



PUTUSAN

Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **NY. HERLINA WARGANA**, ibu rumah tangga, beralamat di Jl. Dr. Setyabudhi No. 41 F RT.002 RW.001 Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I**.
2. **SUGANDI KOSWARA**, wiraswasta, beralamat di Jl. Dr. Setyabudhi No. 41 F RT.002 RW.001 Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II**.

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya DR. ADARDAM ACHYAR, SH.MH., T.M. RAIHANSYAH, SH., ARWINSYAH A, SH., WAHYU HARMOKO, SH., RISSA NISVIANTI, SH., Advokat dan Calon Advokat, beralamat kantor di Sudirman Center Kav. AA-01 Jl. Jend. Sudirman No. 91 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT**.

LAWAN :

1. **Nyonya EUCHARIA Binti NENENG SASTRAMIDJAJA**, beralamat di Jl. Cidadap Girang No. 2 RT.01 RW.05, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**.
2. **Tuan YUYU WAHYUMAN**, beralamat di Jl. Dipatiukur No. 15 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I**.
3. **Notaris/PPAT MARTINAH SUMARNO, SH.**, selaku pemegang dan penyimpan Protokol dari Notaris/PPAT APIT WIDJAYA, SH, beralamat di Jl. Buah Batu No. 213 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II**.
4. **CAMAT KECAMATAN CIDADAP**, beralamat di Jl. Hegarmanah Tengah

Halaman 1 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 1 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III**.

5. Tuan **DRS. TRIJANA SOMANTRI KARTADIREDJA, SH. (almarhum)**, beralamat terakhir di Jl. Gegerkalong Hilir No. 157 Kelurahan Sarijadi, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, dalam hal ini kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya sebagai berikut:

- 1) **ARIF NUROHMAN, SH.**
- 2) **DEWI NURAENI**
- 3) **TRIYA MUSTIKA**

ketiga-tiganya beralamat di Jl. Gegerkalong Hilir No. 157 Kelurahan Sarijadi, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV** semula **TURUT TERGUGAT IV**.

6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, beralamat di Jl. Soekarno Hatta No. 586 Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT TERGUGAT V**.

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 18 Agustus 2020 Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa, mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara serta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 6 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 7 November 2019 dalam Register No. 469 / Pdt.G / 2019 / PN. Bdg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NO. 523 / PDT.G / 2017 / PN. BDG TANGGAL 31 MEI 2018.

1. Bahwa pada awal bulan Oktober 2019 Para Penggugat mengetahui (mendapat informasi) dari teman Para Penggugat, bahwa tanah milik Penggugat I : Sertipikat Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 No. 135/1977, luas 2.565 m² yang terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sertipikat tertulis atas nama pemilik : Ny.

Halaman 2 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Herlina Wargana (dh. Kwee Soei Hiang), dengan batas-batas sekarang sebagai berikut :

Utara :Tanah SHM No. 1446
Selatan :Tanah SHM No. 1171
Barat :Tanah SHM No. 1320
Timur :Jl. Cidadap Indah

(selanjutnya dalam perkara a quo disebut tanah obyek sengketa), telah digugat oleh Tergugat I dalam perkara a quo (sebagai Penggugat) ke Pengadilan Negeri Bandung dan telah ada Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2018 No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg;

2. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2018 No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, Para Penggugat mengetahui hal-hal antara lain sebagai berikut :

2.1 Bahwa pada tanggal 19 Desember 2017 Tergugat I (Nyonya EUCHARIA Binti NENENG SASTRAMIDJAJA) telah mendaftarkan gugatan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung di bawah register perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, dengan para pihak sebagai berikut:

Nyonya EUCHARIA Binti NENENG SASTRAMIDJAJA sebagai Penggugat;

Lawan

1. Nyonya HERLINA WARGANA sebagai Tergugat I
1. Tuan SUGANDI KOSWARA sebagai Tergugat II
1. Tuan YUYU WAHYUMAN sebagai Tergugat III

Dan

1. Notaris/PPAT MARTINAH SUMARNO, SH selaku pemegang dan penyimpan protokol dari Notaris/PPAT APIT WIDJAYA, SH sebagai Turut Tergugat I
1. CAMAT KECAMATAN CIDADAP sebagai Turut Tergugat II
1. Drs. TRIJANA SOMANTRI KARTADIREDDJA, SH sebagai Turut Tergugat III
2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, sebagai Turut Tergugat IV

Dengan petitum gugatan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan (1). Eucharia binti Sastramidjaja (Penggugat) (2) Ir. Sulaeman Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja (3) Achmad Hidayat bin Sastramidjaja (4). Colih Sastramidjaja bin Neneng

Halaman 3 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sastramidjaja (5). Dewi Trijati binti Ilen Surianegara alias Dewi Djarot (6). Kemal Surianegara bin Ilen Surianegara dan (7). Mira binti Ilen Surianegara alias Mira Rahardjo Djarot adalah ahli waris pengganti yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja;

3. Menyatakan sebagian tanah waris objek sengketa Persil No. 33. SS. II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 m² terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, tercatat dalam Buku C di Kantor Kecamatan Cidadap (Turut Tergugat II) atas nama Sastramidjaja Neneng alias Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Utara : Benteng tembok dari tanah SHM 2375

Selatan : Benteng tembok dari tanah SHM 1171

Barat : Benteng tembok (d/h. Solokan)

Timur : Jalan Cidadap Girang Baru/tanah Neneng Sastramidjaja adalah harta warisan peninggalan dari almarhum Neneng Sastramidjaja.

4. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Akta Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 2-12-1973 yang dibuat antara Tergugat III selaku Pemberi Kuasa dengan Tergugat II selaku Penerima Kuasa yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dan karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah Akta Surat Kuasa No. 20 tanggal 28-8-1975 yang dibuat antara Ir. Sulaeman Sastramidjaja, Ny. Pudja Amonah, Ny. Tating Surianegara, Ali Sastramidjaja dan Benny Sastramidjaja selaku para pemberi kuasa dengan Tergugat III selaku Penerima Kuasa yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dan karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan jual beli atas sebagian tanah waris objek sengketa Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor 598 seluas 2.565 m² terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, milik Neneng Sastramidjaja yang dilakukan antara Tergugat II selaku kuasa penjual dengan Tergugat I selaku pembeli adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah akta jual beli nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 yang dibuat antara Tergugat II selaku kuasa penjual dengan Tergugat I selaku pembeli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I dan karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

8. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat selaku ahli waris dari dan segenap ahli waris pengganti lain yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja;
9. Menyatakan Penggugat dan segenap ahli waris sebagaimana pada petitum butir 2 di atas adalah selaku ahli waris pengganti yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja dan karenanya selaku pemilik sah atas tanah waris objek sengketa Persil nomor 33. SS. II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 M2 terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung tercatat dalam Buku C di Kantor Kecamatan Cidadap (Turut Tergugat II) atas nama Sastramidjaja Neneng alias Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagaimana terurai pada petitum butir 3 diatas;
10. Menyatakan penguasaan dan pemilikan Tergugat I atas tanah waris objek sengketa, Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 M2 terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung tercatat dalam Buku C di Kantor Kecamatan Cidadap (Turut Tergugat II) atas nama Sastramidjaja Neneng alias Neneng Sastramidjaja adalah tanpa alas hak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat selaku ahli waris dari dan segenap ahli waris pengganti lain yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja;
11. Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 Nomor 135/1977 luas 2.565 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng oleh Turut Tergugat IV atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah, karenanya harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
12. Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah waris objek sengketa Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565

Halaman 5 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2 terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung kepada Penggugat selaku ahli waris pengganti yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja dalam keadaan kosong dan terpelihara seperti semula, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat keamanan negara;

13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat IV untuk mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Ledeng dalam Daftar Buku tanah yang tersedia untuk itu dan selanjutnya mengembalikan dan mencatat kembali sebagian tanah waris objek sengketa a quo sebagai Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 M2 terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung atas nama dan sebagai hak (milik) dari Neneng Sastramidjaja;
14. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan atas tanah waris objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 Nomor 135/1977 luas 2.565 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng atas nama Tergugat I;
15. Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.10.000.000,- per hari setiap kali lalai mengosongkan dan menyerahkan tanah waris objek sengketa a quo kepada Penggugat selaku pemilik sah, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti (in kracht van gewijsde).
16. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorrade), meskipun ada upaya hukum bantahan, banding maupun kasasi dari para pihak;
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya gugatan ini.
18. Menghukum Turut Tergugat I, II, III, dan IV untuk tunduk dan taat pada bunyi putusan perkara ini.

