan Penggugat atas objek sengketa telah dilakukan dengan itikad baik serta sesuai dengan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku;

3. Bahwa dengan tidak adanya teguran, keberatan atau bahkan gugatan atau tuntutan dari pihak manapun dan siapa pun juga termasuk dari pihak Tergugat II s/d Tergugat VII dan Tergugat VIII sejak tahun 1962 s/d tahun 2011, makasecara yuridis pemilik tanah dianggap telah melepaskan hak atas tanahnya secara diam-diam (*Rechtsvenverkins*) kepada pihak yang telah menguasai objek sengketa dalam waktu lebih dari 30 tahun i.c. Penggugat, sehingga objek sengketa telah menjadi milik Penggugat, hal mana didasarkan antara lain pada:

- a. Pasal 1963 KUH Perdata yang berbunyi:

Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun.

Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.

- b. Pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi:

Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak

Hal. 4 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk;

- c. Sekalipun Pasal 1963 KUHPdata sebagaimana tersebut di atas telah dicabut dengan berlakunya Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), namun hukum adat, yang merupakan dasar dari Hukum Agraria mengenal adanya "pelepasan hak atas tanah secara diam-diam (*rechtsverwerking*)". Olehkarenanya, menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, jika seseorang dalam jangka waktu sekian puluh tahun menguasai tanah orang lain tanpa ditegur oleh pemiliknya, maka secara diam-diam dianggap si pemiiik tanah sudah melepaskan haknya;
- d. Beberapa Putusan Mahkamah Agung yang menyebut adanya lembaga *rechtsverwerking* dalam hukum adat antara lain:
  - Putusan Mahkamah Agung tanggal 10-1-1956 Nomor 210/K/Sip/ 1955 dalam Subekti Tamara "*Himpunan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*" Nomor 31 (Kasus di KabupatenPandegiang, Jawa Barat) sebagaimana dikutip dalam Buku Hukum Agraria Indonesia, karangan Prof. Boedi Harsono edisi 2006, hal 765, yang menyatakan:

"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena Para Penggugat dengan mendiamkan tanahnya sampai 25 tahun, harus dianggap menghilangkan hak nya (*rechtsverwerking*)"
  - Putusan Pengadilan PT. Surabaya tanggal 25-5-1958 Nomor 132/1953/ Pdt dalam Hukum Masyarakat 1960 Nomor 3-4-5-6 (kasus di Kabupaten Sleman, Jogjakarta) yang menyatakan :

"Pelepasan hak (*rechtsverwerking*) Penggugat dianggap melepaskan haknya atas dua bidang sawah, oleh karena selama 20 tahun memhiarkan sawah sengketa digarap orang lain";
- e. Yurisprudensi-yurisprudensi tersebut di atas semakin diperkuat dengan adanya Penjelasan pada Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

"..... Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanah dan tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad haik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam

Hal. 5 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini".

"Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini hukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah".

4. Bahwa sekonyong-konyong Penggugat memperoleh 2 (dua) surat permohonan dari Tergugat VII yang masing-masing berturut - turut adalah:

- Tertanggal 20 November 2012 (bukti P-3), yang dalam hal ini Tergugat VIII bertindak untuk diri sendiri maupun untuk dan atas nama Tergugat I,
- Tertanggal 14 Januari 2013 (bukti P-4), yang dalam hal ini Tergugat VIII bertindak untuk dan atas nama:

- (i) PT KTU Versiuis, dan;
- (ii) Diri sendiri (Tergugat VIII) serta;
- (iii) Atas nama Ny Helena Setiadi (Tergugat I)

yang pada intinya memohon agar Penggugat segera menyerahkan objek sengketa serta mengosongkannya berdasarkan hal-hal berikut:

4.1. Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2Q11 tanggal 25 Mei 2011 yang dibuat di bawah tangan oleh dan antara Tergugat IX (yang dalam hal ini bertindak selaku Ketua Yayasan Andana Warih berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011 dan sebagai Penghuni atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bagusringin Nomor 31 (dulu) sekarang Jalan H Wasid Nomor 33 Bandung, dengan Tergugat VIII yang bertindak untuk diri sendiri dan sebagai kuasa dari Tergugat II s/d Tergugat VII, yang pada intinya bersepakat bahwa (bukti P-5):

- Untuk pelepasan hak atas objek sengketa dari Tergugat II s/d Tergugat VII, maka Tergugat IX bersedia membayar kepada Tergugat II s/d Tergugat VIII yang dengan ini bersedia menerimanya sebesar Rp1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
- Namun bilamana pelepasan hak atas tanah dan bangunan (objek sengketa) itu tidak terjadi, maka Tergugat II s/d Tergugat VIII bersedia membayar kepada Tergugat IX sebesar Rp1.500,000.000

*Hal. 6 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



(satu miliar lima ratus juta rupiah) untuk pelepasan hak huni dan garapan dari Tergugat IX yang dengan ini bersedia menerimanya;

4.2. Akta Pindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, SBL, Spl (Tergugat XI), oleh dan antara Tergugat IX (yang menurut keterangannya adalah sebagai Ketua Yayasan Andanawarih Cabang Bandung berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Nomor SK/ 277/V/DW/2011 tertanggal 08-05-2011 dan berdasarkan Surat Pernyataan Persetujuan tertanggal 11-11-2011) dengan Tergugat I (Ny. Helena Setiadi), yang pada intinya bersepakat (bukti P-6):

- a. Tergugat IX akan memindahkan dan menyerahkan kepada Tergugat I (Ny. Helena Setiadi) yang dengan ini menerangkan menerima pemindahan dari Tergugat IX berupa hak penghunian atas objek sengketa, seluas 1.065 m<sup>2</sup> berdasarkan:
  - Surat Pernyataan Garapan atau Hunian tanggal 10-5-2011;
  - Surat Keterangan Garapan/Penghuni Nomor 361/SK/XI/2011 tanggal 2-11-2011;
  - Surat Keterangan Nomor 17/RT.08.07/2011 tanggal 25-10-2011 yang dikeluarkan oleh RT.008, RW.007, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
  - Surat Keterangan dari Kelurahan Lebak Gede Nomor 359/SK/X1/2011 tanggal 02 November 2011;
  - Surat Keterangan dari Kecamatan PemKot Bandung Nomor 005/461-Kecamatan Coblong;
  - Surat rekomendasi permohonan kepemilikan tanah (perubahan status tanah Negara menjadi hak miiik) yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kecamatan Coblong Nomor 005/462-Kec.Coblong tanggal 9 November 2011;
  - Surat Keterangan status tanah yg dibuat oleh Kepala Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Nomor 593/747-DP KAD tanggal 14Juni 2011;
- b. Bahwa status tanah tersebut oleh Tergugat IX akan dimohon hak atas tanah ke BPN Kota Bandung;

*Hal. 7 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



c. Penyerahan hak hunian atas tanah dan bangunan (objek sengketa) telah dilakukan dan diterima dengan memakai harga ganti rugi sebesar Rp3.370.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) jumlah mana oleh Tergugat IX diakui telah diterima dari Tergugat I ( Ny. Helena Setiadi) pada waktu dan saat akta ini di tandatangani, sehingga akta ini oleh kedua belah pihak dinyatakan berlaku sebagai kwitansi.

4.3. Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKBW2011 tanggal 20 Desember 2011 yang dibuat secara di bawah tangan, oleh dan antara Tergugat IX (yang menurut pengakuannya bertindak untuk diri sendiri dan selaku Ketua Yayasan Andana Warih Cabang Bandung berdasarkan Surat keputusan Pengangkatan Nomor SK/277/V/DW/2011 tertanggal 08 Mei 2011 serta sebagai penghuni tanah dan bangunan (objek sengketa) dengan Tergugat VIII, (dengan tanpa menyebut bahwa Tergugat VIII adalah sebagai kuasa dari Tergugat II s/d Tergugat VII) (bukti P-7) yang pada intinya bersepakat :

a. Oleh karena Tergugat IX tidak jadi menerima Pelepasan dari Tergugat VIII dan atau ahli waris Moch Adjidji (Tergugat II s/d Tergugat VII), maka Ahli Waris jalan sendiri dan telah mengadakan Transaksi jual beli dengan pihak lain tanpa melibatkan Tergugat IX dan Tergugat VIII yang nantinya akan merugikan Tergugat IX dan Tergugat VIII;

b. Tergugat II s/d Tergugat VIII telah menjual objek sengketa kepada Sdr. Tendi Liganawan (ko Tekling) dengan Akta Jual Beli di Notaris Tuty Purnandari, S.H, serta telah mengajukan permohonan hak nya ke BPN Kota Bandung serta telah keluar resi permohonannya;

c. Maksud dan tujuan dari perjanjian ini adalah pengoper alihan dan atau pelepasan hak hunian dan garapan serta semua permasalahannya atas tanah dan bangunan (objek sengketa) dari Tergugat IX kepada Tergugat VII dan atau orang yang ditaniuknya untuk dimohonkan haknya kepada Negara sampai menjadi sertifikat HGB/milik meniadai atas nama Ny. Helen A Setiadi (Tergugat I) serta penguasaan di lapangan secara utuh;

d. Tergugat IX melepaskan hak hunian dan garapannya atas tanah dan bangunan tersebut dari penguasaannya kepada Tergugat VIII

*Hal. 8 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



dan atau orang yang ditunjuknya yaitu Tergugat I dengan uang kompensasi dari Tergugat VII sebesar Rp1.500.000.000,00, bersih tanpa dibebani biaya pengurusan apapun dan biaya beban pajak-pajak lainnya;

e. Tergugat IX akan mengosongkan serta menyerahkan tanah dan bangunan (objek sengketa), bilamana telah terbit sertipikat hak guna bangunan/hak milik ke atas nama Tergugat VIII dan atau Ny. Helena Setiadi (Tergugat I) atau sampai dengan batas waktu akhir pada hari senin Tanggal 27 Agustus 2012, dan bilamana sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan Tergugat IX tidak mengosongkan dan atau menyerahkannya atas objek sengketa, maka Tergugat IX bersedia untuk dikosongkan oleh pihak yang berwajib/Kepolisian dengan segala beban biaya yang timbul atas pengosongan tersebut ditanggung oleh Tergugat IX;

f. Tergugat IX mengetahui secara pasti dan tidak keberatan atas pengoperan pelepasan hak atas penghunan bangunan dan pelepasan hak atas tanah Negara dari Tergugat VIII kepada Tergugat I dengan mendapatkan uang kompensasi sebesar Rp3.370.000.000,00 dan dari sisihan uang kompensasi tersebut sebesar Rp1.870.000.000,00 menjadi hak mutlak keuntungan milik Tergugat VIII;

4.4. Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede atas nama Nyonya Helena Setiadi(Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) yang tercatat letak tanah di Jalan H. Wasid Nomor 33 Kelurahan Lebak Gede Kecamatan Coblong Kota Bandung (bukti P-8);

4.5. Surat Kuasa Khusus dari Helena Setiadi kepada Tergugat VIII tertanggal 25 Oktober 2012 (bukti P-9).

Mohon menjadi pertimbangan Malelis Hakim:

Kiranya pertu kami sampaikan bahwa ada indikasi itikad tidak baik dari Tergugat VIII dimana Tergugat VIII selain menjadi kuasa Tergugat II s/d Tergugat VII, ternyata Tergugat VIII juga menjadi kuasa untuk dirinya sendiri yang *notabene* tidak ada hubungan sama sekali dengan objek sengketa, dan bahkan ternyata Tergugat VIII juga menjadi kuasa dari Tergugat I;

Hal. 9 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa ternyata selain dari perjanjian-perjanjian tersebut di atas, diketahui pula bahwa Tergugat IX juga telah mengadakan perjanjian dengan Tergugat VIII yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat II s/d Tergugat VII sebagaimana dimuat dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat di hadapan Tuty Purnandary, S.H., Notaris di Kabupaten Daerah Tingkat II Kota Bandung (Tergugat X), oleh dan antara Tergugat II s/d Tergugat VIII yang diwakili oleh Tergugat VIII dengan Tergugat IX (bukti P-10), yang pada intinya bersepakat:
  - a. Melepaskan segala hak yang ada pada dan atau dapat dijalankan oleh ahli waris kepada Yayasan Andana Warih atas sebidang tanah bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* Nomor 11103, Akta *Eigendom* Nomor 1168 tanggal 20-09-1951, SU tgl 16-04-1941 Nomor 228/1941 di Prop; Jabar, Kabupaten Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Lebak Gede seluas 645 m<sup>2</sup> berikut bangunan, setempat dikenal dengan Jalan Singaperbangsa Nomor 2., milik alm M. Adjidji berdasarkan Akta Hibah Nomor 33/1962, dibuat di hadapan Noezar, Notaris Kota Bandung, menerima hibah dari Ny. Margo Constance Zeydel sebagai Ketua Yayasan *Aloude Mystieke Orde Rosae Crucis* (AMORC) berkedudukan di Semarang;
  - b. Pelepasan telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) jumlah uang mana telah dilunasi oleh Tergugat IX kepada Tergugat VIII pada waktu akta ini di tanda tangani, dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini juga merupakan kwitansi;
6. Bahwa ternyata tindakan Tergugat IX yang mewakili Yayasan Andana Warih pada perjanjian-perjanjian tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum karena tindakan Tergugat IX bertentangan dengan Anggaran Dasar Yayasan Andana Warih yang dimuat dalam Akta Tanggal 22 Mei 2008 Nomor 4 dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 1 Agustus 2008 Nomor AHU-3387.AH.01.02, Tahun 2008, dan telah diterbitkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 21 Mei 2010 Nomor 41 Tambahan Berita Negara Nomor 164 Jo. Akta Tanggal 30 September 2011 Nomor 20 yang

Hal. 10 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan Erlina Dwi Kumiawati, S.H., Notaris di Jakarta (bukti P-Ila dan P-IIb ), hal mama terbukti sebagai berikut:

6.1. Bahwa menurut Pasal 16 Jo Pasal 13 Akta Tanggal 22 Mei 2008 Nomor 04 Tentang Yayasan Andana Warih, yang berhak mewakili Yayasan Andana Warih (Penggugat) di dalam dan di luar Pengadilan tentang segala hal dan dalam segala kejadian adalah Pengurus yang terdiri dari paling sedikit adalah seorang Ketua, Sekretaris dan Bendahara;

6.2. Bahwa ternyata yang mewakili Yayasan Andana Warih dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut di atas, adalah bukan Pengurus Yayasan Andana Warih yang sekurang-kurangnya terdiri dari Ketua, Sekretaris dan Bendahara, melainkan adalah Tergugat IX yang *notabene* sama sekali tidak memiliki wewenang apapun untuk mewakili Yayasan Andana Warih (Penggugat) khususnya dalam melepaskan kekayaan Yayasan Andana Warih (Penggugat);

6.3. Bahwa oleh karena yang mewakili Yayasan Andana Warih dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut di atas adalah Tergugat IX yang *notabene* bukanlah pihak yang berwenang dalam mewakili Yayasan Andana Warih, maka sejalan dengan pendapat dari Elly Erawati dan Herlien Budiono dalam bukunya berjudul "*Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*" halaman 13 yang menyatakan: "Perjanjian yang dilakukan oleh orang atau pihak yang menurut undang-undang dinyatakan tidak berwenang, berakibat batal demi hukum artinya, ketentuan dalam undang-undang tertentu yang menyatakan bahwa orang atau pihak tertentu tidak berwenang, merupakan aturan hukum yang bersifat memaksa sehingga tidak dapat disimpangi."

serta Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1808 K/PDT/2007 Tanggal 28 Januari 2008 yang berbunyi :

"Konsekwensi logis dari suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan ketidakkewenangan mengakibatkan batalnya perjanjian dan seluruh tindakan dan dokumen yang dibuat berdasarkan perjanjian tersebut" .