2.2. Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg tanggal 31 Mei 2018 adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 6 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan (1) Eucharia binti Sastramidjaja (Penggugat) (2) Ir. Sulaeman Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja (3) Achmad Hidayat bin Sastramidjaja (4). Colih Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja (5). Dewi Trijati binti Ilen Surianegara alias Dewi Djarot (6). Kemal Surianegara bin Ilen Surianegara dan (7). Mira binti Ilen Surianegara alias Mira Rahardjo Djarot adalah ahli waris dan/atau ahli waris pengganti yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja;
3. Menyatakan sebagian tanah waris objek sengketa Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 m² terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung tercatat dalam Buku C di Kantor Kecamatan Cidadap (Turut Tergugat II) atas nama Sastramidjaja Neneng alias Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Utara : Benteng tembok dari tanah SHM 2375
Selatan : Benteng tembok dari tanah SHM 1171
Barat : Benteng tembok (d/h. Solokan)
Timur : Jalan Cidadap Girang Baru/tanah Neneng Sastramidjaja
adalah harta warisan peninggalan dari almarhum Neneng Sastramidjaja.
4. Menyatakan batal demi hukum Akta Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 2-12-1973 yang dibuat antara Tergugat III selaku Pemberi Kuasa dengan Tergugat II selaku penerima kuasa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I.
5. Menyatakan tidak sah jual beli atas sebagian tanah waris objek sengketa Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 M² terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung milik Neneng Sastramidjaja yang dilakukan antara Tergugat II selaku kuasa menjual dengan Tergugat I selaku pembeli;
6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983 tanggal 21 April 1983 yang dibuat antara Tergugat II selaku kuasa penjual dengan Tergugat I selaku pembeli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
7. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 7 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan ahli waris dan/atau ahli waris pengganti yang sah dari almarhum Neneng Sastramidjaja adalah selaku pemilik sah atas tanah waris objek sengketa Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 m2 terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung tercatat atas nama Sastramidjaja Neneng alias Neneng Sastramidjaja tersebut;
 9. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 Nomor 135/1977 luas 2.565 m2 terletak di Propinsi Jawa Barat, Kotamadya Bandung, Kecamatan Cidadap, Kelurahan Ledeng oleh Turut Tergugat IV atas nama Tergugat I;
 10. Menghukum Tergugat I atau pihak lain yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah waris objek sengketa Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 m2 terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung kepada ahli waris dan/atau ahli waris pengganti yang sah dari almarum Neneng Sastramidjaja dalam keadaan kosong, bilamana perlu melalui upaya paksa dengan menggunakan alat negara;
 11. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II., Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
 12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.7.497.000,- (tujuh juta empat ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);
 13. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- 2.3. Bahwa posita gugatan Penggugat (Ny. Eucharia Binti Neneng Satramidjaja) dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg tersebut pada pokoknya antara lain sebagai berikut :
- a. Bahwa Penggugat (Ny. Eucharia Binti Neneng Satramidjaja) adalah salah seorang dari ahli waris dari alm. Neneng Sastramidjaja, dimana seluruh/selengkapny ahli waris alm. Neneng Sastramidjaja adalah sebagai berikut :
 - (1) Eucharia binti Sastramidjaja
 - (2) Ir. Sulaeman Sastramidjaja bin Neneng Sastramidjaja
 - (3) Achmad Hidayat bin Sastramidjaja
 - (4) Colih Sastramidjaja bin Neneng Sasramidjaja
 - (5) Dewi Trijati binti Ilen Surianegara alias Dewi Djarot

Halaman 8 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(6) Kemal Surianegara bin Ilen Surianegara

(7) Mira binti Ilen Surianegara alias Mira Rahardjo Djarot

b. Bahwa Tanah Persil Nomor 33.SS.II Kahir Nomor C 598 seluas 2.565 m² terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung tercatat dalam Buku C di Kantor Kecamatan Cidadap (Turut Tergugat II) atas nama Sastramidjaja Neneng alias Neneng Sastramidjaja dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Utara : Benteng tembok dari tanah SHM 2375

Selatan : Benteng tembok dari tanah SHM 1171

Barat : Benteng tembok (d/h. Solokan)

Timur : Jalan Cidadap Girang Baru/tanah Sastramidjaja

adalah harta warisan peninggalan dari almarhum Sastramidjaja.

c. Bahwa Akta Surat Kuasa No. 3 tanggal 2-12-1973 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Notaris Apit Widjaya, SH), yang dijadikan dasar bertindak oleh Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983 tanggal 21 April 1983, adalah cacat hukum dan tidak sah, karena pada Surat Kuasa No. 3 tanggal 2-12-1973 nama-nama : Ir. Sulaeman Sastramidjaja, Ny. Pudja Amonah, Ny. Tating Suriangera, Ali Satramidjaja dan Benny Sastramidjaya bertindak selaku "ahli waris Neneng Sastramidjaja" padahal Neneng Sastramidjaja meninggal dunia pada tanggal 3 Juli 1975;

d. Bahwa oleh karena Akta Surat Kuasa No. 3 tanggal 2-12-1973 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I (Notaris/PPAT Apit Widjaya, SH) cacat hukum dan tidak sah, maka Akta Jual Bell Nomor 129/JB/II/1983 tanggal 21 April 1983 yang dibuat antara Tergugat II selaku kuasa Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, dimana Tergugat II bertindak berdasarkan Surat Kuasa No. 3 tanggal 2-12-1973, cacat hukum dan tidak sah;

DALIL GUGATAN PARA PENGGUGAT DALAM PERKARA A QUO

3. Bahwa Para Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg sama sekali tidak pernah menerima relaas panggilan sidang dari Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung dikarenakan alamat Para Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg oleh Tergugat sebagai Penggugat dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg ditull/dicantumkan di : Jalan Dr.

Halaman 9 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiabudi No. 25 F Kota Bandung, padahal alamat Para Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang benar adalah di : Jalan Dr. Setyabudhi No. 41 F Kota Bandung, dimana sesungguhnya Tergugat sebagai Penggugat dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg telah mengetahui alamat sebenarnya dari Para Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg yaitu di Jl. Dr. Setyabudhi No. 41 F Kota Bandung;

4. Bahwa Para Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg memiliki sangkaan yang sangat beralasan bahwa Tergugat sebagai Penggugat dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg dengan itikad tidak baik dalam gugatan perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg sengaja mencantumkan/ menuliskan alamat Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II "yang tidak benar" agar Para Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg tidak menerima relaas panggilan sidang dan tidak mengetahui adanya gugatan perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg, sehingga Para Penggugat sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg tidak menyangkal/membantah dalil/posita gugatan Tergugat sebagai Penggugat dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang sesungguhnya adalah dalil/posita gugatan yang penuh kebohongan dan rekayasa;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2018 No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg telah memiliki kekuatan hukum tetap pada tanggal 9 Agustus 2018;
6. Bahwa sebagaimana telah Para Penggugat kemukakan pada poin 1 di atas bahwa Penggugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, Sertipikat Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 No. 135/1977, luas 2.565 m2, sertipikat tertulis atas nama pemilik: Ny. Herlina Wargana (dh. Kwee Soei Hiang);
7. Bahwa tanah tersebut di atas Penggugat I peroleh dengan cara membeli berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 April 1983 No. 129/JB/II/1983 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, akta jual beli mana dibuat antara : Tn. SUGANDI KOSWARA (ic. Penggugat II), yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No. 3 yang dibuat di hadapan Notaris Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II) selaku kuasa dari Tn. Yuyu Wahyuman (Turut Tergugat I), yang dalam hal ini Tn. Yuyu Wahyuman sendiri (Turut

Halaman 10 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28-11-1975 No. 20 yang dibuat di hadapan Notaris Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II) bertindak selaku Kuasa dari ahli waris alm. Neneng Sastramidjaja, selaku Penjual, dengan Penggugat I selaku Pembeli, dengan obyek jual beli berupa : Sebidang tanah hak milik adat Persil 33 S.II Kohir No. C 598, luas 2.565 m2, yang terletak di Blok Cidadap Girang, Kecamatan Cidadap, Wilayah Cibeunying, Kota Bandung.

8. Bahwa adanya (dibuatnya) Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No. 3 adalah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari akta Pengikatan Jual Beli tanggal 2-12-1975 No. 2 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, dalam akta Pengikatan Jual Beli mana Turut Tergugat I yang bertindak selaku Kuasa dari ahli waris alm. Neneng Sastramidjaja berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28-11-1975 No. 20 yang dibuat di hadapan Notaris Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II), dimana yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah sebagai berikut :

a. Sebidang tanah Hak Milik No. 867, terletak di dalam Kotamadya Bandung, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Cidadap, luasnya 11.014 m2 (sebelas ribu empat belas meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 29-07-1936 No. 230, Sertipikat tanda bukti haknya tertulis atas nama Raden Neneng Sastramidjaja.

b. Beberapa bidang tanah bekas hak milik adat seluas kurang lebih 32.140 m (tiga puluh dua ribu seratus empat puluh meter persegi), semuanya terletak di dalam Kotamadya Bandung, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Cidadap, Blok Cidadap Girang, yang terdiri dari :

- Persil No. 33 S II luas kurang lebih 32.850 m2 (tiga puluh dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi)
- Persil No. 30 D VI luasnya kurang lebih 1.150 m2 (seribu seratus lima puluh meter persegi)
- Persil No. 34 D III luasnya kurang lebih 4.350 m2 (empat ribu tiga ratus lima puluh meter persegi)
- Persil No. 35 S III luasnya kurang lebih 2.200 m2 (dua ribu dua ratus meter persegi)
- Persil No. 37 D V luasnya kurang lebih 800 m2 (delapan ratus meter persegi).

Tanah-tanah tersebut di atas tercatat dalam Kohir Nomor C 598, tertulis atas nama tuan Neneng Sastramidjaja. Jual beli (Pengikatan Jual Beli) dilangsungkan dengan harga Rp 160.000.000 (seratus enam puluh juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), untuk pembayaran mana berdasarkan Pasal 3 Pengikatan Jual Beli tanggal 2-12-1975 No. 2 tersebut di atas Penggugat II telah melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat I dalam bentuk 12 (dua belas lembar) bilyet giro PT. Bank Djasa Arta Bandung dengan jumlah seluruhnya sebesar Rp 160.000.000 (seratus enam puluh juta rupiah), bilyet giro-bilyet giro mana untuk pertama kalinya jatuh tempo pada tanggal 2-12-1975 dan terakhir jatuh tempo tanggal 4-6-1976.

9. Bahwa pada proses berikutnya, oleh Penggugat II yang bertindak berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No. 3 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II selaku kuasa dari Turut Tergugat I yang dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28-11-1975 No. 20 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II bertindak selaku Kuasa dari ahli waris alm. Neneng Sastramidjaja, sebagian dari tanah Persil 33 S II Kohir No. C 598 tersebut di atas, yaitu seluas 2.565 m² (dua ribu lima ratus enam puluh lima meter persegi) dijual kepada Penggugat I berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/1983 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II.
10. Bahwa tanah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/1983 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II tersebut di atas kemudian dimohonkan haknya (pendaftaran tanah) kepada Turut Tergugat V dan kemudian pada tanggal 10-12-1983 terbit Sertipikat Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng tersebut pada poin 1 di atas;
11. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng telah dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat dan melalui prosedur dan proses yang ditetapkan dalam peraturan yang berlaku, dalam hal mana semua bukti dasar perolehan hak dan peralihan haknya saat ini ada pada Turut Tergugat V sebagai bagian dari Warkah pendaftaran tanah Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng;
12. Bahwa mulai sejak tanah obyek sengketa tersebut Penggugat I beli (miliki) pada tahun 1983 sampai dengan saat ini tanah obyek sengketa Penggugat I kuasai dan Penggugat I secara tepat waktu selalu membayar Pajak Bumi Dan Bangunan-nya;
13. Bahwa dalil Tergugat sebagai Penggugat dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang menyatakan pada pokoknya bahwa :
Tanah Persil Nomor 33.SS.II Kohir Nomor C 598 seluas 2.565 m² terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung tercatat dalam Buku C di Kantor Kecamatan Cidadap (Turut Tergugat II) atas nama Sastramidjaja Neneng alias Neneng Sastramidjaja

Halaman 12 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah hal yang tidak benar, sebab bagaimana bisa (masih) milik dan atas nama Neneng Satramidjaja karena tanah dimaksud telah Penggugat I beli secara sah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/1983 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II dan pada tanggal 10-12-1983 oleh Turut Tergugat V telah dikeluarkan/diterbitkan: Sertipikat Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 No. 135/1977, luas 2.565 m2, sertipikat tertulis atas nama pemilik: Ny. Herlina Wargana (dh. Kwee Soei Hiang);

Bahwa Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

14. Bahwa oleh karena sertipikat tanah obyek sengketa (SHM No. 670/Kelurahan Ledeng) telah diterbitkan oleh Turut Tergugat V pada tanggal 10-12-1983 berdasarkan dan sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah, demi kepastian hukum maka sertipikat tanah obyek sengketa (SHM No. 670/Kelurahan Ledeng) harus dinyatakan sah menurut hukum dan tidak dapat lagi dibatalkan dengan alasan apapun juga.

15. Bahwa dalil Tergugat sebagai Penggugat dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang menyatakan pada pokoknya bahwa :

Bahwa Akta Surat Kuasa tanggal 2-12-1973 No. 3 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang dijadikan dasar bertindak oleh Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21 April 1983 Nomor 129/JB/II/1983, adalah cacat hukum dan tidak sah, karena pada Surat Kuasa No. 3 tanggal 2-12-1973 nama-nama :

Halaman 13 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ir. Sulaeman Sastramidjaja, Ny. Pudja Amonah, Ny. Tating Suriangera, Ali Satramidjaja dan Benny Sastramidjaja bertindak selaku "ahli waris Neneng Sastramidjaja". padahal Neneng Sastramidjaja meninggal dunia pada tanggal 3 Juli 1975.

adalah dalil yang keliru, sebab sesungguhnya Surat Kuasa No. 3 tersebut di atas dibuat pada tanggal 2-12-1975, bersamaan dengan dibuatnya dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan akta Pengikatan Jual Beli tanggal 2-12-1975 No. 2 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, karenanya nomor akta Pengikatan Jual Beli (No. 2) tanggal 2-12-1975 berurutan dengan nomor Surat Kuasa (No. 3) tanggal 2-12-1975;

Bahwa adapun di dalam Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/193 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II tertulis " Surat Kuasa tgl 2-12-1973 no.3" itu terjadi semata-mata kesalahan ketik atau salah ketik (typo) yang terjadi karena kekeliruan yang bersifat manusiawi; Yang benar dan seharusnya tertulis adalah ".... Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 no.3" sesuai dengan Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No. 3 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II yang sekarang tersimpan di Turut Tergugat V dan menjadi bagian dari Warkah pendaftaran tanah Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng;