Maka :

Hal. 11 dari 75 hal. Put. No. 814 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)



- (i) Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011 yang dibuat oleh dan antara Tergugat DC (yang menurut pengakuannya) bertindak selaku Ketua Yayasan Andanawarih berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Nomor SK/277/V/DW/2011 tanggal 08-05-2011 dan sebagai penghuni tanah dan bangunan Jalan H. Wasid Nomor 33 (dahulu Jalan Singa Perbangsa) RT.008/Rw.007 Kelurahan Lebakgede Kecamatan Coblong Kota Bandung, dengan Tergugat VIII yang bertindak baik untuk diri sendiri dan sekaligus sebagai Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII (vide bukti P-5);
- (ii) Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., Notaris di Kota Bandung (Tergugat X) oleh dan antara Tergugat VII yang bertindak selaku Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dengan Tergugat IX (yang menurut pengakuannya) bertindak untuk dan atas nama Yayasan Andanawarih, berkedudukan di Jakarta, didirikan dengan Akta Pendirian Yayasan Nomor 54, tanggal 1-12-1981, dibuat di hadapan Joenoës Enoeng Maogimon, S.H., Notaris di Jakarta (vide bukti P-10);
- (iii) Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nornor 3 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Spl (Tergugat XI), oleh dan antara Tergugat IX yang menurut keterangannya adalah sebagai Ketua Yayasan Andanawarih Cabang Bandung berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Nomor SK/277/V/DW/2011 tanggal 08-05-2011 dan berdasarkan Surat Pernyataan Persetujuan tanggal 11-11-2011, dengan Tergugat I (Nyonya Helena Setiadi) (vide bukti P-6);
- (iv) Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/2011 tanggal 20 Desember 2011 yang dibuat oleh dan antara Tergugat DC (yang menurut pengakuannya) bertindak untuk dan atas nama diri sendiri dan selaku Ketua Yayasan Andanawarih Cabang Bandung berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Nomor SK/277/V/DW/2011 tanggal 08-05-2011 dan sebagai Penghuni

*Hal. 12 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



Tanah dan Bangunan Jalan H. Wasid Nomor 33 (dahulu jalan Singa Perbangsa) RT.008/RW.007 Kelurahan Lebakgede Kecamatan Cobleng Kota Bandung, dengan Tergugat VIII (bukti P -7);

(v) Termasuk sertipikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede, Kecamatan Cobleng, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, terdaftar atas nama Nyonya Helena Setiadi (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) (vide bukti P-8), serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan hal tersebut adalah batal demi hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Bahwa tindakan Tergugat II s/d Tergugat VII, yang dalam hal ini diwakili/dikuasakan oleh Tergugat VIII baik pada (i) Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011, (ii) Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., Notaris di Kota Bandung (Tergugat X) maupun pada (iii) Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/ SKB/V/2011 tanggal 20 Desember 2011, adalah perbuatan melawan hukum, sebab:

7.1 Tergugat II s/d Tergugat VIII bukan pemilik hak atas tanah dan bangunan (objek sengketa) sehingga tidak mempunyai kewenangan apapun untuk menguatkan objek sengketa kepada siapapun juga.

Dengan mendiamkan Penggugat menguasai objek sengketa selama lebih dari 30 tahun (atau ± 49 tahun) tanpa adanya teguran, keberatan atau bahkan gugatan atau tuntutan dari pihak manapun dan siapapun juga termasuk dari Tergugat II s/d Tergugat VII serta Tergugat VIII baik selaku prihadi maupun setaku kuasa, maka secara yuridis pemilik tanah i.c Tergugat II s/d Tergugat VII serta Tergugat VIII dianggap telah melepaskan hak atas tanahnya secara diam-diam (*rechtsverwerking*) kepada Penggugat, sehingga Tergugat II s/d Tergugat VII apalagi Tergugat VIII sudah tidak berwenang lagi untuk mengalihkan atau memindahtangankan atau melepaskan objek sengketa dengan mendasarkan pada Pasal 1471 KUH Perdata yang berbunyi: "Jual-beli barang orang tain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika

Hal. 13 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain"

serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 123 K/Sip/Pdt/1971 yang menyatakan bahwa: "Syarat materiel sahnya jual beli:

- a. Penjual orang yang berhak memindahkan hak milik;
- b. Pembeli orang yang berhak menerima hak milik;
- c. Tanah dapat diperjual belikan;
- d. Tanah tidak dalam keadaan sengketa;

maka segala tindakan Tergugat II s/d Tergugat VIII untuk mengalihkan atau memindahtangankan atau melepaskan objek sengketa, adalah batal demi hukum;

7.2. Sekalipun Tergugat II s/d Tergugat VIII sudah mengetahui bahwa yang berwenang bertindak untuk dan atas nama Yayasan Andana Warih sekurang-kurangnya adalah Ketua, Sekretaris Dan Bendahara. Namun tetap Tergugat VIII yang bertindak untuk did sendiri dan sekaiigus bertindak selaku kuasa dari Tergugat II s/d Tergugat VII mengadakan perjanjian-perjanjian dengan Tergugat IX yang *notabene* tidak memiliki kewenangan bertindak untuk mewakili Yayasan Andana Warih Anggaran Dasar Yayasan Andana Warih (Penggugat) sebagaimana dimuat pada Akta Tanggal 22 Mei yang dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan HAM RI berdasarkan Surat Keputusan tertanggal 1 Agustus 2008 Nomor AHU-3387.AH.01.02. Tahun 2008, telah diterbitkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 21 Mei 2010 Nomor 41 Tambahan Berita Negara Nomor 164, sehingga dengan mengacu pada sebuah fiksi hukum yang berbunyi:

"Siapapun tanpa kecuali dianggap tahu hukum"

Serta bunyi Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 645 K/Sip/1970 maupun Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 001/PUU-V/2007 memuat prinsip yang sama yakni:

"Ketidaktahuan seseorang akan undang-undang tidak dapat dijadikan alasan pemaaf.

Maka Tergugat II s/d Tergugat VIII dianggap telah mengetahui dengan pasti bahwa yang sesungguhnya benvenany mewakiii Yayasan Andana Warih haik di dalam maupun di luar Pengadilan adalah Pengurus yang

Hal. 14 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



terdiri dari sekurang-kurangnya adalah Ketua, Sekretaris dan Bendahara, dan bukan Tergugat IX;

- 7.3. Surat Keseoakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggai 25 Mei 2011, Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggat 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., (Tergugat X) Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 3 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Tahmid Tirtapradia, S.H.,Sp1., (Tergugat XI), serta Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/2011 tanggal 20 Desember 2011 batal demi hukum. Karena dilakukan secara melawan hukum oleh pihak-pihak yang tidak berwenang untuk memperjanjikan objek sengketa miiik Penggugat.

Karena Tergugat II s/d Tergugat VIII terbukti bukan pemilik atas objek sengketa, sedangkan Tergugat IX juga terbukti bukan pihak yang berwenang untuk bertindak mewakili Yayasan Andana Warih (Penggugat), dengan berpedoman pada Putusan MA RI Nomor 1423 K/PDT/2007, tanggal 20 Februari 2008, yang menyatakan:

"Perjanjian balal demi hukum karena pembuatan akta jual beli dilakukan secara melawan hukum, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Perbuatan melawan hukum muncul karena perjanjian dilakukan oleh pihak penjual yang tidak jelas sehingga jual beli dikualifisier sebagai jual beli rekayasa.....".

Maka (i) Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011, (ii) Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., Notaris di Kota Bandung (Tergugat X) serta (iii) Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/ 2011 tanggal 20 Desember 2011 adalah batal demi hukum atau setidak-tidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena telah dibuat secara melawan hukum yang merugikan Penggugat. Adapun perbuatan melawan hukum ini muncul karena perjanjian-perjanjian tersebut dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak jelas kaitannya dengan objek sengketa, sehingga jelas terlihat bahwa Tergugat II s/d Tergugat VII telah membuat perjanjian-perjanjian tersebut diatas dengan Tergugat IX untuk pengalihan objek sengketa yakni dengan cara direkayasa;

*Hal. 15 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



8. Bahwa tindakan Tergugat luntuk memperoleh kepemilikan objek sengketa dengan cara mengadakan perjanjian dengan Tergugat IX sebagaimana dimuat pada "Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Tahmid Tirtapradja, S.H,Sp.I., Notaris di Kota Bandung, (Tergugat XI) (vide bukti P-6), dapat dikualifiser sebagai perbuatan melawan hukum,hal mana dapat dibuktikan sebagai berikut:

8.1. Dengan mengacu pada sebuah fiksi hukum yang berbunyi :

"Siapapun tanpa kecuali dianggap tahu hukum."

Sebagaimana pula bunyi Putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 645 K/Sip/1970 maupun Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) Nomor 001/PUU-V/2007 memuat prinsip yang sama yakni:

"Ketidaktahuan seseorang akan undang-undang tidak dapat dijadikan alasan pemaaf".

Maka Tergugat I dianggap telah mengetahui dengan pasti bahwa yang berwenang mewakili Yayasan Andana Warih (Penggugat) baik di dalam maupun di luar Pengadilan sebagaimana dimuat pada Akta Tanggal 22 Met 2008 Nomor 04 yang dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia serta telah diumumkan dalam Berita Negara RI tertanggal 21 Mei 2010 Nomor 41. Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 164, adalah Pengurus yang terdiri dari sekurang-kurangnya Ketua, Sekretaris dan Bendahara;

8.2. Bahwa sekalipun Tergugat I sudah mengetahui bahwa yang berwenang mewakili Yayasan Andana Warih adalah Pengurus yang sekurang-kurangnya terdiri dari Ketua, Sekretaris dan Bendahara, ternyata dalam rangka memperoleh kepemilikan atas objek sengketa, Tergugat I dengan secara melawan hukum tetap saja mengadakan perjanjian dengan Tergugat IX yang *notabene* sama sekaii tidak memiliki wewenang apapun untuk mewakili Yayasan Andana Warih (Penggugat) berdasarkan Akta Tanggal 22 Mei 2008 Nomor 04 yang dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang;

8.3. Bahwa dengan berpedoman pada:

Hal. 16 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



- a. Putusan MA RI Nomor 1808 K/PDT/2007, Tanggal 28 Januari 2008, yang menyatakan :

"Konsekuensi logis dari suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan ketidakwenangan mengakibatkan batalnya perjanjian dan seluruh tindakan dan dokumen yang dibuat berdasarkan perjanjian tersebut";

- b. Putusan MA RI Nomor 1423 K/PDT/2007, Tanggal 20 Februari 2008, yang menyatakan:

"Perjanjian batal demi hukum karena pembuatan akta jual beli dilakukan secara melawan hukum, yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Perbuatan melawan hukum muncul karena perjanjian dilakukan oleh pihak penjual yang tidak jelas..., sehingga jual beli dikualifisier sebagai jual beli;

- c. Serta Putusan MA RI Nomor 4091 K/PDT/1989, Tanggal 30 November 1991, yang menyatakan :

"Akta pelepasan hak dengan pemberian ganti rugi dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 BW, dalam hal ini pihak petepas hak tidak mempunyai hak sedikit pun untuk menjual,menjaminkan dan atau memiliki objek perkara sehingga perjanjian pelepasan hak dianggap tidak pernah terjadi";

Maka" Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Tahmid Tirtapradja, S.H,Sp.L, Notaris di Kota Bandung, (Tergugat XI) (vide bukti P-6) oleh dan antara Tergugat IX dengan Tergugat I adaiiah batal demi hukum atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

9. Bahwa ternyata tindakan Tergugat X dalam membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 50 Tahun 2011 (vide bukti P-10) serta tindakan Tergugat XI dalam membuat Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011(vide bukti P-6), tidak mengikuti ketentuan yang diwajibkan dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sehingga tindakan-tindakan Tergugat X dan Tergugat XI dapat dikualifiser sebagai perbuatan melawan hukum hal mana dapat dibuktikan sebagai berikut:

*Hal. 17 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



9.1. Dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

"Badan Akta memuat:

- a. ".....";
- b. "Keterangan mengenai kedudukan bertindak Penghadap;
- c. .....,", dst,

Serta Penjelasan Pasal 38 ayat (3) huruf b, yang menyatakan:

"Yang dimaksud dengan "kedudukan bertindak penghadap" adalah dasar hukum bertindak ".

Maka sudah merupakan keharusan bagi seorang Notaris untuk selalu meneliti terlebih dahulu kewenangan bertindak dan Penghadap i.e. Tergugat IX, yakni tentunya dengan melihat terlebih dahulu Anggaran Dasar Yayasan Andana Warih (Penggugat) yang terkini;

9.2. Bahwa ternyata Tergugat X dan Tergugat XI tidak meneliti terlebih dahulu mengenai kedudukan dan kewenangan bertindak penghadap i.e. Tergugat IX, pada Anggaran Dasar Yayasan Andana Warih yang terkini, untuk mengetahui dengan pasti apakah tindakan Tergugat IX, yang menurut keterangannya adalah Ketua Yayasan Andana Warih, memang benar-benar berwenang untuk mewakili Yayasan Andana Warih? Secara fakta dalam:

- Akta Pindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03, Tanggal 15 Desember 2011 (vide bukti P-6), yang dibuat di hadapan Tergugat XI, Tergugat XI hanya menulis,

"Tuan Agung Suryatriyana..... menurut keterangannya adalah sebagai Ketua Yayasan Andana Warih Cabang Bandung.....";

Dengan tanpa memuat dasar hukum kewenangan bertindak dari Tergugat IX, apakah telah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 jo. Pasal 16 Anggaran Dasar Yayasan Andana Warih tertanggal 22 Mei 2008 Nomor 03;

- Akta Pelepasan Hak Nomor 50, tanggal 26 Mei 2011 (vide bukti P-10), yang dibuat dihadapan Tergugat X pada bagian Badan Akta khususnya dalam keterangan mengenai kedudukan bertindak

Hal. 18 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



Penghadap, ternyata kewenangan bertindak dari Tergugat IX masih mendasarkan pada pada Akta Pendirian Yayasan Andana Warih yang lama, yakni Akta Nomor 54, tanggal 10-12-1981, yang *notabene* pada. Akta tersebut menentukan bahwa yang berwenang bertindak mewakili Yayasan Andana Warih baik di dalam maupun di luar Pengadilan adalah Ketua atau wakil-wakilnya dengan ketentuan bahwa dalam hal untuk melepaskan hak atas atau membebani barang-barang yang tidak bergerak milik Yayasan, haruslah mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Badan Pengawas. Padahal Tergugat X selaku Notaris sudah harus mengetahui bahwa dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 mengenai Yayasan, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004, maka Akta Nomor 54 Tanggal 10-12-1981 sudah harus disesuaikan dengan ketentuan pada Undang-Undang Yayasan tersebut, yang hal ini sudah dilakukan oleh Yayasan Andana Warih sebagaimana Akta tertanggal 22 Mei 2008 Nomor 04 yang dibuat di hadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, (vide bukti P-I E) yang kemudian diubah lagi menjadi Akta Tanggal 30 September 2011 Nomor 20 (vide bukti P-I F);

10. Bahwa oleh karena tindakan yang dilakukan oleh Tergugat X dan Tergugat XI sebagaimana dijelaskan tersebut diatas telah melanggar Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, maka Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03, Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat XI, serta Akta Pelepasan Hak Nomor 50, tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tergugat X menjadi batal demi hukum;
11. Bahwa oleh karena tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Para Tergugat telah terbukti merupakan perbuatan melawan hukum, maka Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011, Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., (Tergugat X), Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Spl. (Tergugat XI), maupun pada Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SK.B/V/2011 tanggal 20 Desember 2011 menjadi batal demi hukum;

*Hal. 19 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa oJeh karena tindakan/perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebag Gede atas nama Helena Setiadi (Tergugat I) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah cacat hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
13. Bahwa untuk mencegah tindakan pengosongan yang kemungkinan besar akan dilakukan oleh Tergugat I s/d Tergugat VII yang diwakili oleh Tergugat VIII, sebagaimana bunyi 2 (dua) surat permohonan yang merupakan somasi kepada Penggugat, (vide Bukti P~3 dan P-4), maka kiranya sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan provisionil yang menyatakan agar Tergugat VIII, baik secara pribadi maupun selaku kuasa dari Tergugat I dan Tergugat II s/d Tergugat VII, dilarang melakukan tindakan pengosongan atas objek sengketa berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *aloude mystieke orde rosae crucis* atau disingkat AMORC, yang terietak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31), bandung, sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*);
14. Bahwa sebagai akibat dari tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut dtatas, maka Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun immaterial;
15. Bahwa adapun kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat disebabkan oleh karena perkara ini timbul bukan karena keinginan Penggugat, melainkan karena tindakan atau perbuatan Para Tergugat yang bertentangan dengan hukum dan peraturan perundangan yang berlaku, maka Penggugat harus mengeluarkan biaya untuk membayar jasa hukum (*Legal Fee*) Advokat/Pengacara untuk melakukan/mengambil tindakan hukum kepada Para Tergugat untuk mempertahankan hak milik Penggugat atas objek sengketa, baik itu di tingkat Pengadilan Negeri, maupun nantinya apabila perkara *a quo* berjalan sampai tingkat banding dan atau kasasi, maka Penggugat telah dan akan mengeluarkan biaya untuk jasa hukum advokat yakni sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
16. Bahwa adapun kerugian immaterial yang telah diderita oleh Penggugat, karena reputasi Penggugat di mata masyarakat akibat telah terbitnya

Hal. 20 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertifikat atas nama Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas objek sengketa. Hal ini apabila diukur dengan uang maka mencapai nilai Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah);

17. Bahwa untuk mencegah agar putusan ini tidak sia-sia dikemudian hari (*illusoir*) dalam peiaksanaannya serta agar objek sengketa tidak dipindahtangankan/ dijaminan oleh Tergugat I dan atau oleh Tergugat II s/d IX, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan untuk menjatuhkan sita jaminan atas:

- 17.1 "Objek sengketa berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut Bangunan Gedung di atasnya bekas *aloude mystieke orde rosae crucis* atau disingkat AMORC, yang terietak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung, sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kola Bandung, Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 13/08/2012, Nomor 00016/2012, seluas 1.065 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Nyonya Helena Setiadi (Tergugat I), yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) pada tanggal 16 Agustus 2012;