16. Bahwa Para Penggugat berkeyakinan bahwa sesungguhnya Tergugat mengetahui bahwa tanah obyek sengketa telah Penggugat I beli/peroleh secara sah, hal mana terbukti bahwa ahli waris alm. Neneng Sastramidjaja - selain Tergugat dalam perkara a quo - selama ini dari tahun 1983 sampai dengan tahun sekarang (selama 36 tahun) tidak ada yang mempermasalahkan dan melakukan tuntutan hukum terhadap Para Penggugat berkaitan dengan kepemilikan dan penguasaan Penggugat I atas tanah obyek sengketa; Dalam hal ini Tergugat dengan itikad tidak baik dan secara sedemikian rupa memanfaatkan kesalahan ketik (typo) tanggal Surat Kuasa No. 3 tersebut di atas untuk merugikan Para Penggugat;
17. Bahwa berdasarkan bukti berupa Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 - bukan tanggal 2-12-1973 - No. 3 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, maka melalul perkara a quo Majelis Hakim sudah selayaknya dan sangat beralasan hukum memberikan putusan dengan menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/1983 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II sepanjang dimaknai bahwa Surat Kuasa No. 3 yang dibuat oleh Turut Tergugat II yang sebenarnya dan seharusnya tertulis dalam Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/1983 dimaksud adalah Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2-12-1975 No.3;

18. Bahwa berdasarkan hal dimaksud pada poin 17 di atas maka telah terbukti bahwa Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/1983 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat, maka secara hukum bukti kepemilikan Penggugat I atas tanah obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 No. 135/1977, luas 2.565 m2, sertipikat tertulis atas nama pemilik : Ny. Herlina Wargana (dh. Kwee Soei Hiang) adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas terbukti bahwa Tergugat dalam perkara a quo sebagai Penggugat dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg telah mengajukan gugatan perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg dengan itikad tidak baik dan bukti-bukti yang tidak benar, yang tidak bisa dibantah/disangkal oleh Para Penggugat dalam perkara a quo sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg karena Penggugat dalam perkara a quo sebagai Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg tidak pernah menerima relaas panggilan sidang, yang berakibat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili telah memberikan pertimbangan (mempertimbangkan) bukti yang tidak benar, tidak lengkap dan keliru yang diajukan oleh Tergugat dalam perkara a quo sebagai Penggugat dalam perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, maka karenanya sangat beralasan sekarang Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2018 No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan segala apa yang telah Para Penggugat kemukakan di atas dan mengingat akan dilakukannya eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2018 No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang tentunya akan sangat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat serta menimbulkan keruwetan hukum (untuk menyelesaikannya), maka dengan ini Para Penggugat memohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menangguhkan pelaksanaan (eksekusi) Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2018 No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg;

DALAM POKOK PERKARA :

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Halaman 15 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Pengikatan Jual Beli tanggal 2-12-1975 No. 2 yang dibuat di hadapan Notaris Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II);
1. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No. 3 yang dibuat di hadapan Notaris Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II);
3. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Akta Jual Beli tanggal 21-4-1983 No. 129/JB/II/1983 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II) sepanjang dimaknai bahwa Surat Kuasa No. 3 yang dibuat di hadapan Notaris Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II) yang dijadikan sebagai dasar bertindak oleh Tn. SUGANDHI KOSWARA (Penggugat I) sebagai Penjual adalah Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No. 3 yang dibuat di hadapan Notaris Apit Widjaya, SH (Turut Tergugat II);
4. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum Sertipikat Hak Milik No. 670/Kelurahan Ledeng, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983 No. 135/1977, luas 2.565 m², terletak di Blok Cidadap Girang, Kelurahan Ledeng, Kecamatan Cidadap, Kota Bandung, Propinsi Jawa Barat, sertipikat tertulis atas nama pemilik : Ny. Herlina Wargana (dh. Kwee Soei Hiang) (Penggugat I);
5. Menyatakan tidak memiliki kekuatan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 31 Mei 2018 Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg;
2. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
3. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Subsidiair :

Dalam peradilan yang baik mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat V telah mengajukan Jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat tegas menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang akan diakui di persidangan nanti ;
2. Exeptio Res judicata atau Ne Bis In Idem.

Halaman 16 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.1. Bahwa perkara gugatan perdata No.469/Pdt/G/2018/PN.Bdg, yang diajukan oleh Ny. Herlina Wargana dan Sugandi Koswara (Para Penggugat) kepada Ny. Eucharia Binti Neneng Sastramidjaja (Tergugat), Yuyu Wahyuman (Turut Tergugat I), Notaris/PPAT. Martinah Sumarno, SH selaku pemegang protokol Notaris/PPAT. Apit Widjaja, SH. (Turut Tergugat II), Camat Kecamatan Cidadap (Turut Tergugat III), Para Ahli Waris, almarhum Drs. Trijana Somantri Kartadiredja, SH. (Turut Tergugat IV) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat V) secara substansial baik subjek maupun objek gugatan, sama dengan subjek dan objek dalam putusan perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 31 Mei 2018;
- 2.2. Bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 31 Mei 2018 telah mengabulkan gugatan Tergugat (semula Penggugat) dan telah menyatakan tanah objek sengketa sebagai harta warisan peninggalan dari almarhum Neneng Sastramidjaja, dan menyatakan jual beli atas tanah waris objek sengketa yang didasarkan pada Akta Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 2-12-1973 dilakukan oleh Tergugat II (kini Penggugat II) selaku kuasa penjual berdasarkan pelimpahan kuasa dari Tergugat III (kini Turut Tergugat I) menjual dengan Tergugat I (Penggugat I) selaku pembeli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah " tidak sah " dan karenanya pula baik akta surat kuasa (pelimpahan) maupun akta jual beli a quo dinyatakan "batal demi hukum" serta menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat penerbitan SHM No. 670/Kel. Ledeng oleh Turut Tergugat IV (kini Turut Tergugat V) atas nama Tergugat I (kini Penggugat I). Dan putusan perkara a quo kini telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (inkracht van gewijsde) ;
- 2.3. Bahwa kemudian berdasarkan gugatan perdata No.469/Pdt/G/2018/PN.Bdg, yang diajukan oleh Penggugat I (semula Tergugat I) dan Penggugat II (semula Tergugat II) terhadap Tergugat (semula Penggugat), Turut Tergugat I (semula Tergugat III), Turut Tergugat II (semula Turut Tergugat II), Turut Tergugat III (semula Turut Tergugat II), Turut Tergugat IV (semula Turut Tergugat III) dan Turut Tergugat V (semula Turut Tergugat IV), memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 2-12-1973, Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dan

Halaman 17 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG

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

SHM No. 670/Kel. Ledeng atas nama Penggugat I;

2.4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 31 Mei 2018 kini telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) maka menurut hukum Penggugat I dan Penggugat II oleh karena sebagai pihak/partij dalam putusan perkara a quo (in casu semula Tergugat I dan Tergugat II) berkenaan dengan permasalahan jual beli atas tanah objek sengketa a quo tidak dapat diajukan gugatan dengan perkara yang subjek dan objeknya sama, terlebih lagi Majelis Hakim dalam tingkat peradilan yang sama derajatnya menurut hukum tidak dapat lagi memeriksa dan menilai serta memutus kembali terhadap fakta-fakta hukum yang telah diperiksa, dinilai, diputus oleh hakim ditingkat peradilan sebelumnya. Oleh karena itu seandainya Para Penggugat keberatan atas putusan perkara a quo menurut hukum upaya hukum yang dapat dilakukan adalah mengajukan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung RI dalam tenggang waktu yang telah ditentukan menurut UU.No.14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU.No.5 tahun 2005 dan perubahan kedua dengan UU.No.3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, dan bukan dengan mengajukan gugatan kembali dengan subjek dan objek gugatan yang sama ;

2.5. Bahwa dengan demikian oleh karena baik subjek maupun objek gugatan Pengugat I dan Penggugat II secara substansi sama dengan subjek dan objek putusan perkara Nomor : 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 31 Mei 2018 kini telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), sehingga jelas gugatan Para Penggugat a quo menurut hukum adalah gugatan yang "Ne Bis In Idem" sehingga harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, beralasan hukum apabila seluruh eksepsi Tergugat dikabulkan, dan menolak seluruh gugatan Para Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat tegas dan bulat menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali hal-hal yang akan diakui di persidangan nanti ;
2. Bahwa mohon dalil-dalil yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi dapat pula dianggap sebagai dalil-dalil dalam pokok perkara ini, demikian pula sebaliknya ;
3. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat point 3-4, karena pencantuman alamat Penggugat I (semula Tergugat I) dan Penggugat II

Halaman 18 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat II) oleh Tergugat (semula Penggugat) dalam gugatan sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, beralamat di jalan Setiabudi Nomor 25 F Kota Bandung sudah memenuhi ketentuan hukum mengenai domisili hukum Penggugat I dan Penggugat II (semula Tergugat I dan Tergugat II) Pasal 118 ayat (1) HIR. ;

Bahwa beralasan hukum Tergugat (semula Penggugat) dalam perkara gugatan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, mencantumkan alamat Penggugat I dan Penggugat II (semula Tergugat I dan Tergugat II) di jalan Dr. Setiabudi No.25 F Kota Bandung karena pencantuman alamat a quo didasarkan pada alamat yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/IV1983, tanggal 21 April 1983 yang dibuat oleh Turut Tergugat II (semula Turut Tergugat I) dan alamat yang tercantum dalam dokumen-dokumen pengajuan permohonan penerbitan SHM No. 670/ Kel. Ledeng kepada Turut Tergugat V (semula Tergugat IV) ;

Bahwa telah diketahui secara umum dan bahkan sudah menjadi ketentuan dan standar prosedur baku bagi Jabatan Notaris / PPAT in casu Turut Tergugat II (semula Turut Tergugat I) ketika seseorang, in casu Penggugat I dan Penggugat II (semula Tergugat I dan Tergugat II) bermaksud akan membuat akta jual beli, in casu Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 wajib menunjukkan bahkan menyerahkan foto copy identitas kependudukan kepada Notaris / PPAT in casu Turut Tergugat II (semula Turut Tergugat I) sebagai syarat pembuatan akta jual beli a quo, dan atas dasar mana pencantuman dan nama penjual, in casu Penggugat II (semula Tergugat II) dan nama pembeli, in casu Penggugat I (semula Tergugat I) berikut pula pencantuman tempat tinggal (domisili) dalam akta jual beli a quo adalah sudah tentu didasarkan pada nama dan tempat tinggal (domisili) sesuai yang tercantum dalam identitas kependudukan dari Penggugat I dan Penggugat II ;

Bahwa dengan mengacu pada alasan hukum di atas, sebagaimana menjadi fakta hukum, bahwa secara nyata alamat Penggugat I dan Penggugat II yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 di Jalan Setiabudi Nomor 25 F Kota Bandung dan bukan di jalan Setiabudi Nomor 41 F Kota Bandung, dengan demikian secara hukum harus dianggap benar Penggugat I dan Penggugat II beralamat di jalan Setiabudi Nomor 25 F Kota Bandung ;

Bahwa demikian pula berdasarkan dokumen-dokumen warkah tanah permohonan Penggugat I kepada Turut Tergugat V untuk penerbitan SHM

Halaman 19 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 670/ Kel. Ledeng tercantum alamat Penggugat I adalah di jalan Setiabudi Nomor 25 F Kota Bandung dan bukan di Jalan Setiabudi Nomor 41 F Kota Bandung, dengan demikian secara hukum harus dianggap benar Penggugat I dan Penggugat II beralamat di jalan Setiabudi Nomor 25 F Kota Bandung ;

Bahwa beralasan hukum di atas, karenanya beralasan hukum apabila Tergugat (semula Penggugat) dalam perkara gugatan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, mencantumkan alamat Penggugat I dan Penggugat II (semula Tergugat I dan Tergugat II) di jalan Dr. Setiabudi No.25 F Kota Bandung.

4. Bahwa oleh karena telah ternyata secara hukum alamat Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dan dokumen warkah penerbitan SHM No. 670/Kel. Ledeng adalah di jalan Setiabudi Nomor 25 F Kota Bandung dan bukan di Jalan Setiabudi Nomor 41 F Kota Bandung, sehingga dalil gugatan yang mengatakan Tergugat mengetahui alamat Penggugat I dan Penggugat II di Jalan Setiabudi Nomor 41 F Kota Bandung, selain merupakan dalil bersifat asumsi sepekulatif, juga menunjukkan itikad buruk dari Para Penggugat yang patut diduga sebagai upaya untuk menghilangkan jejak perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli atas tanah waris objek sengketa a quo antara Turut Tergugat I dengan Penggugat II kemudian dengan Penggugat I sebagaimana telah terbukti dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, a quo ;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum di atas karenanya Relass panggilan sidang dalam perkara putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, yang disampaikan oleh Jurus Sita Pengadilan Negeri Bandung kepada Penggugat I dan Penggugat II (semula Tergugat I dan Tergugat II) ke alamat Jalan Setiabudi Nomor 25 F Kota Bandung dapat dibenarkan menurut hukum acara perdata, dan seandainya benar Penggugat I dan Penggugat II tidak menerima Relass Panggilan Sidang segala akibat hukum yang timbul sepenuhnya merupakan konsekwensi dari Penggugat I dan Penggugat II dan karenanya hal itu tidak dapat didalilkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah menerima Relass Panggilan Sidang Perkara putusan a quo ;
6. Bahwa sebagaimana telah diakui Para Penggugat dalam dalil point 5, bahwa putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 31 Mei 2018 kini telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van

Halaman 20 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gewijsde), sehingga oleh karena Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai pihak/partij dalam putusan perkara a quo (in casu semula Tergugat I dan Tergugat II) berkenaan dengan permasalahan jual beli atas tanah objek sengketa a quo tidak dapat diajukan gugatan kembali dengan subjek dan objeknya sama. Terlebih lagi Majelis Hakim dalam tingkat peradilan yang sama derajatnya menurut hukum tidak dapat lagi memeriksa dan menilai serta memutus kembali terhadap fakta-fakta hukum yang telah diperiksa, dinilai, diputus oleh hakim ditingkat peradilan sebelumnya. Oleh karena itu seandainya Para Penggugat keberatan atas putusan perkara a quo menurut hukum upaya hukum yang dapat dilakukan adalah mengajukan Peninjauan Kembali kepada Mahkamah Agung RI dalam tenggang waktu yang telah ditentukan menurut UU.No.14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU.No.5 tahun 2005 dan perubahan kedua dengan UU. No.3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung RI, dan bukan dengan mengajukan gugatan kembali dengan subjek dan objek gugatan yang sama ;

7. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat point 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 yang pada pokoknya berpendapat tanah SHM No. 670/Kel. Ledeng milik Penggugat I, karena berdasarkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 31 Mei 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) sebagaimana diketahui dari keterangan yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/IV1983, tanggal 21 April 1983, bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat II yang bertindak selaku kuasa menjual untuk menjual atas tanah waris objek sengketa a quo (konon) kepada Penggugat I adalah didasarkan pada pelimpahan kuasa menjual dari Turut Tergugat I sebagaimana Akta Surat Kuasa, tanggal 2-12-1973 Nomor 3, yang baik akta kuasa menjual maupun akta jual beli a quo telah dinyatakan batal demi hukum ;
8. Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung a quo Akta Surat Kuasa Nomor 3, tanggal 2-12-1973 dijadikan dasar bagi Penggugat II bertindak selaku kuasa penjual untuk menjual tanah waris objek sengketa a quo kepada Penggugat I didasarkan pada pelimpahan kuasa (substitusi) dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa tanggal 28-8-1975 Nomor 20 yang dibuat oleh Ir. Sulaeman Sastramidjaja, Ny. Pudja Amonah, Ny. Tating Suriangera, Ali Sastramidjaja dan Benny Sastramidjaja selaku ahli waris almarhum Neneng Sastramidjaja, jelas cacat hukum dan tidak sah, karena bagaimana mungkin Akta Surat Kuasa Nomor 3, tanggal 2-12-1973 yang nota bene merupakan surat kuasa pelimpahan kuasa (substitusi) dari Akta Surat Kuasa Nomor 20 lebih dahulu