- 17.2. Harta milik Para Tergugat baik berupa barang bergerak dan atau barang tidak bergerak sah dan berharga, yang nantinya akan dibuatkan dalam permohonan tersendiri dan merupakan satu kesatuan dengan gugatan *a quo*;

18. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat sebagaimana uraian tersebut diatas, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dihukum untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara *a quo*;

19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah didasarkan atas bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, maka sudah sepatutnya;

- 19.1. Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;

- 19.2. Tergugat II s/d Tergugat VII maupun Tergugat VIII baik selaku pribadi maupun selaku kuasa, dinyatakan telah kehilangan haknya untuk mengalihkan/melepaskan objek sengketa berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *aloude mystieke orde rosae crucis* atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor

Hal. 21 dari 75 hal. Put. No. 814 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

31), Bandung kepada pihak ketiga karena lampunnya waktu (daluwarsa);

19.3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang akan timbul dalam perkara *a quo*;

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

Dalam Provisi:

- Mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat dengan menyatakan Tergugat VIII, baik secara pribadi maupun selaku kuasa dari Tergugat I dilarang melakukan tindakan pengosongan atas objek sengketa berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *aloude hfystieke orde rosae cruets* atau disingkat AMORC yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung sampai dengan adanya putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa yakni berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *Aloude Mystieke Orde Rosae Crucis* atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31), Bandung;
3. Menyatakan bahwa Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011, Akta Pelepasan Hak Nomor 49, tanggal 26 Mei 2011; Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat di hadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Spl., maupun Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/20U tanggal 20 Desember 2011 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan hal tersebut adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede atas nama Helena (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan

Hal. 22 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bandung (Turut Tergugat) adalah cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I s/d Tergugat XI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, karena telah melakukan transaksi / pengalihan / perikatan atas hak mitik Penggugat yakni berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *aloude mystieke orde rosae crucis* atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H.Wasjid Nomor 33 (atau dahulu jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung secara melawan hukum;
6. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga atas :
  - 6.1. Objek sengketa berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *aloude mystieke orde rosae crucis* atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H.Wasjid Nomor 33 (atau dahulu jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kel. Lebak Gede, Kecamatan Cobkmg Kota Bandung, Jawa Barat, Surat Ukur tanggal 13/08/2012, Nomor 00016/2012, seluas 1065 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Ny. Helena Setiadi (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) pada tanggal 16 Agustus 2012;
  - 6.2. Harta milik Para Tergugat baik berupa barang bergerak dan atau barang tidak bergerak sah dan berharga, yang nantinya akan dibuatkan dalam permohonan tersendiri dan merupakan satu kesatuan dengan gugatan *a quo*;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat baik secara materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) maupun secara immaterial sebesar Rp20.000.000.000,00 (dua puluh miliar rupiah) secara tanggung renteng;
8. Menyatakan Tergugat II s/d Tergugat VII maupun Tergugat VIII baik selaku pribadi maupun selaku kuasa, telah kehilangan haknya untuk mengalihkan/melepaskan objek sengketa berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung diatasnya bekas *aioude mystieke orde rosae cruets* atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu jalan Bagusrangin No. 31), Bandung, kepada pihak ketiga karena lampaunya waktu (daluwarsa);

Hal. 23 dari 75 hal. Put. No. 814 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)



9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan dalam perkara *a quo*;
10. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat XI untuk membayar biaya perkara yang akan timbul dikemudian hari secara tanggung renteng.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Kompetensi Absolut:

- 1.1. Bahwa menurut objek atau mated atau pokok sengketa yang menjadi "objek sengketa" dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012, Luas tanah 1.065 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Helena Setiadi (Tergugat I) yang diterbitkan pada tanggal 16 - 08 - 2012 oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- 1.2. Kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
- 1.3. Bahwa sengketa ini adalah sengketa antara Penggugat (Ir. Hendra Soedarto, Djoko Budhi Suroso dan Ir. Hastutingsih, M.M., yang mewakili Yayasan Andana Warih berkantor dan berkedudukan di Jalan Gandaria I Nomor 93 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan) sebagai orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha

Hal. 24 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) karena diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 887Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Surat Ukur Tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012, Luas tanah 1.065 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Helena Setiadi (TergugatI) yang diterbitkan pada tanggal 16 - 08 - 2012;

1.4. Bahwa sengketa dalam perkara ini adalah sengketa Tata Usaha Negara sejalan dengan yang didalilkan Penggugat yaitu pertama-tama dalam positanya pada halaman 15/30 pada huruf (v) yang dengan jelas menyebutkan termasuk sertipikat (tanda bukti hak) Hak Milik Nomor 887: Kelurahan Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, (terdaftar atas nama Nonya Helena Setiadi (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) (vide bukti P-8), serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan hal tersebut adalah Batal Demi Hukum atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan keduanya yaitu dalam petitum Penggugat pada halaman 29/30 Nomor 4 dengan jelas menyebutkan "menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede atas nama Helena (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) adalah cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat" ;

1.5. Bahwa dengan terjadinya sengketa Tata Usaha Negara dimaksud, sebagaimana dalam uraian diatas, maka Pengadilan Negeri Klas IA Bandung tidak benvenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini (kompetensi absolut), karena perkara ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*);

## 2. Gugatan *Error In Persona*:

2.1. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 3/30 Nomor 2 menyebutkan:

"Bahwa sejak tahun 1962 hingga tahun 2011 atau selama + 49 tahun Penggugat adalah penghuni atau pemakai tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas *aloude mystieke orde rosae cruets* atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H.

*Hal. 25 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



Wasjid Nomor 33 (atau dahulujalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung, berdasarkan Surat-Izin Pemakaian (SIP) Nomor 2131 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan Bandung Daerah Tingkat I Djawa Barat (ertanggal 4 Desember 1962...." ;

2.2. Bahwa tidak benar Penggugat menguasai objek sengketa tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Bandung luas 1.065 m<sup>2</sup> (dengan tidak menyebutkan secara jelas batas-batas tanah) selama ± 49 tahun, apabila dihubungkan dengan domisili Penggugat yang berada di Wilayah Jakarta Selatan, baik Penggugat dalam kedudukannya selaku pengurus Yayasan Andana Warih yang berdomisili di Jalan Gandaria I Nomor 93 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan maupun dengan mengatas namakan atau mewakili Yayasan Andana Warih Jakarta Selatan yang disebutkan bernama Hendra Soedarto, dalam jabatan selaku Ketua Umum, Ir. Djoko Budhi Suroso selaku Sekretaris dan Ir. Hastutiningsih, M.M., selaku Bendahara, maka secara fisik Penggugat tidak menguasai atau menempati atas objek sengketa yang tertetak di wilayah Kota Bandung tepatnya di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Bandung selama + 49 tahun tersebut;

2.3. Bahwa Penggugat secara fisik tidak menguasai objek sengketa maka Penggugat tidak berkedudukan sebagai *persona standi in iudicio*, Penggugat bukan orang yang mempunyai hak dan kepentingan atas objek sengketa maka menurut hukum Penggugat haruslah di *diskwalifikasi in person*;

### 3. Gugatan Obscuur Libel

3.1. Bahwa Penggugat mengakui dalam dalilnya yang melepaskan hak atas objek sengketa kepada Tergugat 1 adalah Tergugat IX (Agung Suryatriana) berdasarkan Akta Salinan Pemindahan dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak alas Tanah dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Tahmid Tirtapradja, S.H, Sp.I yang kemudian setelah itu didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Bandung hingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 887/ Kelurahan Lebakgede, Surat Ukur Tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012 atas nama Helena Setiadi (Tergugat I);

Hal. 26 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



- 3.2. Bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan hukum pelepasan hak tersebut adalah perbuatan melawan hukum dengan alasan yang dikemukakannya pada halaman 12 point 6 yang menyebutkan "Tindakan Tergugat IX bertentangan dengan Anggaran Dasar Yayasan Andana Warih yang dimuat dalam Akta tanggal 22 Met 2008 Nomor 4 yang dibuat dihadapan Raden Adrianto, S.H., Notaris di Kabupaten Tangerang;
- 3.3. Bahwa kemudian Penggugat mendalilkan pada halaman 13, Tergugat IX bukan Pengurus Yayasan Andana Warih yang sekurang-kurangnya terdiri dari Ketua, Sekretaris dan Bendahara sehingga Tergugat IX, tidak memiliki wewenang apapun untuk mewakili Yayasan Andana Warih (Penggugat) khususnya dalam melepaskan kekayaan Yayasan Andana Warih (Penggugat);
- 3.4. Bahwa pelepasan hak atas tanah dan bangunan dimaksud dari Tergugat IX kepada Tergugat I adalah bukan pelepasan hak terhadap kekayaan Yayasan Andana Warih karena objek sengketa tersebut berstatus sebagai tanah Negara berdasarkan penguasaan fisik dengan itikad baik telah dikuasai oleh Tergugat IX lebih dari 30 tahun lamanya, sehingga Tergugat IX yang berdomisili di Wilayah Kota Bandung mempunyai hak prioritas untuk menjadi pemilik dari tanah dan bangunan dimaksud, maka Tergugat IX berhak pula untuk melepaskan hak penguasaannya (hak garapan) tanah tersebut kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I;
- 3.5. Bahwa tanah dan bangunan gedung dimaksud berstatus sebagai tanah Negara yang telah dikuasai Tergugat IX selama 30 tahun lebih oleh pihak yang berdomisili di Wilayah Kota Bandung, dan tanah Negara tersebut bukanlah kekayaan Yayasan Andana Warih tidak ada hubungannya dengan kekayaan Yayasan Andana Warih;
- 3.6. Bahwa bertentangan dengan dalil Penggugat pada (halaman 3 point 2) yang menyebutkan sejak tahun 1962 hingga tahun 2011 atau selama  $\pm$  49 tahun Penggugat adalah penghuni atau pemakai tanah berikut bangunan gedung seluas 1.065 m<sup>2</sup>, sehingga Penggugat adalah pemilik dari tanah dan bangunan gedung dimaksud, padahal Penggugat berdomisili di Jakarta Selatan, tidaklah mungkin Penggugat secara fisik

*Hal. 27 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



mengusai objek sengketa apalagi dalam kurun waktu  $\pm$  49 tahun lamanya;

3.7. Bahwa dengan mengatakan Penggugat secara fisik menguasai objek sengketa selama  $\pm$  49 tahun lamanya adalah *obscuur libel*, kabur atau tidak jelas, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*);

#### 4. Penggugat Tidak Berkwalitas

4.1. Bahwa Penggugat yang mendalilkan adanya alas hak terhadap penguasaan fisik atas objek sengketa berdasarkan Surat Izin Pemakaian (SIP) Nomor 2331 tanggal 4 Desember 1962 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Jawa Barat yang izinnya diberikan kepada orang yang bernama Kolonel Dr. Soemantri dalam pekerjaannya sebagai Ketua Pengurus dari Peguyuban Ngesti Tunggal yang beralamat di Bandung adalah tidak ada hubungan hukumnya dengan Penggugat yang berdomisili di Jakarta Selatan atas Surat Izin Pemakaian (SIP) dimaksud, karena Surat izin pemakaian (SIP) tersebut hanya dikhususkan dan berlaku terhadap pengguna/pemakai SIP yang berdomisili di Kota Bandung saja yang dalam hal ini adalah Kolonel Dr. Soemantri, kemudian terakhir beralih kepada Agung Suryatriana (Tergugat IX) sebagai Ketua Yayasan Andana Warih Cabang Bandung yang berdomisili di Kota Bandung yang kemudian secara hukum Tergugat IX pemegang/pengguna Surat Izin Pemakaian (SIP) dimaksud;

4.2. Bahwa menurut hukum yang berhak untuk memakai/menghuni tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Bandung adalah Agung Suryatriana (Tergugat IX) sebagai pemegang atau pengguna Surat Izin Pemakaian Nomor 2131 tanggal 4 Desember 1962 atau yang menguasai/menggarap tanah dan bangunan gedung dimaksud lebih dari 30 tahun, maka Penggugat yang mendalilkan mempunyai hak atas objek sengketa menjadi tidak berdasar menurut hukum, maka Penggugat tidak berkwalitas untuk menggugat dalam perkara ini;

4.3. Bahwa tanah dan bangunan gedung yang terietak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Kota Bandung tanah seluas 1.065 m<sup>2</sup> berstatus sebagai

*Hal. 28 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau dikenal dengan sebutan Tanah Negara;

- 4.4. Bahwa Yayasan Andana Warih baik yang berada di pusat berkantor dan berkedudukan di Jalan Gandaria I Nomor 93, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, maupun Yayasan Andana Warih Cabang Bandung yang berkantor dan berkedudukan di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Kota Bandung bukanlah pemilik dari tanah berikut bangunan gedung dimaksud tetapi hanyalah sebagai tanah garapan yang penggarapnya dikenal dengan nama Agung Suryatriana (Tergugat IX) yang telah menggarap tanah tersebut lebih dari pada 30 tahun lamanya;
- 4.5. Bahwa oleh karena itu Agung Suryatriana (Tergugat IX) mempunyai hak priontas untuk mendapatkan hak milik atas tanah tersebut dengan mengajukan permohonan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) dan berhak pula untuk melepaskan hak garapannya kepada orang lain atau dalam hal ini yang telah dilakukan kepada Tergugat I sebagaimana dalam Akta Pemindehan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Sp.I Notaris dan PPAT di Bandung;
- 4.6. Bahwa oleh karena itu Penggugat tidak berkwalitas sebagai pemilik dari objek sengketa;
- 4.7. Bahwa pelepasan hak atas objek sengketa dari Tergugat IX kepada Tergugat I karena adanya penguasaan fisik yang dilakukan dengan itikad baik, telah terjadi lebih dari 30 tahun, secara terus menerus, tidak terputus yang dalam waktu tersebut tidak ada komplain atau permintaan keluar atau menyerahkan atau teguran dalam bentuk apapun dari pihak manapun yang, mengaku sebagai yang berhak .sehingga oleh karena itu Tergugat IX berhak mendapatkan hak milik atas tanah tersebut;
- 4.8. Adapun Penggugat melakukan komplain terhadap Tergugat IX atas pelepasan hak tersebut dengan mengatakan "Bahwa ternyata tindakan Tergugat IX yang mewakili Yayasan Andana Warih pada perjanjian-perjanjian tersebut diatas adalah perbuatan melawan hukum karena tindakan Tergugat IX bertentangan dengan Anggaran Dasar Yayasan Andana Warih yang dimuat dalam Akta Tanggal 22 Mei 2008 Nomor 4

*Hal. 29 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



dibuat di hadapan Raden Adrianto, SH, Notaris di Kabupaten Tangerang.... "(Halaman 12/30point 6)

- 4.9. Bahwa kemudian terjadi sengketa antara Penggugat selaku pengurus Yayasan Andana Warih Pusat yang berdomisili di Jakarta Selatan dengan Tergugat IX sebagai Ketua Yayasan Andana Warih Cabang Bandung yang berdomisili di Bandung adalah urusan intern Yayasan Andana Warih baik dipusat maupun di Daerah untuk diselesaikan diantara mereka tidak mempengaruhi keabsahan dari Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H, Sp.I Notaris dan PPAT di Bandung atau keabsahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Keiurahan Lebakgede, Surat Ukur tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012 Luas 1.065 m<sup>2</sup> atas nama Nyonya Helena Setiadi;
- 4.10. Bahwa oleh karena Penggugat tidak berkwalitas atau bukan pemilik dari objek sengketa maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*);

*Plurium Litis Consortium*

1. Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Urusan Perumahan Pemerintah Kota Bandung tidak terdapat bukti adanya Surat Izin Pemakaian (SIP) Nomor 2131 tanggal 4 Desember 1962 yang dikeluarkan Kantor Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Djawa Barat pada waktu itu;
2. Tetapi oleh karena menurut dalil Penggugat yang mengaku sebagai pemiliknya terhadap Surat Izin Pemakatan (SIP) Nomor 2131 tanggal 4 Desember 1962 yang dikeluarkan Kantor Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Djawa Barat yang dijadikan dasar atas hak penghunian objek sengketa, yang menurut Penggugat telah menguasai/menghuni tanah dan bangunan dimaksud sejak tanggal 4 Desember 1962, maka Penggugat haruslah menarik Kantor Urusan Perumahan sebagai pihak dalam perkara ini untuk membuktikan kebenaran atas adanya Surat Izin Pemakaian (SIP) tersebut;
3. Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak menarik Kantor Urusan Perumahan Kota Bandung (dahulu Kantor Urusan Perumahan Daerah Tingkat I Djawa Barat) sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat menjadi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);

Hal. 30 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



Berdasarkan uraian tersebut diatas gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklart*);