Halaman 21 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada sejak tanggal 2 Desember 1973, sementara Akta Surat Kuasa Nomor 20 yang merupakan induk dari akta surat kuasa substitusi a quo baru dibuat pada tanggal 28 Agustus 1975, dengan demikian akta surat kuasa a quo cacat hukum dan tidak sah, karenanya menjadi batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

9. Bahwa selain itu, Turut Tergugat I selaku pemegang kekuasaan untuk menjual tanah waris objek sengketa kemudian melimpahkan kekuasaan untuk menjual mana kepada Penggugat II sebagaimana kemudian dituangkan dalam Akta Surat Kuasa Nomor 3, tanggal 2-12-1973 dibuat dihadapan Turut Tergugat II, namun oleh karena akta surat kuasa a quo dipergunakan oleh Penggugat II untuk menjual tanah waris objek sengketa kepada Penggugat I pada tanggal 21 April 1983 sebagaimana ternyata Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983, setelah berlakunya ketentuan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982, tanggal 6 Maret 1982 jo. Surat Direktur Jenderal Agraria No : 594/493/Agr, tanggal 13 Maret 1982 tentang "larangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak untuk pemindahan hak atas tanah" maka jelas Akta Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 2-12-1973 dapat dikwalifikasi sebagai "Surat Kuasa Mutlak" sehingga berakibat hukum peralihan hak atas tanah objek sengketa yang dilakukan Penggugat II untuk dan atas nama Turut Tergugat I berdasarkan akta surat kuasa a quo menjual tanah waris objek sengketa a quo sebagaimana tertuang dalam akta jual beli a quo menjadi cacat hukum dan tidak sah karenanya menjadi harus dibatalkan atau tidaknya dinyatakan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
10. Bahwa ahli waris almarhum Neneng Sastramidjaja, telah memberikan kuasa untuk menjual tanah waris objek sengketa a quo sebagaimana Akta Surat Kuasa tanggal 28-8-1975 Nomor 20 kepada Turut Tergugat I, kenyataannya hanya sebagian ahli waris saja yang memberikan surat kuasa a quo yakni Ir. Sulaeman Sastramidjaja, Ny. Pudja Amonah, Ny. Tating Suriangera, Ali Sastramidjaja dan Benny Sastramidjaja, sementara sebagian ahli waris lainnya, yakni Eucaria Sastramidjaja (Tergugat), Achmad Hidayat dan Colih Sastramidjaja yang juga sebagai anak kandung dari dan karenanya sebagai ahli waris almarhum Neneng Sastramidjaja tidak pernah ikut membuat dan menandatangani akta surat kuasa a quo di hadapan Turut Tergugat II ;
11. Bahwa adalah fakta, mengenai sangkalan Tergugat akan ketidak benaran dari Akta Surat Kuasa Nomor 3, tanggal 2-12-1973 dari Turut Tergugat I selaku pemegang kekuasaan untuk menjual tanah waris objek sengketa

Halaman 22 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian melimpahkan kekuasaan untuk menjual kepada Penggugat II yang kemudian dipergunakan untuk menjual objek sengketa kepada Penggugat I dibuat dihadapan Turut Tergugat II ternyata Turut Tergugat I tidak pernah hadir dipersidangan dan juga pernah membantah dalil gugatan Tergugat a quo demikian pula Turut Tergugat II selaku pejabat yang membuat dan menyimpan minuta akta kuasa mana juga tidak pernah hadir dipersidangan dan juga pernah membantah dalil gugatan Tergugat a quo. Dengan demikian secara hukum ketidak benaran Akta Surat Kuasa Nomor 3, tanggal 2-12-1973 adalah benar adanya dan karenanya putusan perkara a quo yang menyatakan batal demi hukum akta kuasa a quo adalah benar dan sesuai dengan hukum ;

12. Bahwa demikian mengenai fakta hukum, Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983, bahwa jual beli yang dilakukan antara Penggugat II yang bertindak selaku kuasa menjual untuk menjual atas tanah waris objek sengketa a quo (konon) kepada Penggugat I adalah didasarkan pada pelimpahan kuasa menjual dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta Surat Kuasa, tanggal 2-12-1973 Nomor 3, ternyata oleh Turut Tergugat II selaku PPAT yang membuat dan menyimpan minuta akta jual beli mana juga tidak pernah hadir dipersidangan dan juga pernah membantah dalil gugatan Tergugat a quo. Dengan demikian benar Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 dibuat berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 3, tanggal 2-12-1973 dan karenanya putusan perkara a quo yang menyatakan batal demi hukum akta jual beli a quo adalah benar dan sesuai dengan hukum ;

13. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat tanah objek sengketa sejak dibeli tahun 1983 sampai kini dikuasai Penggugat I, akan tetapi faktanya sejak tahun 1950 penggarapannya dikerjakan oleh pekerja dari Neneng Sastramidjaja yang bernama Sotoy dengan istrinya yang bernama Aah (kini keduanya sudah meninggal dunia) sampai dengan tahun 2013. Dan sebelum terjadinya kegagalan dalam mediasi tanah waris objek sengketa a quo masih digarap oleh Sotoy dan Aah atau keluarganya dengan tanpa gangguan dari pihak manapun, dalam hal mana pula lokasi bidang tanah waris a quo masih terbuka dan tidak ada yang berani melakukan pembentengan. Namun ketika mediasi mengalami kegagalan, baru kemudian lokasi tanah waris objek sengketa a quo dilakukan penutupan secara permanen dengan cara Penggugat I membuat benteng tembok ;

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas adalah sudah tepat dan benar apabila putusan Pengadilan Negeri Bandung a quo menyatakan Akta Surat

Halaman 23 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Nomor 3 tanggal 2-12-1973 dilakukan oleh Tergugat II (kini Penggugat II) selaku kuasa penjual berdasarkan pelimpahan kuasa dari Tergugat III (kini Turut Tergugat I) menjual dengan Tergugat I (Penggugat I) selaku pembeli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 129/ JB/ II/ 1983, tanggal 21 April 1983 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah " tidak sah " dan karenanya pula baik akta Surat kuasa (pelimpahan) maupun akta jual beli a quo dinyatakan "batal demi hukum" serta menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat penerbitan SHM No. 670/Kel. Ledeng oleh Turut Tergugat IV (kini Turut Tergugat V) atas nama Tergugat I (kini Penggugat I). Dan putusan perkara a quo kini telah mempunyai kekuatan hukum mengikat (inkracht van gewijsde) ;

15. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat point 13 dan 14, sebagaimana telah menjadi pengetahuan dikalangan para akademisi dan praktisi hukum, bahwa sistem pendaftaran tanah yang digunakan Pasal 19 ayat (2) UUPA dan PP.24/1997 adalah stelsel publisitas negative (berunsur positif) yang dibuktikan dengan adanya ciri atau karakter khas dari sistem pendaftaran tanah tersebut yaitu adanya sertifikat sebagai alat bukti hak kepemilikan atas tanah. Penegasan stelsel publisitas negative sebagaimana ditegaskan dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI No. Reg. 459 K/Sip/1975 tanggal 18 September 1975 dalam pertimbangannya menyatakan bahwa :

"Meningat stelsel negatif tentang register / pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang dalam registrasi Badan Pertanahan, bukanlah berarti absolute menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini)."

16. Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan di atas, meskipun SHM No.670/Kel. Ledeng telah terdaftar atas nama Penggugat I bukan berarti absolute bahwa Penggugat I menjadi pemilik tanah objek sengketa tersebut, apabila kemudian ketidakabsahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain, in casu Tergugat ;
17. Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan hukum di atas dan karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, telah secara nyata-nyata dalam penerbitan SHM karenanya jelas penguasaan dan pemilikan Penggugat I atas sebagian tanah waris objek sengketa seluas $\pm 2.565 \text{ M}^2$ adalah penguasaan dan pemilikan dengan tanpa alasan hak yang sah, sehingga oleh karenanya berakibat hukum penerbitan SHM No. 670/Kel. Ledeng atas nama Penggugat I, menjadi cacat hukum dan tidak

Halaman 24 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah sehingga karenanya beralasan hukum apabila dalam putusan a quo dinyatakan SHM a quo tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

17. Bahwa tidak benar dalil-dalil Para Penggugat pada point 15, 16, 17 dan 18 yang berpendapat pada pokoknya bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 tertulis Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3 terjadi karena semata-mata kesalahan ketik atau salah ketik (typo), seharusnya tertulis adalah Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 yang dibuat oleh Turut Tergugat II yang sekarang tersimpan di Turut Tergugat V menjadi bagian dari Warkah pendaftaran tanah SHM. No.670/ Kel. Ledeng ;
18. Bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) telah terbukti Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dibuat oleh Turut Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3, dan karenanya oleh Majelis Hakim putusan perkara a quo, baik akta surat kuasa a quo maupun akta jual beli a quo telah dinyatakan "batal demi hukum";
19. Bahwa karenanya tidak beralasan hukum dalil Para Penggugat mendalilkan dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 tertulis Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3 terjadi karena semata-mata kesalahan ketik atau salah ketik (typo). Karena bagaimana mungkin akta jual beli yang merupakan akta otentik yang dibuat Turut Tergugat II yang secara prosedur hukum sebelum ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II terlebih dahulu harus dibacakan dapat terjadi kesalahan ketik (typo). Padahal jika benar terjadi kesalahan ketik (typo) (padahal tidak) bukankah ketika akta jual beli a quo dibacakan oleh Turut Tergugat II dihadapan Penggugat I dan Penggugat II akan secara jelas dan pasti diketahui adanya kesalahan ketik, seketika itu akan dilakukan perbaikan dengan melakukan renvooi atas akta jual beli a quo. Akan tetapi nyata dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/ 1983, tanggal 21 April 1983 tetap tertulis dibuat berdasarkan Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3, dari fakta hukum mana, tentunya memang benar akta jual beli a quo dibuat berdasarkan Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3, dan karenanya tidak beralasan didalilkan oleh Para Penggugat sebagai kesalahan ketik (typo) ;
21. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 merupakan akta otentik yang dibuat oleh Turut Tergugat II selaku Notaris/PPAT hal mana menurut M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 567 angka 2 berpendapat sebagai berikut :
"Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik berdasarkan

Halaman 25 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG

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

Pasal 1871 KUH. Perdata, bahwa segala keterangan yang tertuang dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan oleh penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan atau pernyataan yang terdapat didalamnya benar dari orang yang menandatangani dst..... "

22. Bahwa berpedoman ketentuan Pasal 1871 KUH. Perdata di atas telah terbukti oleh karena dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 tertulis keterangan dibuat berdasarkan Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3 dengan demikian mengenai "keterangan yang tertuang dalam akta jual beli a quo dibuat berdasarkan Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3 adalah benar yang diberikan dan disampaikan oleh penandatanganannya, in casu Penggugat I dan Penggugat II dan berdasarkan alasan hukum a quo karenanya tidak benar apabila didalilkan Para Penggugat sebagai kesalahan ketik (typo) ;

23. Bahwa mengenai kebenaran Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dibuat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2-12-1973 No.3, faktanya Turut Tergugat I pemberi kuasa pelimpahan kepada Penggugat II, dan Turut Tergugat II selaku Pejabat Notaris yang membuat akta kuasa dan akta jual beli a quo, ternyata tidak pernah hadir ke persidangan dan juga tidak menunjuk kuasa hukum untuk hadir ke persidangan meskipun telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali secara patut guna membela kepentingan hukumnya, in casu melakukan sanggahan tentang dalil gugatan Tergugat a quo. Dari fakta hukum, karena beralasan apabila dianggap, baik Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II telah membenarkan bahwa "Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dibuat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2-12-1973 No.3."

24. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, karenanya dalil Para Penggugat yang mengatakan dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 tertulis Surat Kuasa tgl 2-12-1973 No.3 terjadi karena semata-mata kesalahan ketik atau salah ketik (typo), seharusnya tertulis adalah Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No.3 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, tidak berlebihan bahkan beralasan kuat apabila Tergugat diduga kuat terhadap Akta Surat Kuasa tanggal 2-12-1973 No.3 telah dilakukan perubahan menjadi Surat Kuasa tanggal 2-12-1975 No.3, namun demikian dalil a quo tidak dapat menyangkal akan kebenaran keterangan yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dibuat berdasarkan Surat Kuasa tanggal 2-12-1973 No.3 dan karenanya mengenai dalil Para Penggugat mana harus ditolak ;

Halaman 26 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, oleh karena ternyata jual beli atas tanah waris objek sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dilakukan antara Penggugat II yang bertindak selaku kuasa menjual untuk menjual atas tanah waris objek sengketa a quo kepada Penggugat I adalah didasarkan pada pelimpahan kuasa menjual dari Turut Tergugat I yang diterima dari ahli waris Neneng Sastramidjaja sebagaimana Akta Surat Kuasa, tanggal 2-12-1973 Nomor 3, sementara pada waktu akta surat kuasa pelimpahan kuasa a quo dibuat oleh Turut Tergugat II ternyata Neneng Sastramidjaja (orang tua Tergugat) masih hidup, maka sudah tepat dan benar menurut hukum pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung menyatakan "batal demi hukum" akta surat kuasa dan akta jual beli a quo serta penerbitan SHM a quo tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

26. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, tidak benar apabila didalilkan oleh Para Penggugat, bahwa Tergugat dalam ketika bertindak sebagai Penggugat mengajukan gugatan perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, dengan itikad tidak baik dan bukti-bukti yang tidak benar, akan tetapi justru sebaliknya Para Penggugat yang mempunyai itikad tidak baik menguasai tanah waris objek sengketa milik almarhum Neneng Sastramidjaja didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983, tanggal 21 April 1983 dan Akta Surat Kuasa, tanggal 2-12-1973 Nomor 3 yang cacat hukum dan oleh Majelis Hakim dalam putusan a quo dinyatakan "batal demi hukum."

27. Bahwa dengan melihat fakta-fakta hukum di atas, karenanya tidak beralasan hukum tuntutan provisi yang diajukan Para Penggugat, dan karenanya harus ditolak ;

28. Bahwa berdasarkan alasan di atas, sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat untuk ditolak seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan yang terurai di atas, berkenan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat Ne Bis In Idem ;
3. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 27 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG

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. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul akibat adanya gugatan ini.

Subsidiar :

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Jawaban Turut Tergugat V

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, Turut Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat V;

2. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUTE)

Bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah memperlakukan mengenai prosedur Peralihan Hak atas objek perkara a quo sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Ledeng seluas 2.565 m2 tercatat atas nama Ny. Herlina Wargana (dh. Kwee Soei Hiang) in casu Penggugat I. Mengingat tugas pokok Turut Tergugat V antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terlebih proses pencatatan Peralihan Hak merupakan suatu tindakan administrasi Pejabat Publik, oleh karenanya Para Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri, karena mengenai sah atau tidak sah, batal atau tidak batal, berlaku atau tidak berlaku suatu Keputusan Tata Usaha Negara bukanlah kewenangan Peradilan Umum melainkan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta Surat Ketua Muda Mahkamah Agung Republik Indonesia Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara tanggal 14-10-1993 Nomor: 224/Td.TUN/X/1993 perihal Juklak yang dirumuskan dalam Pelatihan Ketrampilan Hakim Peradilan Tata

Halaman 28 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Tahap II Tahun 1993 yang ditujukan kepada Para Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara dan Para Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Seluruh Indonesia, pada angka V butir 1.