Eksepsi Tergugat II sampai dengan Tergugat VII

*Plurium Litis Consortium*

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat pada halaman 10/30 mengatakan, bahwa Tergugat II s/d Tergugat VII telah menjual objek sengketa kepada Sdr. Tendi Lingawan (Ko Tekling) dengan Akta Jual Beli di Notaris Tuty Pumandary, S.H., serta telah mengajukan Haknya ke BPN Kota Bandung serta telah keluar Permohonannya;
2. Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah menyebutkan Sdr. Tendi Lingawan (Ko Tekling) sebagai pihak pembeli atas tanah objek sengketa, oleh karenanya untuk melegkapi pihak dalam perkara ini orang yang bernama Sdr. Tendi Lingawan (Ko Tekling) dipanggil sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat,
3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menempatkan orang yang bernama Sdr. Tendi Lingawan (Ko Tekling) dipanggil sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat menjadi kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);
4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankehjke verklard*), hal mana didasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 11-11-1975 Nomor 1078 K/Sip/1972 dalam perkara Magdalena Pinontoan lawan 1. Lot Mekel, 2. Berth Langelo:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung bahwa Tergugat II-Pemanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini, bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat Terbanding dan *Sartje Pinontoan* berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu, bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan penggugat terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Gugatan *Error In Persona*

1. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 12/30 Nomor 5 yang menyebutkan:

Hal. 31 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa ternyata selain dan perjanjian-perjanjian tersebut diatas, diketahui pula bahwa Tergugat IX juga telah mengadakan perjanjian dengan Tergugat VIII yang bertindak selaku kuasa dari Tergugat II s/d Tergugat VII sebagaimana dimuat dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 50, tanggal 26 Met 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., Notaris di Kabupaten Bandung (Tergugat X) oleh dan antara Tergugat II s/d Tergugat VII yang diwakili oleh Tergugat VIII dengan Tergugat IX yang pada intinya bersepakat melepaskan segala hak yang ada pada dan atau dapat dijalankan oleh ahli waris kepada Yayasan Andana Warih atas sebidang tanah bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* No. 11103, Akte *Eigendom* Nomor 1168, tgl. 20-09-1951, SU tanggal 16-04-194 f Nomor 228/1941 di Prop. Jabar. Kab. Bandung, Kec. Coblong, Kel Lebak Gede, seluas 645 m<sup>2</sup> milik alm, Mochammad Adjidji berdasarkan Akta Hihah Nomor 33/1962 yang dibuat dihadapan Noezar, Notaris Kota tiandung menerima hibah dari Ny. Margu Costance Zeydel sebagai Ketua Yayasan Aloude Mystieke Orde Rotae Cruis (AMORC) berkedudukan di Semarang";

2. Bahwa sebenarnya terhadap Akta Pelepasan Nomor 50 tersebut telah dibatalkan dengan Akta Pembatalan Nomor 21, tanggal 29-11-2011 dihadapan Notaris Tuty Purnandary, S.H.;
3. Bahwa dengan adanya Akta Pembatalan Nomor 21, maka Penggugat telah keliru menempatkan Tergugat II s/d Tergugat VII sebagi pihak dalam perkara ini, karena sudah ada hubungan hukum lagi baik dengan Tergugat IX maupun dengan Penggugat, maka menurut hukum Penggugat telah melakukan *error in persona*;
4. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 14/30 yang menyatakan Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011 yang dibuat oleh dan antara Tergugat IX (yang menurut pengakuannya) bertindak selaku Ketua Yayasan Andana Warih berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Nomor SK/277/V/DW/2011 tanggal 08-05-2011 dan sebagai penghuni tanah dan bangunan Jalan H Wasid Nomor 33 (dahulu Jalan Singa Perbangsa) RT.008/RW.007, Kelurahan Lebakgede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung dengan Tergugat VIII yang bertindak baik untuk diri sendiri dan sekaligus sebagai kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII.

Hal. 32 dari 75 hal. Put. No. 814 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)



5. Bahwa ternyata kesepakatan bersama tersebut tidak terealisasi atau telah tidak terjadi kesepakatan bersama untuk pelepasan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa antara Tergugat II s/d Tergugat VII dengan Tergugat IX, maka dengan demikian jelas tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II s/d Tergugat VII dengan Tergugat IX termasuk dengan Penggugat;
6. Bahwa dalil Penggugat yang menempatkan Tergugat II s/d Tergugat VII dijadikan sebagai Pihak Tergugat merupakan tindakan yang keliru dan oleh karenanya menurut hukum Penggugat haruslah di kwalifikasi *error in persona*.

Gugatan *Obscuur Libel*:

1. Bahwa Tergugat II s/d Tergugat VII menolak dengan bulat dan tegas terhadap dalil Penggugat pada halaman 14/30 yang pada intinya menyatakan batal demi hukum terhadap pernyataan:
  - (i) Bahwa Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011 yang dibuat oleh dan antara Tergugat IX (yang menurut pengakuannya) bertindak selaku Ketua Yayasan Andana Warih berdasarkan Surat Keputusan Pengangkatan Nomor SK/277/V/DW/2011 tanggal 08-05-2011 dan sebagai Penghuni Tanah dan Bangunan Jalan H. Wasid Nomor 33 (dahulu Jalan Singa Perbangsa) RT.008/Rw.007 Kelurahan Lebakgede Kecamatan Coblong Kota Bandung, dengan Tergugat VIII yang bertindak baik untuk diri sendiri dan sekaligus sebagai kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII;
  - (ii) Bahwa Akta Petepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tirty Purnandary, S.H., Notaris di Kota Bandung (Tergugat X) oleh dan antara Tergugat VIII yang bertindak seiaku Kuasa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VII, Tergugat VII dengan Tergugat IX (yang menurut Pengakuanrrya) bertindak untuk dan atas nama Yayasan Andana Warih Cabang Bandung yang berkedudukan di Jalan H Wasid Nomor 33, Bandung didirikan dengan Akta Pendirian Yayasan Nomor 54, tanggal 1-12-1981, dibuat di hadapan Joenoos Enoeng Maogimon, S.H., Notaris di Jakarta;
2. Bahwa Penggugat telah keliru dan telah lupa bahwa Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011 tersebut tidak terjadi dan dianggap tidak ada;

Hal. 33 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



3. Bahwa demikian pula Akta Pelepasan Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 telah dibatalkan berdasarkan Pembatalan Akta Nomor 21 yang dibuat dihadapan Notaris Tuty Purnandary, S.H., oleh karena itu gugatan Penggugat tidak ada relevansinya sehingga gugatan tersebut tidak jelas atau kabur, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*obscuur libel*);
4. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 16/30 pom 7.1 yang mendalilkan bahwa Tergugat II s/d VII bukan pemilik hak atas tanah dan bangunan (objek sengketa) sehingga tidak mempunyai kewenangan apapun untuk mengahhkan objek sengketa kepada siapapun juga;
5. Bahwa sebenarnya Tergugat II s/d Tergugat VII adalah merupakan ahli waris dari almarhum Mochammad Adjidji sebagai pemilik yang sah atas tanah berdasarkan Akta Hibah Nomor 33/1962 yang dibuat dihadapan Noezar, Notaris Kota Bandung, atas sebidang tanah bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* Nomor 11103, Akte *Eigendora* Nomor 1168, tgl. 20-09-1951, Surat Ukur tgl. 16-04-1941 Nomor 228/1941 di Pro. Jabar, Kab. Bandung, Kec. Coblong, Kel. Lebak Cede, seluas 420 m<sup>2</sup> dan sebidang tanah bekas bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* Nomor 11127, Akte *Eigendom* Nomor 1167, tanggal 20-09-1951, Surat Ukur tanggal 16-04-1941 Nomor 228/1941 di Prop. Jabar, Kab. Bandung, Kec. Coblong, Kel. Lebak Gede, seluas 645 m<sup>2</sup> menerima hibah dari Ny. Margo Costance Zeydel sebagai Ketua Yayasan Aloude Mystieke Orde Rosae Cruis (AMORC) berkedudukan di Semarang;
6. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka jelas Tergugat II s/d Tergugat VII memiliki hak atas tanah yang menjadi sengketa serta memiliki kewenangan untuk mengoper alih atas hak tanah tersebut kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat I (Helena Setiadi);

#### Eksepsi Tergugat VIII

1. Eksepsi *Error In Persona* : Keliru Pihak yang ditarik sebagai Tergugat:
  - Bahwa keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat VIII dalam kasus ini, karena tidak ada hubungan hukum antara Tergugat VIII dengan Penggugat. Adapun tindakan Tergugat VIII berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tenanggal 25 Mei 2011 yang dibuat antara Tergugat VIII dengan Tergugat IX, dimana maksud dan tujuan perjanjian kesepakatan bersama ini adalah mengurus dan

Hal. 34 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



menyelesaikan segala surat-surat yang berkaitan dengan hak atas tanah milik ahli waris Moch. Adjidji almarhum yang dihuni dan ditempati Tergugat IX sampai menjadi sertipikat hak guna bangunan atau menjadi hak milik atas nama Tergugat IX dan atau Yayasan Andanawarih Bandung. Bahwa kemudian Surat Kesepakatan Bersama tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB-AA/2011 tertanggal 20 Desember 2011 yang dibuat antara Tergugat VIII dengan Tergugat IX, dimana maksud dan tujuan dari perjanjian kesepakatan bersama ini adalah pengoperasian dan atau pelepasan hak hunian dan garapan serta semua permasalahannya atas tanah dan bangunan dari Tergugat IX kepada Tergugat VIII untuk dimohonkan haknya kepada Negara sampai menjadi hak guna bangunan atau hak milik menjadi atas nama Tergugat VIII dan atau orang yang ditunjuknya yaitu Tergugat I;

- Bahwa Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011 dan Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/2011 tanggal 20 Desember 2011 telah dilaksanakan sebagai mestinya, sedangkan Akta Pelepasan Hak Nomor 49 tanggal 26 Mei 2011 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 telah dibatalkan oleh Pembatalan Akta Nomor 21 tertanggal 29-11-2011;
- Berdasarkan apa yang Tergugat VIII uraikan diatas menunjukkan gugatan Penggugat adalah keliru menarik Tergugat VIII sebagai pihak dalam gugatan *a quo* oleh karena itu haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat X:

1. Bahwa, Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat, terkecuali untuk hal-hal yang telah diakuinya secara tegas bulat dan utuh;

Eksepsi Tentang Kompetensi Relatif:

2. Pengajuan eksepsi kompetensi relatif diatur dapat diajukan secara tulisan (*in writing*) hal tersebut diatur dalam Pasal 125 ayat (2) Jo. Pasai 121 HIR. Menurut Pasal 121 HIR, Tergugat pada hari sidang yang ditentukan diberi hak mengajukan jawaban tertulis, sedang Pasal 125 ayat (2) HIR menyatakan dalam surat jawaban Tergugat dapat mengajukan eksepsi kompetensi relatif yang menyatakan perkara yang disengketakan tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Oleh karenanya eksepsi itu dikemukakan dalam surat jawaban, berarti

*Hal. 35 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



pengajuannya bersama-sama dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bantahan terhadap pokok perkara:

- a. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang secara berulang kali menegaskan tentang kedudukan Tergugat IX yang secara jelas diidentifikasi oleh Penggugat sebagai "... ..Ketua Yayasan Andana Warih berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011 dan (vide - dalam halaman 7 paragraf terakhir poin 4.1., halaman 8 dalam paragraf kedua poin 4.2., halaman 9 dalam paragraf keempat poin 4.3. serta lainnya pada dah gugatan Penggugat), bahkan kedudukan Tergugat IX dalam jabatannya selaku Ketua Yayasan Andanawarih Cabang Bandung telah mendapatkan pernyataan persetujuan dan Ketua Pengurus Pusat Pangestu dan atau Ketua Badan Pengawas Yayasan Andanawarih tertanggal 11 November 2011 ditandatangani diatas materai oleh Budi Darmadi, Ir., M.Sc. DR sehingga secara formal dengan mengikuti ketentuan yang tertulis keputusan serta surat pernyataan persetujuan tersebut kedua adalah formal merupakan wakil dari Penggugat melaksanakan kewenangannya sebagaimana tertuang juga dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;
- b Bahwa keberadaan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/20U tertanggal 08 Mei 2011 serta Surat Pernyataan Persetujuan dan atau Ketua Pengurus Pusat Pangestu dan atau Ketua Badan Pengawas Yayasan Andanawarih tertanggal 11 November 2011 secara formal adalah merupakan produk Penggugat sendiri sehingga apabila Penggugat sebagaimana dalilnya didalam halaman 18 poin 7.3 paragraf terakhir yang mendalilkan menyatakan Tergugat IX "bukan pihak yang berwenang untuk bertindak mewakili Yayasan Andanawan " maka dalil Penggugat menjadi, sangat kabur atau *obscur*, karena secara formal kedua surat tersebut (surat keputusan dan surat pernyataan persetujuan) dibuat oleh dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri dan diberikan langsung kepada Tergugat IX, karena apa yang diuraikannya didalam *fundamentum petendinya* menjadi saling bertentangan, baik didalam posisinya sendiri maupun didalam petitumnya;
- c. Bahwa, melihat format gugatan Penggugat yang mempermasalahkan "ketidakberwenangan" Tergugat IX mewakili kedudukan Yayasan Andanawarih (Penggugat sendiri) membuat pula

Hal. 36 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



gugatan ini tidak kompeten untuk diajukan terhadap Para Tergugat I sampai dengengan Tergugat VIII, serta Tergugat X Tergugat XI dan Turut Tergugat, karena apa yang dipermasalahkan terkait kedua surat yaitu Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DWP011 tertanggal 08 Mei 2011 serta Surat Pernyataan Persetujuan dan Ketua Pengurus Pusat Pangestu dan atau Ketua Badan Pengawas Yayasan Andanawarih tertanggal 11 November 2011 terhadap Tergugat IX, adalah merupakan sengketa internal didalam badan hukum Penggugat sendiri, sehingga sebelum dapat dibuktikan ketidak berwenangan Tergugat IX mewakili kepentingan Penggugat barulah Penggugat dapat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat lainnya selain Tergugat IX;

- d. Bahwa dengan demikian jelas sekali gugatan Penggugat dalam perkara ini terhadap Para Tergugat selain Tergugat IX serta terhadap Turut Tergugat, telah menjadi terlalu prematur diajukan dalam perkara ini, karena kedudukan Penggugat dan Tergugat IX belumlah dibuktikan secara sebaliknya bukan merupakan satu pihak yang sama yaitu sesama Penggugat, dimana kedudukan Penggugat adalah Pengurus Pusat Yayasan Andanawarih sedangkan Tergugat IX selaku pemegang Surat Keputusan dan Surat Pernyataan Persetujuan adalah Ketua Cabang Yayasan Andandawarih Bandung;
- e. Sehingga dengan masih prematurnya pengajuan gugatan ini terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, termasuk terhadap Tergugat X, Tergugat XI serta Turut Tergugat, maka Pengadilan Negeri Klas IA Bandung belumlah berwenang untuk menyidangkan perkara ini;

Eksepsi *Error In Persona*:

3. Bahwa eksepsi *error in persona* diakibatkan apabila gugatan mengandung cacat *error in persona* yang disebut juga *exceptio in person*. Bentuk atau jenis eksepsi ini meliputi peristiwa yang dikenal dengan *disqualificatoire exceptie*, yaitu eksepsi yang sifatnya mendiskualifikasi kedudukan pihak berperkara, dengan mengatakan Penggugat dan/atau Tergugat tidak mempunyai kedudukan sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatannya, termasuk didalam perkara ini terdapat alasan bagi Tergugat X untuk mengajukan eksepsi *diskualifikatoir in person*:
  - a. Bahwa eksepsi *disqualificatoir in person* dalam perkara ini secara jelas tergambar dan terurai sebagaimana gugatan yang diajukan

Hal. 37 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



- oleh Penggugat, dimana didalam uraiannya Penggugat mendalihkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IX yang secara jelas diidentifikasi oleh Penggugat sebagai "Ketua Yayasan Andana Warih berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/ 277/V/DW/2011 dan....." (vide- dalam halaman 7 paragraf terakhir poin 4.1. , halaman 8 dalam paragraf kedua poin 4.2., halaman 9 dalam paragraf keempat poin 4.3. serta lainnya pada dalil gugatan Penggugat);
- b. Bahwa, secara tidak konsekuen didalam penyebutan prinsipal sebagai pihak Tergugat IX, Penggugat tidak menyebutkan Tergugat IX sebagai Ketua Yayasan Andana Warih akan tetapi Tergugat IX tersebut prinsipalnya adalah Sdr. Agung Suryatriyana sebagai pribadi padahal baik dalam dalil gugatan Penggugat sendiri maupun didalam isi atas bukti akta autentik maupun surat-surat dibawah tangan lainnya Sdr. Agung Suryatriyana bukan bertindak selaku diri pribadi akan tetapi bertindak selaku Ketua Badan Pengurus Cabang Yayasan Andana Warih Bandung, maka tidak lain kedudukan Tergugat IX adalah merupakan bagian dari Penggugat sendiri;
  - c. Bahwa, pertanggung jawaban hukum secara perdata terhadap perbuatan yang dilakukan Sdr. Agung Suryatriyatna baik didalam akta autentik yang dibuat dihadapan Tergugat X, Tergugat XI, maupun didalam akta dibawah tangan bukanlah sebagai pribadi akan tetapi secara tegas didalam dalil Penggugat sendiri adalah selaku Ketua Yayasan Andanawarih (Cabang Bandung) sesuai dan "...Berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011. . . ", maka dengan memposisikan Sdr. Agung Suryatriyana didalam perkara ini sebagai pribadi yaitu selaku Tergugat IX maka jelas gugatan Penggugat telah mendiskualifikasikan kedudukan Tergugat IX tersebut yang membuat gugatannya menjadi tidak sesuai dengan fakta yang didalilkannya (*error in persona*);
  - d. Bahwa, uraian eksepsi Tergugat X tersebut diatas sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Mahkamah Agung tanggal 6 - 1 - 1976 Nomor 495 K/Sip/1973. Dalam perkara: Achmad Paeru lawan 1. Pasiln BA 2 Machmud Zainuddun dkk dengan susunan majeiis 1. BRM. Hanindjapoetro Sosropranoto, S.H., 2. Indroharto, S.H., 3. Bustanui Arifln, S.H.;;

Hal. 38 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



- e. Bahwa, kedudukan Tergugat IX selaku pribadi dalam perkara ini bertentangan dengan dalil Penggugat sendiri yang berulang kali dinyatakan dalam uraian dalilnya menyatakan adalah selaku Ketua Yayasan Andana Warih (Cabang Bandung) sesuai dan “berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011” maka kesalahan penentuan kedudukan prinsipal atas Tergugat IX dalam perkara ini nyata bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana:
- Putusan MA-RI Nomor 601 K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977: gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan, seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan, seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan;
  - Putusan MA-RI Nomor 951 K/Sip/1975, tanggal 8 Pebruari 1977: Karena menurut kenyataan sehari-hari Tergugat bertindak selaku Kepala Cabang PT. Pelayaran Rakyat Indonesia di Ujung Pandang, la harus dipandang bertanggungjawab di dalam maupun di luar Pengadilan;
- f. Bahwa dengan demikian jelas dalil gugatan Penggugat sebagaimana telah dibantah dalam dalil eksepsi ini memberikan cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet onvankelijke verklaard* (NO);

*Eksepsi Plarinum Litis Consortium:*

(eksepsi tentang tidak lengkapnya pihak dalam perkara ini)

4. Bahwa eksepsi *plarinum litis consortium* ini juga termasuk kedalam *disqualificatoir exeptie* yaitu eksepsi yang menyatakan gugatan penggugat terdapat kekurangan dalam menyebut pihak penggugat dan/atau tergugat, yaitu apabila didalam sengketa tersebut terdapat subjek hukum yang belum dimasukkan sebagai pihak Penggugat dan/atau pihak Tergugat:
- a. Bahwa terkait dengan eksepsi ini Tergugat X menganalisisnya berdasarkan kepada Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung yaitu "Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 11-11-1975 Nomor 1078 K/Sip/1972". Dalam perkara: Magdalena Pinontoan lawan 1. Lot Mekel 2. Berth Langelo. dengan susunan majelis : 1. BRM. Hanindjapoetro

Hal. 39 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



Sosropranoto, S.H., 2. DH. Lumbanradja, SH., 3. R.Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H.,.

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dihenarkan Mahkamah Agung: bahwa Tergugat II/Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dliuat kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini, bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikuti sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat-Terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu.

"Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima";

- b. Bahwa sejalan dengan eksepsi tersebut adalah sebagaimana terjadi dan terurai didalam dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini yaitu sebagaimana uraiannya dalam halaman 10 poin 4.3 huruf (b) yang menyatakan:

"Tergugat II s/d Tergugat VII telah menjual objek sengketa kepada Sdr.Tendi Linganawan (Ko Tekling) dengan Akta Jual Beli di Notaris Tuty Purnandari,SH, serta telah mengajukan pernwhonan haknya ke BPN Kota Bandung serta telah keluar resi permohonannya ";

- c. Bahwa jelas dengan tegas Penggugat telah mendalilkan akan sesuatu perbuatan yang dilakukan antara Tergugat II sampai dengan Tergugat VIII dengan pihak lain yaitu Sdr. Tendi Linganawan (Ko Tekling) yang didalilkannya membuat suatu akta jual-bel atas objek yang diklaimnya didalam gugatan ini pada Kantor Tergugat X, maka sudah seharusnya karena dalil tersebut adalah merupakan suatu bagian dari keseluruhan gugatan Penggugat, oleh karenanya sudah seharusnya Sdr. Tendi Lingana Wan (Ko Tekling) dimasukkannya sebagai pihak juga dalam perkara ini;

- d. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Sdr.Tendi Linganawan dalam perkara ini, padahal secara formil telah didalilkannya sebagai suatu uraian perbuatan melanggar hukum yang digugatnya terhadap Tergugat II sampai dengan Tergugat VII serta Tergugat X, maka sebagaimana Jurisprudensi tersebut diatas, gugatan Penggugat didalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kekurangan pihak;

*Hal. 40 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



- e. Bahwa dalil eksepsi Tergugat X tersebut diatas juga sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana :
- "Putusan MA RI Nomor 663K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan MARI Nomor 1038K/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973, "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam *petitum* sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan Hakim Perdata. ", jo. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 4-10-1972 Nomor 938 K/Sip/1971. Dalam Perkara: Marsan lawan 1. Samsuri, 2. Makroep S. Sampoeni dkk dengan Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti, S.H. 2. Z. Asikin Kusumah Atmadja S.H., 3. D.H. Lumbanradja, S.H.;;
- f. Bahwa Penggugat telah mendalihkan adanya perbuatan hukum jual beli atas objek sengketa antara Tergugat II sampai Tergugat VII dengan Sdr. Tendi Linganawan (Ko Tekling) dihadapan Tergugat X, sehingga secara kebendaan objek sengketa telah terikat kepada Sdr.Tendi Linganawan tetapi Penggugat tidak konsekuen terhadap dalilnya sendiri dengan tidak memasukkan Tendi Linganawan (Ko tekling) menjadi pihak dalam perkara ini sehingga dengan tidak disertakannya Tendi Linganawan (Ko Tekling) selaku pembeli atas objek sengketa (yang dimohonkan sita jaminannya oleh Penggugat) maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)/NO;

Eksepsi *Obscuurlibel*: (eksepsi tentang gugatan yang kabur atau tidak jelas)

5. Eksepsi *obscurlibel* (*obscurelibel exceptic*) yaitu eksepsi yang didasarkan pada dalil gugatan Penggugat kabur atau samar-samar atau tidak jelas serta saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil atau fakta yang didalilkannya. Menurut RV suatu surat gugat terdiri dari dua bagian, yaitu *fundamentum petendi* (yang berisi uraian peristiwa dan dasar hukum gugatan) serta *petitum* (apa yang dituntut). *Fundamentum petendi* harus memenuhi syarat jelas dan lengkap, sedang *petitum* harus memenuhi syarat terang dan pasti. Apabila *fundamentitm petendi* tidak jelas dan tidak lengkap, dan/atau *petitum* tidak terang dan tidak pasti, maka gugatan tersebut adalah *obscur libel* (gelap atau samar-samar);
- a. Bahwa gugatan Penggugat secara terang "menyerang" Tergugat X dengan dalil melakukan perbuatan melanggar hukum terkait dengan akta yang disepakati antara pihak Tergugat VIII selaku kuasa Tergugat II s.d.

Hal. 41 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



Tergugat VIII dengan Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX) yang diakui Penggugat sendiri ditetapkan sesuai dengan Surat Keputusannya Nomor SK/277/V/DW/2011 tertanggal 08 Mei 2011 serta dengan Surat Pernyataan Persetujuan tertanggal 11 November 2011;

- b. Bahwa kedudukan Tergugat X adalah selaku Pejabat Notaris yang bertugas untuk membuat dan mencatatkan kesepakatan yang dibuat antara Tergugat VIII selaku kuasa Tergugat II s.d. Tergugat VII dengan Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX) yang *notabene* bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan atas persetujuan Penggugat sendiri, maka apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Fungsi Tergugat X sebagai Notaris adalah pihak netral di luar pembuatan akta otentik yang disepakati para pihak;
- c. Bahwa, disamping sebagai pihak diluar para penghadap, Tergugat X adalah merupakan Pejabat yang kedudukannya dan jabatannya diatur dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, serta telah secara Jelas sebagaimana Akta Nomor 20 tanggal 29 November 2011 serta Akta Nomor 21 tanggal 29 November 2011, adalah berada diluar kesepakatan para pihak dan dibebaskan dari segala resiko pembuatan kesepakatan antara Tergugat VIII selaku kuasa Tergugat II s.d. Tergugat VII dengan Wakil Penggugat yaitu Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX);
- d. Bahwa pencantuman kedudukan Tergugat X selaku Pejabat Notaris sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah tidak relevan karena selaku Pejabat Notaris hanya bertindak selaku Pencatat kesepakatan yang terjadi antara Tergugat VIII selaku Kuasa Tergugat II s/d. Tergugat VII dan Wakil Penggugat yaitu Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX), dan bukanlah selaku pihak yang ikut membuat suatu perbuatan (kesepakatan) tersebut;
- e. Bahwa Penggugat juga tidaklah memperhatikan bahwa kesepakatan yang telah dibuat antara Tergugat VIII selaku Kuasa Tergugat II s/d. Tergugat VII dengan Wakil Penggugat yaitu Ketua Cabang Yayasan

Hal. 42 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX) dihadapan Tergugat X telah dibatalkan oleh mereka sendiri sebagaimana Akta Nomor 20 tanggal 29 November 2011 tentang Pembatalan Akta Surat Kuasa untuk Melepaskan Hak Nomor 46 tanggal 26 Mei 2011 serta Akta Nomor 21 tanggal 29 November 2011 tentang Pembatalan Akta Pelepasan Hak Nomor 49 dan Akta Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011, sehingga dalil Penggugat yang masih mempermasalahkan serta memohon dinyatakan batal atas Akta Pelepasan Hak Nomor 49 tanggal 26 Mei 2011 serta Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011, adalah merupakan dalil yang keliru;

- f. Bahwa Penggugat juga tidak memahami bahwa didalam Akta Nomor 20 tanggal 29 November 2011 tentang Pembatalan Akta Surat Kuasa untuk Melepaskan Hak Nomor 46 tanggal 26 Mei 2011 serta Akta Nomor 21 tanggal 29 Nopember 2011 tentang Pembatalan Akta Pelepasan Hak Nomor 49 dan Akta Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011, telah terdapat suatu klausul yang membebaskan Notaris serta saksi-saksi didalam akta autentik tersebut terhadap tanggung jawab yang melekat terhadap kesepakatan yang dituangkan didalam akta tersebut, sehingga Tergugat X selaku Notaris seharusnya tidak diposisikan sebagai Tergugat dalam perkara ini, bahkan seharusnya Tergugat dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;
- g. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang memposisikan Notaris dalam kesepakatan tersebut sebagai Tergugat X adalah mengaburkan dalil atau *fundamentum petendi* dengan *petitum* dalam gugatannya, karena Tergugat X bukanlah pihak didalam kesepakatan dimaksud, sehingga tidaklah tepat untuk diposisikan sebagai Tergugat;
- h. Bahwa berdasarkan kepada uraian serta alasan dan dasar hukum yang telah disepakati bersama antara Tergugat VIII selaku Kuasa Tergugat II s/d Tergugat VII dengan Wakil Penggugat yaitu Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX) dihadapan Tergugat X, maka dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menetapkan dalam suatu putusan sela menyatakan mengeluarkan Tergugat X sehgagai pihak dalam perkara ini, karena

Hal. 43 dari 75 hal. Put. No. 814 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

semua kesepakatan yang telah dibuat dihadapannya telah dibatalkan kembali oleh para pihaknya yaitu oleh Tergugat VIII selaku Kuasa Tergugat II s/d. Tergugat VII dengan Wakil Penggugat yaitu Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX) dihadapan Tergugat X (-vide Akta Nomor 20 tanggal 29 November 2011 tentang Pembatalan Akta Surat Kuasa untuk Melepaskan Hak Nomor 46 tanggal 26 Mei 2011 serta Akta Nomor 21 tanggal 29 November 2011 tentang Pembatalan Akta Pelepasan Hak Nomor 49 dan Akta Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011);

6. Bahwa berdasarkan kepada semua uraian eksepsi tersebut diatas maka jelas gugatan Penggugat memiliki banyak kelemahan dan kekurangan secara formil sebagaimana seharusnya dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang bertaku terlebih lagi kekurangan yang terungkap didalamnya juga bertentangan dengan jurisprudensi yang berlaku, diantaranya:

- Jurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MA-RI Nomor 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975 karena *petitum* gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MA-RI Nomor 586 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001, Jika *petitum* tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur sehingga beralasan kiranya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)/NO;
- Jurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 6 - 1- 7976 Nomor 495 K/Sip/1973. Dalam perkara Achmad Paeru lawan 1. Pasiln BA 2. Machmud Zainuddin dkk dengan Susunan Majelis 1. BRM. Hanindjapoetro Sosropranoto, S.H., 2. Indroharto, S.H., 3. Bustanul Arifin, S.H.,;
- Jurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MA RI Nomor 663 K/Sip/J971, tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI Nomor 1038 K/Sip/I972, tanggal 1 Agustus 1973, "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam *petitum* sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan Hakim Perdata. ", jo. Jurisprudensi

Hal. 44 dari 75 hal. Put. No. 814 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

Putusan Mahkamah Agung tanggal 4-10-1972 Nomor 938 K/ Sip/1971 dalam perkara: Marsan lawan 1. Samsuri 2. Makroep 3. Sampoeni dkk dengan Susunan Majelis: 1. Prof R. Subekti, S.H. 2. Z. Asikm Kusumah Atmadja, S.H. 3. D.H. Lumbanradja, S.H.,

- Jurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 K/Sip/19., gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak dalam perkara Tjioe Taing Hin lawan Kwee Poey Tjoe Nio, dengan Susunan Majelis 1. Prof. R. Subekti, S.H., 2. Sardjono, S.H., 3. Busthanul Arifm, S.H.,;

Sesuai dengan uraian dan dasar hukum tersebut diatas maka beralasan kiranya untuk menyatakan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijlke verklaard*)/NO;

## Eksepsi Tergugat XI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat, terkecuali untuk hal-hal yang telah diakuinya secara tegas bulat dan utuh;

## Eksepsi Tentang Kompetensi Relatif:

2. Pengajuan eksepsi kompetensi relatif diatur dapat diajukan secara tulisan (*in writing*) hai tersebut diatur dalam Pasal 125 ayat (2) Jo. Pasal 121 HIR. Menurut Pasal 121 HIR, Tergugat pada hari sidang yang ditentukan diberi hak mengajukan jawaban tertulis, sedang Pasal 125 ayat (2) HIR menyatakan dalam surat jawaban terguugat dapat mengajukan eksepsi kompetensi relatif yang menyatakan perkara yang disengketakan tidak termasuk kewenangan relatif Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Oleh karenanya eksepsi itu dikemukakan dalam surat jawaban, berarti Pengajuannya bersama-sama dan merupakan bagian yang tidak terpisah dari bantahan terhadap pokok perkara:

- a. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang secara berulang kali menegaskan tentang kedudukan Tergugat IX yang secara jelas diidentifikasi oleh Penggugat sebagai ".....Ketua Yayasan Andana Warih berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011 dan....." (vide - dalam halaman 7 paragraf terakhir poin 4.1., halaman 8 dalam paragraf kedua poin 4.2., halaman 9 dalam paragraf keempat poin 4.3. serta lainnya pada dalil gugatan Penggugat), bahkan kedudukan Tergugat IX dalam jabatannya selaku Ketua Yayasan

Hal. 45 dari 75 hal. Put. No. 814 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

Andanawarih Cabang Bandung telah mendapatkan pernyataan persetujuan dari Ketua Pengurus Pusat Pangestu dan atau Ketua Badan Pengawas Yayasan Andanawarih tertanggal 11 November 2011 ditandatangani diatas materai oleh Budi Darmadi, Ir., M.Sc, DR, sehingga secara formal dengan mengikuti ketentuan yang tertulis dan tertuang dialam surat keputusan serta surat pernyataan persetujuan tersebut kedudukan Tergugat IX adalah formal merupakan wakil dari Penggugat di Bandung, untuk melaksanakan kewenangannya sebagaimana tertuang juga dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga;

- b. Bahwa, keberadaan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011 tertanggal 08 Mei 2011 serta Surat Pernyataan Persetujuan dari Ketua Pengurus Pusat Pangestu dan atau Ketua Badan Pengawas Yayasan Andanawarih tertanggal 11 November 2011 secara formal adalah merupakan produk Penggugat sendiri, sehingga apabila Penggugat sebagaimana dalilnya didalam halaman 18 poin 7.3 paragraf terakhir yang mendalilkan menyatakan Tergugat IX "...bukan pihak yang berwenang untuk bertindak mewakili Yayasan Andanawarih...", maka dalil Penggugat menjadi sangat kabur atau *obscuur*, karena secara formal kedua surat tersebut (surat keputusan dan surat pernyataan persetujuan) dibuat oleh dan ditandatangani oleh Penggugat sendiri dan dberikan langsung kepada Tergugat IX, karena apa yang diuraikannya didalam fundamentum petendinya menjadi saling bertentangan, baik didalam positanya sendiri maupun didalam petitumnya;
- c. Bahwa melihat format gugatan Penggugat yang mempermasalahkan "ketidakberwenangan" Tergugat IX mewakili kedudukan Yayasan Andanawarih (Penggugat sendiri) membuat pula gugatan ini tidak kompeten untuk diajukan terhadap Para Tergugat I sampai dengengan Tergugat VIII, serta Tergugat X, Tergugat XI dan Turut Tergugat, karena apa yang dipermaslahkannya terkait kedua sitrat yaitu Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011 tertanggal 08 Mei 2011 serta Surat Pernyataan Persetujuan dari Ketua Pengurus Pusat Pangestu dan atau Ketua Badan Pengawas Yayasan Andanawarih tertanggal 11 November 2011 terhadap Tergugat IX, adalah merupakan sengketa internal didalam badan hukum Penggugat sendiri, sehingga sebelum dapat dibuktikan ketidakberwenangan Tergugat IX mewakili kepentingan Penggugat

*Hal. 46 dari 75 hal. Put. No. 814 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)



barulah Penggugat dapat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat lainnya selain Tergugat IX;

- d. Bahwa dengan demikian jelas sekali gugatan Penggugat dalam perkara ini terhadap Para Tergugat selain Tergugat IX serta terhadap Turut Tergugat, telah menjadi terlalu prematur diajukan dalam perkara ini karena kedudukan Penggugat dan Tergugat IX belumlah dibuktikan' secara sebaliknya bukan merupakan satu pihak yang sama yaitu sesama Penggugat, dimana kedudukan Penggugat adalah Pengurus Pusat Yayasan Andanawarih sedangkan Tergugat IX selaku Pemegang Surat Keputusan dan Surat Pernyataan Persetujuan adalah Ketua Cabang Yayasan Andanawarih Bandung;
  - e. Sehingga dengan masih prematurnya pengajuan gugatan terhadap Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII, termasuk terhadap Tergugat IX, Tergugat XI serta Turut Tergugat, maka Pengadilan Negeri Kias IA Bandung belumlah berwenang untuk menyidangkan perkara ini;
3. Eksepsi *Obscuurlibel* (Eksepsi Tentang Gugatan yang Kabur atau tidak jelas)

Eksepsi *obscuurlibel* (*obscrelibel exceptie*) yaitu eksepsi yang didasarkan pada dalil gugatan penggugat kabur atau samar-samar atau tidak jelas serta saling bertentangan antara dalil yang satu dengan dalil atau fakta yang didalilkannya. Menurut RV suatu surat gugat terdiri dari dua bagian, yaitu *fundamentum petendi*/posita (yang berisi uraian peristiwa dan dasar hukum gugatan) serta petitum (apa yang dituntut). *Fundamentum petendi* harus memenuhi syarat jelas dan lengkap, sedang petitum harus memenuhi syarat terang dan pasti. Apabila *fundamentum petendi* tidak jelas dan tidak lengkap, dan/atau petitum tidak terang dan tidak pasti, maka gugatan tersebut adalah *obscur libel* (gelap atau samar-samar):

- a. Bahwa secara formil gugatan Penggugat ditujukan kepada Para Prinsipal selaku Tergugat dan Turut Tergugat yang terdiri dari pribadi-pribadi, Pejabat Notaris serta Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung, akan tetapi secara formil pula dikaitkan dengan hubungan hukum yang mendasari terjadinya gugatan adalah adanya suatu kesepakatan yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak yang menurut Penggugat adalah Pribadi Agung Suryatriyana selaku Tergugat IX, Tergugat VIII selaku kuasa Tergugat II sampai dengan Tergugat VII dengan TERGUGAT IX di

Hal. 47 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



- hadapan Tergugat X dan Tergugat XI selaku Pejabat Notaris dan PPAT yang kedudukan serta kewenangannya diatur didalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana dalil-dalil yang diajukan dan terurai didalam posita atau *fundamentum petendi* dari Penggugat;
- b. Bahwa ternyata didalam Petitumnya Nomor 5 (halaman 29) Penggugat telah menuntut untuk "menyatakan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, karena telah melakukan transaksi/ pengalihan/perikatan atas hak milik Penggugat yakni berupa tanah seluas 1.065 meter persegi, berikut bangunan Gedung diatasnya bekas Aloude Mystieke Orde Rosae Crucis atau disingkat AMORC, yang terletak di Jalan H. Wasid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung secara melawan hukum" ;
  - c. Bahwa nyata sekali antara posita yang menjadi uraian dalil dan dasar gugatan Penggugat tersebut ternyata berbeda dan bertentangan dengan petitumnya, karena dari uraian posita secara keseluruhan yang membuat, menyepakati suatu perikatan serta melakukan transaksi atas objek tanah dan bangunan tersebut adalah antara Tergugat I dengan Tergugat IX, serta antara Tergugat VIII selaku kuasa Tergugat II sampai dengan Tergugat VII dengan Tergugat IX, sedankan Tergugat X dan Tergugat XI adalah Pejabat yang kepadanya para pembuat kesepakatan, perikatan serta transaksi tersebut menghadap dan meminta diformalkan atas kesepakatan dan peralihan haknya secara notahal akta dan jelas kedudukan Tergugat X serta Tergugat XI bukanlah merupakan principal didalam kesepakatan, perikatan ataupun transaksi tersebut, akan tetapi karena syarat ditentukan oleh undang-undang mengharuskan semua kesepakatan, perikatan ataupun transaksi atas tanah dan bangunan dilakukan oleh Tergugat X dan Tergugat XI selaku Pejabat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jelas dan petitum Penggugat terdapat ketidak sesuaian sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur atau samar (*obscuurlibel*);
  - d. Bahwa, selam ttu posita Penggugat secara jeias telah mencantumkan serta memposisikan Notaris dan PPAT yaitu Tergugat X dan Tergugat XI, sebagai Tergugat, yang secara fortml adatah merupakan pihak yang

Hal. 48 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



dapat terkena hukuman secara *condemnatoir*, padahal jelas sesuai dengan kedudukan dan fungsinya Tergugat X dan Tergugat XI adalah merupakan Pejabat Notaris dan PPAT yang keberadaannya diakui dan dilindungi oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana terurai didalam penjelasannya dinyatakan: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian., ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan";

4. Bahwa sementara itu sebagaimana dalil didalam posita Penggugat telah terurai jelas para pihak Tergugat XI seiaku yang mencatatkan kesepakatan/perikatan/transaksi tanah antara Tergugat I dengan Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Agung Suryatriyana-Tergugat IX) yang secara resmi diakui kedudukannya oleh Penggugat dan telah mendapatkan persetujuan dari Ketua Badan Pengawasnya telah disepakati oleh para penandatangan akta yaitu Tergugat I dan Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Agung Suryatriyana-Tergugat IX), telah pula menyepakati suatu klausul sebagaimana terurai didalam Pasal 7 Akta Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 tentang pemindahan dan penyerahan hak serta pelepasan hak atas tanah dan bangunan, telah dinyatakan "para pihak menjamin kebenaran dari segala surat-surat yang disampaikan dan membebaskan saya, Notaris dan para saksi dari tuntutan-tuntutan dan gugatan berupa apapun sehubungan dengan pemindahan dan penyerahan hak pengkunan dan pelepasan hakatas tanah dan bangunan ini";
5. Bahwa, dengan adanya klausul yang disepakati antara Tergugat I dengan Tergugat IX seiaku Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung, didalam Pasal 7 Akta Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 tentang pemindahan dan penyerahan hak serta pelepasan hak atas tanah dan bangunan tersebut, maka secara formal kesepakatan tersebut mengikat

Hal. 49 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



sebagai undang-undang kepada para pihak serta membebaskan tanggung jawab hukum atas segala tuntutan maupun gugatan yang timbul akibat kesepakatan yang dibuat para pihak tersebut kepada Tergugat XI, oleh karenanya kerangka gugatan Penggugat yang memposisikan Tergugat XI selaku Notaris dan PPAT sebagai Tergugat dalam perkara ini serta dituntut juga untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, karena secara professional Tergugat XI tidak memiliki hubungan langsung dengan Tergugat I dan Penggugat yang diwakili oleh Tergugat IX selaku Ketua Cabangnya, adalah merupakan suatu format gugatan yang kabur dan tidak jelas atau *obscuurlibel*, karena telah mencampuradukan kedudukan Pejabat Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah seolah-olah sebagai pihak yang memiliki kepentingan hukum dengan para pihak tersebut;

6. Bahwa, gugatan Penggugat yang tegas "menyerang" Tergugat XI dengan dalil melakukan perbuatan melanggar hukum adalah merupakan suatu dalil posita serta petitum yang keliru, karena bukanlah merupakan kehendak Tergugat XI Akta Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 tentang pemindahan dan penyerahan hak serta pelepasan hak atas tanah dan bangunan dibuat dan dibukukan sehingga apa yang dinyatakan dalam akta Tergugat XI adalah sesuatu yang harus diterima, dan patuhi oleh para pihaknya kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan, terlebih lagi dengan adanya klausul didalam Pasal 7 Akta Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011, telah membebaskan Tergugat XI selaku Notaris serta para saksi dari segala tuntutan ataupun gugatan atas akibat hukum dan pemindahan dan penyerahan hak yang terjadi tersebut, sehingga tidak alasan hukum bagi Penggugat untuk menarik Tergugat XI didalam sengketa ini;
7. Bahwa disamping itu pencantuman kedudukan Tergugat X selaku Pejabat Notaris sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah tidak relevan karena selaku Pejabat Notaris hanya bertindak selaku pencatat kesepakatan yang terjadi antara Tergugat I dengan Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX), dan Tergugat XI bukanlah selaku pihak yang ikut membuat suatu perbuatan (kesepakatan) tersebut;
8. Bahwa berdasarkan kepada uraian serta alasan dan dasar hukum yang telah disepakati bersama antara Tergugat VIII selaku kuasa Tergugat II s/d.

*Hal. 50 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



Tergugat VII dengan Wakil Penggugat yaitu Ketua Cabang Yayasan Andana Warih Bandung (Sdr. Agung Suryatriyana/Tergugat IX) dihadapan Tergugat X, maka dalil gugatan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menetapkan dalam suatu putusan sela menyatakan mengeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;

Eksepsi *Error In Persona*:

9. Bahwa eksepsi *error in persona* diakibatkan apabila gugatan mengandung cacat *error in persona* yang disebut juga *exceptio in person*. Bentuk atau jenis eksepsi ini meliputi peristiwa yang dikenal dengan *disqualificatoire exceptie*, yaitu eksepsi yang sifatnya mendiskualifikasi kedudukan pihak berperkara, dengan mengatakan Penggugat dan/atau Tergugat tidak mempunyai kedudukan sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatannya, termasuk didalam perkara ini terdapat alasan bagi Tergugat X untuk mengajukan *eksepsi diskualifikatoir in person*:
  - a. Bahwa eksepsi *disqualificatoir in person* dalam perkara ini secara jelas tergambar dan terurai sebagaimana gugatan yang diajukan oleh Penggugat, dimana didalam uraiannya Penggugat mendalilkan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IX yang secara jelas diidentifikasi oleh Penggugat sebagai ".....Ketua Yayasan Andana Warih Berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/DW/2011 dan ...." (vide-dalam halaman 7paragraf terakhir poin 4.1., halaman 8 dalam paragraf kedua poin 4.2., halaman 9 dalam paragraf keempat poin 4.3. serta lainnya pada dalil gugatan Penggugat);
  - b. Bahwa secara tidak konsekuen didalam penyebutan prinsipal sebagai pihak Tergugat IX, Penggugat tidak menyebutkan Tergugat IX sebagai Ketua Yayasan Andana Warih akan tetapi Tergugat IX tersebut prinsipalnya adalah Sdr. Agung Suryatriyana sebagai pribadi padahal baik dalam dalil gugatan Penggugat sendiri maupun didalam isi atas bukti akta autentik maupun surat-surat dibawah tangan lainnya Sdr. Agung Suryatriyana bukan bertindak selaku diri pribadi akan tetapi bertindak selaku Ketua Badan Pengurus Cabang Yayasan Andana Warih Bandung;

Hal. 51 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



- c. Bahwa pertanggungjawaban hukum secara perdata terhadap perbuatan yang dilakukan Sdr. Agung Suryatriyatna baik didalam akta autentik yang dibuat dihadapan Tergugat X, Tergugat XI, maupun didalam akta dibawah tangan bukanlah sebagai pribadi akan tetapi secara tegas didaiam dalil Penggugat sendiri adalah selaku Ketua Yayasan Andana Warih (Cabang Bandung) sesuai dan "...berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/ WDW/ 2011..", maka dengan memposisikan Sdr. Agung Suryatriyatna didalam perkara ini sebagai pribadi yaitu selaku Tergugat IX, jelas gugatan Penggugat telah mendiskualifikasikan kedudukan Tergugat IX tersebut yang membuat gugatannya menjadi tidak sesuai dengan fakta yang didalilkannya (*error in persona*);
- d. Bahwa, uraian eksepsi Tergugat X tersebut diatas sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung tanggal 6-1-1976 Nomor 495 K/Sip/1973 dalam perkara: Achmad Paeru lawan 1. Pasiin, BA., 2. Machmud Zainuddun dkk, dengan Susunan Majetis 1. BRM. Hanindjapoetro Sosropranoto, S.H., 2. Indroharto, S.H., 5. Bustanul Arifln, S.H.,;
- e. Bahwa, selain itu terhadap kedudukan Tergugat IX selaku Pribadi dalam perkara ini bertentangan sendiri dengan dalil Penggugat lainnya yang berutang kali dinyatakan dalam uraian dalilnya menyatakan adalah selaku Ketua Yayasan Andana Warih (Cabang Bandung) sesuai dan "... berdasarkan Surat Keputusan Nomor SK/277/V/PW/2011...", maka kesalahan penentuan kedudukan principal atas Tergugat IX dalam perkara ini nyata bertentangan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana:
- Putusan MA-RI Nomor 601 K/Sip/1975, tanggal 20 April 1977 : Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena dalam surat gugatan Tergugat digugat secara pribadi, padahal dalam dalil gugatannya disebutkan Tergugat sebagai Pengurus Yayasan yang menjual rumah-rumah milik Yayasan, seharusnya Tergugat digugat sebagai Pengurus Yayasan;
  - Putusan MA-RI Nomor 951 K/Sip/1975, tanggal 8 Pebruari 1977: Karena menurut kenyataan sehari-hari Tergugat bertindak selaku Kepala Cabang PT. Pelayaran Rakyat Indonesia di Ujung Pandang, la harus dipandang bertanggungjawab di dalam maupun di luar Pengadilan;

Hal. 52 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



- f. Bahwa dengan demikian jelas dalil gugatan Penggugat sebagaimana telah dibantah dalam dalil eksepsi ini memberikan cukup alasan untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima atau *niet onvankelijke verklaard* (NO);

Eksepsi *Plarium Litis Consortium* (eksepsi tentang tidak lengkapnya pihak-pihak dalam perkara ini)

10. Bahwa eksepsi *platinum litis consortium* ini juga termasuk kedalam *disqualificatoir exeptie* yaitu eksepsi yang menyatakan gugatan Penggugat yang dalam menyebut pihak Penggugat dan/atau Tergugat, yaitu apabila didalam sengketa tersebut terdapat subjek hukum yang belum dimasukkan sebagai pihak Penggugat dan atau pihak Tergugat:

- a. Bahwa terkait dengan eksepsi ini Tergugat X menganalisisnya berdasarkan kepada Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung yaitu "Putusan Mahkawah Agung RI tanggal 11-11-1975 Nomor 1078 K/Sip/1972" dalam perkara: Magdalena Pinontoan lawan 1. Lot Mekel 2. Berth Langelo. dengan Susunan Majelis : 1. BRM. Hantndjapoetro Sosropranoto, S.H., 2. DH. Lumbanradja, S.H., 3. R.Z. Asikin Kusumah Atrnadja, S.H., Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung : bahwa Tergugat II/Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia minta agar Saartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini; Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sehagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada tergugat-terbanding dan Saartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu; "bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat-Terbanding I tarus dinyatakan tidak dapat diterima";
- b. Bahwa sejalan dengan eksepsi tersebut adalah sebagaimana terjadi dan terurai didalam dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini yaitu sebagaimana uraiannya dalam halaman 10 poin 4.3 huruf (b) yang menyatakan :
- "Tergugat II s/d Tergugat VII telah menjual objek sengketa kepada Sdr. Tendi Linganawan (Ko Tekling) dengan akta jual beli di Notarts Tuty Purnandari, S.H., serta tetah mengajukan permohonan haknya ke BPN Kota Bandung serta telah keluar resi permohonannya";

Hal. 53 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa, jelas dengan tegas Penggugat telah mendalilkan akan sesuatu perbuatan yang dilakukan antara Tergugat II sampai dengan Tergugat VII dengan pihak lain yaitu Sdr. Tendi Linganawan (Ko Tekling) yang didalilkannya membuat suatu akta jual beli atas objek yang diklaimnya dtdalam gugatan ini pada Kantor Tergugat X, maka sudah seharusnya karena dahl tersebut adalah merupakan suatu bagian dari keseluruhan gugatan Penggugat, maka sudah seharusnya Sdr. Tendi Linganawan (Ko Tekling) dimasukkannya sebagai pihak juga dalam perkara ini;
- d. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Sdr. Tendi Linganawan dalam perkara ini, maka gugatan dalam perkara ini telah mengandung unsur kekurangan pihak, dikarenakan sebelumnya padahal secara formil telah didalilkan sebagai suatu uraian perbuatan melanggar hukum yang digugatnya terhadap Tergugat II sampai dengan Tergugat VII serta Tergugat X, maka sebagaimana Jurisprudensi tersebut diatas, gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kekurangan pihak;
- e. Bahwa dalil-dalil eksepsi Tergugat X tersebut diatas sejalan dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana: "Putusan MA RI Nomor 663 K/Sip/1971, tanggal 6 Agustus 1971 jo. Putusan MARI Nomor 1038 K/Sip/1972, tanggal 1 Agustus 1973, "unit Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam *petitum* sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan Hakim Perdata", jo. Jurisprudent Putusan Mahkamah Agung tanggal 4-10-1972 Nomor 938 K/Sip/1971 dalam perkara: Marsan lawan 1. Samswi 2. Makroep 3. Sampoeni dkk dengan Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti, S.H. 2. Z Asikin Kusumah Atmadja, S.H. 3. D.H Lumbanradja, S.H.,;
- f. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan adanya perbuatan hukum jual beli atas objek sengketa antara Tergugat II sampai Tergugat VII dengan Sdr. Tendi Linganawan (Ko Tekling) dihadapan Tergugat X, sehingga secara kebendaan objek sengketa telah terikat kepada Sdr. Tendi Linganawan tetapi Penggugat tidak konsekuen terhadap daiilnya sendiri dengan tidak memasukkan Sdr.Tendi Linganawan (Ko tekling) menjadi pihak dalam perkara mi sehingga dengan tidak disertakannya Tendi Linganawan (Ko Tekung) selaku pembeli atas objek sengketa (yang dlmohonkan sita

Hal. 54 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



jaminannya oleh Penggugat) maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)/NO;

11. Bahwa, berdasarkan kepada semua uraian eksepsi tersebut diatas maka jelas gugatan Penggugat memiliki banyak kelemahan dan kekurangan secara formil sebagaimana seharusnya dipenuhi sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku terlebih lagi kekurangan yang terungkap didalamnya juga bertentangan dengan Jurisprudensi yang berlaku, diantaranya ;

- Jurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MA-RI Nomor 582.K/Sip/1973., tanggal 18 Desember 1975 karena petitum gugatan adatah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima jo. Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MA-RI Nomor 586 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001, Jika petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur sehingga beralasan kiranya gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)/NO;
- Jurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung: 6-1-1976 Nomor 495 K/Stp/1973. dalam perkara: Achmad Paeru lawan 1. Pasiln, BA., 2. Machmud Zainuddin *dkk dengan* Susunan Majelis 1. BRM. Hanindjapoetro Sosropranoto, S.H., 2. Indroharto, S.H., 3. Bustanul Arifin, S.H.,;
- Jurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MARI Nomor 663k/Sip/1971., tanggal 6 Agustus 1971 Jo. Putusan MARI Nomor 103 SK/Sip/1972., tanggal 1 Agustus 1973, "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan Hakim Perdata", jo. Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 4-10-1972 Nomor 938 K Sip/ 1971 Dalam Perkara: Marsan lawan 1. Samswi, 2. Makroep 3. Sampoeni *dkk. dengan* Susunan Majelis: 1. Prof. R. Subekti, S,H. 2. Z. Asikin Kusumah Atmadja, S.H. 3. D.H. Lumbanradja, S.H.,;
- Jurisprudensi Tetap Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 239 K/Sip/19., gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan

Hal. 55 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



tidak dapat diterima, bukannya ditolak dalam perkara Tjoe Taing Hin lawan Kwee Poey Tjoe Nio, dengan Susunan Majelis. Prof R. Subekti, S.H., 2. Sardjono, S.H., 3. Busthanul Arifin, S.H.,

Maka beralasan kiranya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijlke verklaard*)/NO;

Gugatan Rekonvensi Penggugat I/Tergugat I Konvensi :

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi memiliki sebidang tanah berikut bangunan gedung di atasnya yang terletak di Jalan H.Wasjid Nomor 33 Kota Bandung dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede, Surat Ukur tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012 Luas 1.065 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Nyonya Helena Setiadi (Penggugat Rekonvensi);
3. Bahwa tanah berikut bangunan gedung di atasnya tersebut diperoleh oleh Penggugat Rekonvensi dari penyerahan hak penghunian bangunan berikut tanah mana asalnya dikuasai oleh Agung Suryatriana (Tergugat IX Konvensi) yang dalam hal ini sebagai Ketua Yayasan Andana Warih Cabang Bandung sejak tahun 1962 dengan harga gaati rugi sebesar Rp3.370.000.000,00 (tiga miliar tiga ratus tujuh puluh juta rupiah);
4. Bahwa pelepasan hak atas tanah dan bangunan gedung tersebut tercantum dalam Akta Pindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H, Sp.I Notaris dan PPAT di Kota Bandung;
5. Bahwa kemudian Penggugat Rekonvensi mendaftarkan Akta Pindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Sp.I Notaris dan PPAT di Kota Bandung ke Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat konvensi) untuk dapat diterbitkan Senipikat Hak Milik atas namanya Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa berdasarkan pendaftaran hak atas tanah dari Penggugat Rekonvensi tersebut, kemudian pada tanggal 16 Agustus 2012 Kantor Pertanahan Kota Bandung menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede, Surat Ukur Tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012 Luas 1.065 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Nyonya Helena Setiadi (Penggugat Rekonvensi),

Hal. 56 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga Penggugat Rekonvensi secara yuridis adalah pemilik yang sah atas tanah serta bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Bandung dimaksud;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 5 Akta Pemindahan Dan Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Sp.I Notaris dan PPAT di Kota Bandung menyebutkan: "Penyerahan dari apa yang dipindahkan dan diserahkan haknya itu telah dilakukan sebagaimana mestinya dari pihak pertama kepada pihak kedua pada waktu setelah akta ini ditandatangani. Dan pihak pertama harus mengosongkan isi dalam bangunan tersebut selambat-lamhatnya selama 30 (tiga puluh) hari apabila pada waktu tempo tersebut pihak pertama belum juga mengosongkan isi bangunan tersebut, maka pihak pertama bersedia oleh pihak berwajib dengan menanggung segala biaya-biaya yang dikeluarkan oleh sebab keadaan setempat";
8. Bahwa ketika Penggugat Rekonvensi akan melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan gedung sebagaimana dimaksud sesuai dengan pasal 5 diatas atas iokasi yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Bandung, kemudian diketahui ditanah dan bangunan gedung tersebut masuk beberapa orang menguasainya, ternyata mereka ini adalah suruhan dari Tergugat Rekonvensi, tanpa alas hak yang sah menguasai tanah dan bangunan gedung tersebut masuk sekitar bulan Januari 2013 dan sejak itu pula Agung Suryatriana (Tergugat IX Konvensi) yang telah menguasai tanah dan bangunan gedung tersebut sejak tahun 1962 dan sebagai penjual atas tanah dan bangunan gedung kepada Penggugat Rekonvensi tanpa alasan yang jelas ternyata telah diusir pula oleh Para Tergugat Rekonvensi dari penguasaan/pendudukan tanah dan bangunan gedung tersebut;
9. Bahwa penguasaan/penghunian oleh Tergugat Rekonvensi atau orang-orang suruhannya atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya yang tidak memiliki alas hak yang sah atas penguasaan tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Bandung, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrehtsmatigedaad*) yang merugikan Penggugat;
10. Bahwa atas perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi tersebut wajar terhadapnya dihukum untuk membayar ganti rugi secara materil

*Hal. 57 dari 75 hal. Put. No. 814 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)



kepada Penggugat Rekonvensi yang nilainya ditaksir berdasarkan nilai objek tanah dan bangunan gedung tersebut sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) untuk dibayar oleh Tergugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;

11. Bahwa Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) atas hilangnya kepercayaan Penggugat Rekonvensi dihadapan investor karena pembelian tanah dan bangunan gedung tersebut mempergunakan uang investor yang berencana menanamkan modalnya di tanah dan bangunan gedung tersebut, ternyata investor kecewa setelah diketahui tanah dan bangunan gedung tersebut dikuasai/dihuni Tergugat Rekonvensi atau orang-orang suruhannya;
12. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede, Surat Ukur Tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012 Luas 1.065 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Nyonya Helena Setiadi (Penggugat Rekonvensi), oleh karena itu Penggugat Rekonvensi berhak untuk menuntut pengosongan atas tanah dan bangunan dimaksud dari penguasaan/penghunan Tergugat Rekonvensi atau orang-orang suruhannya atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya;
13. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi ini tidak sia-sia (*illusoir*) dalam pelaksanaannya dan lagi pula Penggugat Rekonvensi mempunyai sangka beralasan terhadap itikad buruk Tergugat Rekonvensi, akan memindahkan atau mengalihkan atau mengasingkan tanah dan bangunan dimaksud, oleh karena itu mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*revindicoitir beslaag*) terhadap tanah dan bangunan tersebut;
14. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi mau secara sukarela memenuhi isi putusan perkara ini, maka adalah wajar bila kepadanya dikenakan hukuman membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari setiap ia lalai, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan kepada Penggugat Rekonvensi;
15. Bahwa mengingat gugatan Penggugat dalam Rekonvensi ini sekarang ini cukup didasarkan kepada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;

Hal. 58 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Klas IA Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Premair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah dengan bangunan gedung berada diatasnya yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 Bandung berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede, Surat Ukur Tanggal 13/08/2012 Nomor 00016/2012 Luas 1.065 m2 atas nama Nyonya Helena Setiadi (Penggugat Rekonvensi);
5. Menyatakan tanah yang dikuasai/dihumi oleh Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya adalah hak milik yang sah dari Penggugat Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi ataupun orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan H.Wasjid Nomor 33 Bandung;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

Hal. 59 dari 75 hal. Put. No. 814 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

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat II s/d Tergugat VII (Penggugat Rekonvensi) adalah sebagai ahli wans dari Mochammad Adjidji yang telah menerima hibah dari Ny. Margo costance Zeydel sebagai Ketua Yayasan Aloude Mystieke Orde Rosae Cruis (AMORC) berkedudukan di Semarang, berupa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Hibah Nomor 33/1962 yang dibuat dihadapan Noezar, Notaris Kota Bandung, atas sebidang tanah bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* Nomor 11103, Akte *Eigendom* Nomor 1168, tanggal 20-09-1951, Surat Ukur tanggal 16-04-1941 No. 228/1941 di Pro. Jabar, Kabupaten Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Lebak Cede, seluas : 420 m<sup>2</sup> dan sebidang tanah bekas bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* Nomor 11127, Akte *Eigendom* Nomor 1167, tanggal 20-09-1951, Surat Ukur tanggal 16-04-1941 Nomor 228/1941 di Prop. Jabar, Kabupaten Bandung, Kecamatan Coblong, Kelurahan Lebak Cede, seluas 645 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa almarhum Mochammad Adjidji memperoleh tanah dan bangunan tersebut (objek sengketa) sejak tahun 1962 berdasarkan hibah dari Ny. Margo Costance Zeydel sebagai Ketua Yayasan Aloude Mystieke Orde Rosae Cruis (AMORC);
4. Bahwa oleh karena pada saat itu terdapat Peraturan Peraturan Penguasa Perang Tertinggi Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1961 tentang Larangan adanya organisasi "*vrijmetselaren-Logge* (*Logge Agung Indonesia*)". *Moral rermament movement*" Dan "*ancient mystical organization of rucen-crusers* (AMORC), maka atas tersebut sementara tidak dihuni;
5. Bahwa dengan adanya Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 2000 tentang Pencabutan Keputusan Presiden Nomor 264 Tahun 1962 Tentang Larangan Adanya Organisasi Liga Demokrasi, Rotary Club, Devine Live Society, *Vrijmetselaren-Logge* (*Logge Agung Indonesia*)". "*Moral Rearmament Movement*" Dan "*Ancient Mystical Organization Of Rucen-Crusers* (AMORC) dan Organisasi Baha'i, barulah almarhum Mochammad Adjidji bermaksud untuk mengurus dan menghuni tanah dan bangunan tersebut;
6. Bahwa ahli waris Mochammad Adjdji sama sekali tidak membiarkan tanah dan bangunan tersebut untuk diterlantarkan namun menunggu atau mencari

Hal. 60 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



waktu yang tepat untuk mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan tanah dan bangunan (objek sengketa);

7. Bahwa ternyata diketahui penghuni atau yang menempati atas tanah bangunan milik ahli waris Mochammad Adjdji (Tergugat II s/d Tergugat VII) ternyata Penggugat atau Perwakannya dalam hal Ketua Cabang Bandung yang selama kurun waktu 50 tahun terhitung tahun 1962 sampai dengan hak atas tanah tersebut dialihkan kepada Tergugat I (Helena Setiadi) oleh Tergugat II s/d Tergugat VI) pada tahun 2012 tanpa memberikan kompensasi apapun kepada pemiliknya (Tergugat II s/d Tergugat VII);

8. Bahwa berdasarkan fakta diatas raaka sudah sepantasnya Tergugat II s/d Tergugat VII meminta konvensasi kepada Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Klas IA Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkaraini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan hukum dengan segala akibat hukumnya terhadap hak milik Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai ahli waris dari Mochammad Adjdji sebagai pemilik yang telah menerima hibah dari Ny. Margo costance Zeydel sebagai Ketua Yayasan Aloude Mystieke Orde Rosae Cruis (AMORC) berkedudukan di Semarang berupa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Hibah Nomor 33/1962 yang dibuat dihadapan Noezar, Notaris Kota Bandung, atas sebidang tanah bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* Nomor 11103, Akte *Eigendom* Nomor 1168, tanggal 20-09-1951, Surat Ukur tanggal 16-04-1941 Nomor 228/1941 di Pro. Jabar, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cobiang, Kelurahan Lebak Gede, seluas: 420 m<sup>2</sup> dan sebidang tanah bekas bekas *Recht Van Eigendom* (RVE), *Verponding* Nomor 11127, Akte *Eigendom* Nomor 1167, tanggal 20-09-1951, Surat Ukur tanggal 16-04-1941 Nomor 228/1941 di Prop. Jabar, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cibinong, Kelurahan Lebak Gede, seluas : 645 m<sup>2</sup>;

Hal. 61 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah);
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;
7. Menghukum Tergugat rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan Pengadilan Kelas IA Bandung dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klas IA Bandung telah memberikan Putusan Nomor 47/Pdt.G/2013/PN.BDG. tanggal 1 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penguat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa yakni berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan gedung di atasnya bekas Aloude Mystieke Orde Rosae Crucis atau disingkat AMORC yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 ( atau dahulu Jalan Bagusrangin No. 31) Bandung;
3. Menyatakan Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011, tanggal 25 Mei 2011 Akta Pelepasan Hak Nomor 49 tanggal 26 Mei 2011 batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebag Cede atas nama Helena Setiadi (Tergugat I) yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;

Hal. 62 dari 75 hal. Put. No. 814 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

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah/bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung, berdasarkan Penetapan Nomor 47/ Pdt.G/2013/PN.BDG, tanggal 2.5 Juli 2013, Berita Acara Sita Nomor 47/ Pdt.G/2013/PN.BDG tanggal 29 Mei 2013;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Penggugat Konvensi ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan gugatan rekonvensi dari Tergugat II s/d Tergugat VII Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat I s/d Tergugat XI untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp4.097.000,00

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 198/PDT/ 2014/PT.Bdg. tanggal 29 Agustus 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding: Helena Setiadi semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 1 Oktober 2013 Nomor 47/Pdt.G/2013/PN.Bdg, yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai bunyi dari amar putusan pada point 3 dan letak putusan dalam provisi, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa yakni berupa tanah seluas 1.065 meter persegi berikut bangunan

Hal. 63 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gedung di atasnya bekas Aloude Mystieke Orde Rosae Crucis atau disingkat AMORC yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung;

3. Menyatakan Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011 tanggal 25 Mei 2011; Akta Pelepasan Hak Nomor 49 tanggal 26 Mei 2011; Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H.,; Akta Pemindehan dan Penyerahan Hak serta Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapraja, S.H., Sp.I. maupun Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/2011 tanggal 20 Desember 2011 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan hal tersebut adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebag Gede atas nama Helena Setiadi (Tergugat I) yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) adalah cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Tergugat I s/d Tergugat XI telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah/bangunan objek sengketa-sengketa yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung, berdasarkan Penetapan Nomor 47/Pdt.G/2013/PN.BDG, tanggal 25 Juli 2013, Berita Acara Sita Nomor 47/Pdt.G/2013/PN.BDG tanggal 29 Juli 2013;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
8. Menolak gugatan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan gugatan rekonvensi dari Tergugat II s/d Tergugat VII Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Pembanding semula semula Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yaitu dalam tingkat pertama sebanyak Rp4.097.000,00 (empat juta sembilan puluh tujuh ribu rupiah), dan dalam tingkat banding sebanyak Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

*Hal. 64 dari 75 hal. Put. No. 814 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)



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, VIII/Para Pembanding pada tanggal 29 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, VIII/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 51/PDT/KS/2014/PT.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung tersebut pada tanggal 13 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi Tergugat I, VIII/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Kepada Penenggugat/Terbanding pada tanggal 6 November 2014;
- Kepada Tergugat X/Turut Terbanding pada tanggal 14 Oktober 2014;
- Kepada Tergugat IX /Turut Terbanding pada tanggal 23 Oktober 2014;
- Kepada Tergugat Xi /Turut Terbanding pada tanggal 14 Oktober 2014
- Kepada Turut Tergugat /Turut Terbanding pada tanggal 14 Oktober 2014

Kemudian Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung pada tanggal 19 November 2014;

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/ Tergugat I, VIII/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1.1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah mengambil alih begitu saja pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Bandung, lagi pula telah mengenyampingkan sama sekali memori /risalah banding dari Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) hingga sampai pada putusan Pengadilan Tinggi Bandung dimaksud adalah putusan yang tidak mencerminkan rasa keadilan oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut haruslah

*Hal. 65 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*);

- 1.2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung demikian pula terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung dimaksud untuk sekiranya dibatalkan karena telah melanggar hukum atas alasan-alasan sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung diantaranya adalah sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 492 K/Sip/1970 Terbit : 1971 Hal. 391-399,

Kaidah hukum:

Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal pengetrapan hukumnya terus menguatkan putusan Pengadilan Negeri begitu saja. Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri yang hanya mempertimbangkan soal tidak benarnya bantahan dari pihak Tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh gugatan tanpa satu dasar pertimbangan adalah kurang lengkap dan karenanya putusan Pengadilan Negeripun harus dibatalkan;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 Terbit : 1970 Hal. 525 Kaidah hukum:

Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*);

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 903 K/Sip/1972 Terbit : 1975 Hal. 86-90

Kaidah hukum:

Alasan Pengadilan Tinggi yang hanya mempertimbangkan, bahwa Tergugat-asal tidak dapat membuktikan gugatannya, untuk dipakai sebagai dasar pembatalan putusan Pengadilan Negeri yang telah

Hal. 66 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



mempertimbangkan alat-alat bukti dari kedua belah pihak adalah tidak cukup;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 67 K/Sip/1972 Hal. 165-181 Terbit 1973.

Kaidah Hukum:

Putusan *Judex-Facti* dibatalkan, jika *Judex-Facti* tidak memberikan alasan/pertimbangan yang cukup dalam hal dalil-dalil Penggugat tidak bertentangan dengan pertimbangan-pertimbangannya;

2. Dari Helena Setiadi/Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi), Adjat Sudrajat/Pemohon II Kasasi (semula Turut Terbanding VIII/Tergugat VIII), Ote Abdul Rasyid/Pemohon III Kasasi (semula Turut Terbanding II/Tergugat II), Lony Ebel/Pemohon IV Kasasi (Turut Terbanding III/Tergugat III), Siti Djamilah Tamani/Pemohon V Kasasi (Turut Terbanding IV/Tergugat IV), Fima Fatimah Hafid, S.H./Pemohon VI Kasasi (Turut Terbanding V/Tergugat V), Paradita, Amd/Pemohon VII Kasasi (Turut Terbanding VI/Tergugat VI), Pepy Achmad Sofyan/Pemohon VIII Kasasi (Turut Terbanding VII/Tergugat VII) sebagai berikut :

- 2.1. Bahwa adalah keliru pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang hanya dengan begitu saja tanpa memberikan dasar pertimbangannya dari pengambil alihan seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung menjadi pertimbangan dan putusan Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana penambahan pada point 3 sama sekali tidak dipertimbangkan atau kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*), dari amar putusan Pengadilan Negeri Bandung yang semula hanya berbunyi:

“Menyatakan Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011, tanggal 25 Mei 2011 Akta Pelepasan Hak Nomor 49 tanggal 26 Mei 2011 batal demi hukum”;

- 2.2. Bahwa tanpa adanya pertimbangan apapun kemudian Pengadilan Tinggi Bandung melakukan penambahan putusan pada point 3 yang berbunyi menjadi: “Menyatakan kesepakatan bersama Nomor 002/SKB/V/2011, tanggal 25 Mei 2011 Akta Pelepasan Hak Nomor 49 tanggal 26 Mei 2011 batal demi hukum, Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary,

Hal. 67 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



S.H., Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak serta Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, SH, Sp1 maupun Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/2011 tanggal 20 Desember 2011 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan hal tersebut Adalah batal demi hukum”;

2.3. Bahwa oleh karena itu seyogyanya Putusan Pengadilan Tinggi Bandung sekaligus dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung untuk sekiranya dibatalkan karena telah melanggar hukum;

3.1. Bahwa Helena Setiadi/Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Bandung, yang telah melakukan perubahan pada point 3 atas Putusan Pengadilan Negeri Bandung menjadi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanpa disertai dengan pertimbangan hukum sebagaimana mestinya (*onvoldoende gemotiveerd*) yang putusan lengkapnya berbunyi: “*Menyatakan* Kesepakatan Bersama Nomor 002/SKB/V/2011, tanggal 25 Mei 2011 Akta Pelepasan Hak Nomor 49 tanggal 26 Mei 2011, Akta Pelepasan Hak Nomor 50 tanggal 26 Mei 2011 yang dibuat dihadapan Tuty Purnandary, S.H., Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak serta Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Sp1 maupun Surat Kesepakatan Bersama Nomor 003/SKB/V/2011 tanggal 20 Desember 2011 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan hal tersebut adalah batal demi hukum”;

3.2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung pada point 3 dimaksud telah melanggar hukum tidak melindungi pembeli beritikad baik atau pembeli yang jujur sebagaimana mestinya oleh karena Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) secara sah dan menurut syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang telah memperoleh tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung melalui jual beli seharga kurang lebih Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dari penjual tanah dan bangunan gedung bernama Agung Suryatriana (Turut Termohon I Kasasi/Turut Terbanding IX/Tergugat IX) melalui dibuatnya Akta Pemindahan Dan

Hal. 68 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



Penyerahan Hak Serta Pelepasan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Nomor 03 Tanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H., Spl Notaris dan PPAT di Bandung, sehingga oleh karena itu menurut hukum Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) adalah sebagai pembeli beritikad baik atau pembeli yang jujur;

3.3. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusan *a quo* telah tidak melindungi pembeli yang beritikad baik atau tidak menurut cara-cara yang harus diturut menurut undang-undang sebagaimana yang disyaratkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 kaidah hukum :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;

3.4. Bahwa pembeli yang beritikad baik atau pembeli yang jujur atau dalam hal ini terhadap Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) haruslah mendapat perlindungan hukum dengan cara tidak membatalkan Akta Pindahan dan Penyerahan Hak serta Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, SH, Sp1 atau dengan cara tidak dikuatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor 887/Kelurahan Lebak Gede atas nama Helena Setiadi tidak mempunyai kekuatan hukum;

3.5. Bahwa terhadap Yayasan Andana Warih atau Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) sebagai pihak yang merasa memiliki tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (atau dahulu di Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung, Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) masih dapat menggugat atau menuntut Agung Suryatriana atau Turut Termohon I Kasasi (Turut Terbanding IX/Tergugat IX) sebagai penjual atas tanah dan bangunan dimaksud, untuk membayar uang kurang lebih sebesar Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) kepada Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) yang merupakan hasil penjualan tanah

*Hal. 69 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (Jalan Bagusrangin Nomor Nomor 31) Bandung dari Agung Suryatriana/Turut Termohon I Kasasi (Turut Terbanding IX / Tergugat IX) kepada Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi) apabila berpedoman kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. diantaranya:

- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 52 K/Sip/1975 tanggal 23 September 1975, kaidah hukum :

“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 Mahkamah Agung R.I. Nomor 1237 K/Sip/1973 Tanggal 15 April 1976, kaidah hukum :

Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

4.1. Bahwa Helena Setiadi/Pemohon I Kasasi (semula Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi), Adjat Sudrajat/Pemohon II Kasasi (semula Turut Terbanding VIII/Tergugat VIII), Ote Abdul Rasyid/Pemohon III Kasasi (semula Turut Terbanding II/Tergugat II), Lony Ebel / Pemohon IV Kasasi (Turut Terbanding III/Tergugat III), Siti Djamilah Tamani/Pemohon V Kasasi (Turut Terbanding IV/Tergugat IV), FIMA Fatimah Hafid, S.H./Pemohon VI Kasasi (Turut Terbanding V/Tergugat V), Paradita, Amd/Pemohon VII Kasasi (Turut Terbanding VI/Tergugat VI), Pepy Achmad Sofyan/Pemohon VIII Kasasi (Turut Terbanding VII/Tergugat VII) keberatan terhadap penggabungan (Kumulasi/pencampuradukan) diantara Para Pemohon Kasasi yang tidak memiliki peristiwa perbuatan hukum yang sama satu sama lainnya serta tidak memiliki kaitan dan hubungan hukum antara masing-masing Tergugat,

*Hal. 70 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



sehingga mengakibatkan tidak jelasnya posita dan petitum gugatan Penggugat/Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) oleh karena itu sudah selayaknya gugatan Termohon Kasasi (Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk tidak dapat diterima;

4.2. Bahwa terjadinya penggabungan beberapa perkara menjadi satu gugatan yang saling berbeda satu sama lainnya dimana Pengadilan Tinggi Bandung yang berkewajiban memeriksa dan mengadili perkara kembali ternyata tidak melakukan pemeriksaan kembali sebagaimana mestinya, tetapi mengambil alih begitu saja baik dalam hal pemeriksaan terhadap pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun pemeriksaan terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung adalah merupakan pelanggaran hukum;

4.3. Bahwa terdapatnya beberapa perkara berbeda satu sama lainnya yang digabung dalam satu perkara sebagaimana yang akan diuraikan berikut ini:

- Perkara I

Bahwa Helena Setiadi/Pemohon I Kasasi telah membeli tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H. Wasjid Nomor 33 (Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung dari Agung Suryatriana/Turut Termohon I Kasasi (Turut Terbanding IX / Tergugat IX) seharga kurang lebih Rp3.500.000.000,00 (tiga miliar lima ratus juta rupiah) menurut syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang kemudian dibuatkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak serta Pelepasan Hak atas Tanah dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, S.H, Spl, kemudian oleh Pemohon I Kasasi didaftarkan ke BPN Kota Bandung untuk diterbitkan sertipikat maka terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebakgede atas nama Helena Setiadi (Pemohon I Kasasi), kemudian tanpa alasan yang jelas oleh Pengadilan Negeri Bandung sertipikat Nomor 887/Kelurahan Lebakgede atas nama Helena Setiadi (Pemohon I Kasasi) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang dikuatkan pula dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung dan kemudian oleh Pengadilan Tinggi Bandung tanpa alasan yang jelas diperbaiki dengan perbaikan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak serta Pelepasan Hak

*Hal. 71 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



atas Tanah dan Bangunan Nomor 03 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Tahmid Tirtapradja, SH, Spl dinyatakan batal demi hukum;

- Perkara II:

Bahwa Ote Abdul Rasyid, Lony Ebel, Siti Djamilah Tamani, Fima Fatimah Hafid, SH, Paradita, Amd, Pepy Achmad Sofyan/Para Pemohon Kasasi adalah ahli waris dari almarhum Mochamad Adjidji sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan gedung yang terletak di Jalan H Wasjid Nomor 33 (atau dahulu Jalan Bagusrangin Nomor 31) Bandung, berdasarkan Akta Hibah Nomor 33/1962 yang dibuat dihadapan Noezar (Notaris Kota Bandung) atas sebidang tanah bekas *recht van eigendom* (RVE), Vervonding Nomor 11103, Akta Eigendom Nomor 1168, tanggal 20-09-1951, Surat Ukur tanggal 16-04-1941 Nomor 228/1941 di Prov. Jabar Kabupaten Bandung Kecamatan Cobleng Kelurahan Lebak Gede seluas 645 M2, yang menerima hibah dari Ny. Margo Constance Zeydel sebagai Ketua Yayasan Aloude Mystieke Orde Rosae Crucis (Amorc) berkedudukan di Semarang, berdasarkan hal tersebut diatas maka Ote Abdul Rasyid, Lony Ebel, Siti Djamilah Tamani, Fima Fatimah Hafid, S.H., Paradita, Amd, Pepy Achmad Sofyan adalah pemilik hak atas tanah sengketa serta memiliki kewenangan untuk mengoper alih hak atas tanah tersebut kepada siapapun saja;

- 4.4. Bahwa dari dua peristiwa perbuatan hukum antara perkara I dengan perkara II sebagaimana telah diuraikan diatas adalah tidak sama serta tidak memiliki kaitan dan hubungan hukum antara masing-masing tergugat sehingga mengakibatkan tidak jelasnya posita dan petitum gugatan Penggugat berbeda, dalam hal perkara yang sejenis telah pernah diputuskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. bahwa gugatan Penggugat untuk tidak dapat diterima sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 343 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1977,

kaidah hukum:

"Karena antara Tergugat I sampai Tergugat II tidak ada hubungan hukum antara satu dengan yang lain tidak dapat digugat sekaligus dalam satu surat gugatan. Seharusnya mereka digugat satu persatu secara terpisah

*Hal. 72 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



Oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

4.5. Bahwa demikian pula dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 575 K/Pdt/1983 Tanggal 20 Juni 1984 kaidah hukum:

“Karena terbukti masing-masing utang berdiri sendiri dan tidak terdapat hubungan erat antara yang satu dengan yang lain, karena itu gugatan terhadapnya tidak bisa digabung”;

4.6. Bahwa demikian pula dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1518 K/Pdt/1983 tanggal 4 Desember 1984, kaidah hukum :

“Kumulasi subjektif atau kumulasi objektif yang terjadi dalam perkara ini, tidak dapat dibenarkan atas alasan gugatan-gugatan yang digabung, masing-masing berdiri sendiri, Seharusnya diajukan secara terpisah oleh Penggugat kepada Tergugat“;

4.7. Bahwa demikian pula dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 1715 K/Pdt/1983, tanggal 16 Maret 1985, kaidah hukum :

“Kumulasi objektif yang diajukan Penggugat, tidak dapat dibenarkan atas alasan antara gugatan yang satu dengan yang lain adalah kasus yang berdiri sendiri, Antara keduanya tidak terdapat koneksitas atau hubungan erat”;

4.8. Bahwa demikian pula dalam Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3097 K/Sip/1983 tanggal 26 Maret 1987, kaidah hukum :

“Suatu gugatan yang dalil satu dengan dalil yang lain mengandung pertentangan haruslah dinyatakan gugatan tidak dapat diterima”;

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

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahan, sehingga penguasaan Tergugat I atas objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 887/Kelurahan Lebag Gede cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal. 73 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015



Bahwa lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Helena Setiadi dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **HELENA SETIADI**, 2. **ADJAT SUDRAJAT** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, VIII/ Pembanding dan Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 3 September 2015 **Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. HAMDI, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. YAKUP GINTING, S.H.,C.N.,M.Kn.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam

*Hal. 74 dari 75 hal. Put. No. 814 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Anggota-anggota,

ttd./

**H. HAMDI, S.H., M.Hum.,**

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

**Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.,**

Panitera Pengganti,

ttd./

**NINIL EVA YUSTINA, S.H.,M.Hum.,**

Biaya Kasasi:

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,-          |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp 489.000,-</u> |
| J u m l a h .....          | Rp 500.000,-        |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,**

**NIP: 19610313 198803 1003**

Hal. 75 dari 75 hal. Put. No. 814 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hal. 76 dari 75 hal. Put. No. 814 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)