3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA / DISKUALIFIKASI IN PERSON

Bahwa mencermati dalil gugatan Para Penggugat yang mengklaim sebagai pemilik/pihak yang berhak atas objek perkara a quo karena merasa telah dicurangi dalam transaksi jual beli atas objek perkara a quo sebagaimana didalilkan dalam posita gugatan Penggugat pada angka 13 yang menyatakan : "Bahwa atas rangkaian peristiwa tersebut tidaklah berlebihan jika Penggugat merasa telah dicurangi oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad buruk untuk menguasai objek perkara secara melawan hukum dengan rangkaian kebohongan yang telah dilakukannya demi menguasai dan memiliki objek perkara dengan harga yang sangat murah dan dengan cara-cara yang curang", sedangkan berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung in casu Turut Tergugat V, bahwa atas objek perkara a quo sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Sukaasih seluas 2.565 m2 tercatat atas nama Ny. Herlina Wargana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 129/JB/II/1983 tertanggal 21 April 1983. Dengan demikian jelas bahwa antara Para Penggugat dengan objek perkara a quo tidak terdapat adanya hubungan hukum, karena Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Ledeng seluas 2.565 m2 telah beralih dan tercatat atas nama Ny. Herlina Wargana berdasarkan proses peralihan yang telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian jelas bahwa kedudukan Para Penggugat sebenarnya hanya sebatas Pembeli atas obyek perkara aquo tanpa alas kepemilikan hak yang sah dan jelas, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Para Penggugat adalah Para Penggugat yang tidak memiliki legal standing atau menurut hukum dinyatakan sebagai Para Penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (diskualifikasi in person) selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Jakarta : Sinar Grafika. 2005 : 111 bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, maka sudah selayaknyalah gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung diskualifikasi in person sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCURE LIBBELE)

Bahwa, apa yang didalilkan dalam gugatan Para Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menurut Para Penggugat dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat II, yang kemudian merugikan pihak Para Penggugat. Bahwa posita gugatan perkara a quo pada pokoknya adalah mempermasalahkan Perbuatan hukum Turut Tergugat V terkait proses transaksi jual beli atas objek sengketa yang pada saat terjadinya tidak ada atau belum ada hubungannya dengan tugas pokok Turut Tergugat V sebagai instansi Negara di bidang administrasi pertanahan, sehingga tidak ada perbuatan atau tindakan Turut Tergugat V yang merugikan Penggugat yang dapat dikatakan/dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menjadi tidak relevan jika Penggugat menempatkan Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Turut Tergugat V serta dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum mengingati tugas pokok Turut Tergugat V antara lain menerbitkan maupun mencatat segala bentuk perbuatan hukum baik peralihan hak maupun perbuatan hukum lainnya maupun catatan-catatan lain yang berhubungan dengan sertipikat baik pada buku tanah maupun pada sertipikat atas dasar permohonan, telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal tersebut diatas telah jelas bahwa gugatan Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, akibat lebih lanjut dari kecacatan tersebut adalah gugatan harus dinyatakan Tidak Diterima"(Niet Ontvakerlijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 30 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat V menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat V dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan sertipikat merupakan alat pembuktian yang sempurna.
4. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat V dan memperjelas pokok permasalahan a quo sesuai data yang ada berikut kronologis penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 670/ Kelurahan Ledeng, sebagai berikut :
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 670/ Kelurahan Kopo, terbit tanggal 10-12-1983, berasal dari Konversi Tanah Milik Adat Persil No. 33 S.II Kohir No. 598 seb, Gambar Situasi tanggal 10-12-1983, Nomor : 135/1977, Luas 2.565 m2, semula tercatat atas nama NENENG SASTRAMIDJAJA, terletak di Blok Cidadap Girang, Wilayah Cibeunying, Kecamatan Cidadap Kotamadya Bandung;
 - b. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dari Walikotamadya Kepala Daerah Tk. II Bandung tanggal 27-08-1975 No.407 / AW / SOP / 75, tanah tersebut jatuh waris kepada Ny. Pudja Amanah, Ny. Tating Suriat, Ali Sasiwi Anijaja, In Soelaman Sastramidjaja, Benny Sastramidjaja, Eucharia (Ries) Sastramidjaja, Ahmad Hidayat Sastramidjaja dan Galih Sastramidjaja dicatat tanggal 10-12-1983.
 - c. Kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 21-04-1983 Nomor 129/JB/II/1983 yang dibuat oleh dan dihadapan APIT WIDJAJA S.H selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Bandung, tanah tersebut beralih haknya kepada NY. HERLINA WARGANA, dicatatkan pada tanggal 10-12-1983.
 - d. Bahwa tercatat Hak Tanggungan peringkat pertama nomor 861/1996 atas nama PT. BANK DANAMON INDONESIA Cabang Bandung yang Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 31-05-1996 Nomor: 84/08/CIDADAP/1996 yang

Halaman 31 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Albertus Sutjipto Budihardjo Putra, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah Kotamadya Bandung, Kecamatan Dayeuhkolot, dicatat tanggal 17-06-1996;

- e. Bahwa berdasarkan surat Roya Nomor: B.092-HKM tanggal 25-09-2000 dari PT. BANK DANAMON Indonesia Tbk Cabang Bandung, Hak Tanggungan Nomor: 861/ 1996, dihapus, dicatat tanggal 11-10-2000;
- f. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2470/2000 atas nama PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, Cabang Bandung Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 26-09-2000 Nomor 322/2000 yang dibuat oleh Meidward Nainggolan S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Bandung, dicatat tanggal 11-10-2000;
- g. Bahwa berdasarkan permohonan dari Sugandi Koswara, tanpa tanggal. Tanah ini di Blokir dengan alasan diduga ada oknum/pihak lain yang akan menggandakan Sertipikat ini. Pencabutan Blokir dari Sdr. Sugandi Koswara dan Herlina Wargana, Surat tanggal 10 November 2005.
- h. Bahwa berdasarkan surat permohonan dari Sugandi Koswara dan Ny. Herlina Wargana tanggal 10-11-2005, Pemblokiran atas tanah objek ini dicabut.
- i. Bahwa berdasarkan Surat Roya Nomor B.061 tanggal 07-10-2003 dari PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk Kantor Cabang Otista, Hak Tanggungan Nomor 2470/2000 dihapus, dicatat tanggal 05-06-2006;
- j. Bahwa tercatat Hak Tanggungan No.3568/2006 Peringkat I (Pertama) atas nama PT. Bank Mandiri Persero Berkedudukan dan Berkantor Pusat di Jakarta berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 19-09-2005 Nomor: 923/2005 yang dibuat oleh Evy Hybridawati Wargahadibrata, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dicatat tanggal 12-06-2006;
- k. Bahwa tercatat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 2364/2011 atas nama PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, yang Berkedudukan di Jakarta, berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 09-02-2011 Nomor 7/2011 yang dibuat oleh REINY FRULIANTY S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kotamadya Bandung, dicatat tanggal 02-03-2011;
- l. Berdasarkan Surat Roya No. B.008.HKM tanggal 13-01-2016 dari PT.

Halaman 32 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BANK DANAMON INDONESIA Tbk, Hak Tanggungan No.02364/2011
dihapus, dicatat tanggal 31-03-2016.

5. Bahwa Para Penggugat tidak cermat dalam menempatkan kedudukan para pihak sebagai Turut Tergugat, penempatan Pihak Turut Tergugat V tidak didasarkan pada bobot/besar kecilnya tanggung jawab masing-masing Tergugat terhadap tuntutan Para Penggugat sehingga dalil-dalil gugatan Para Penggugat menjadi tidak relevan apabila dihubungkan dengan tugas dan wewenang Turut Tergugat V yang seolah-olah menjadi pihak yang paling bertanggungjawab atas perbuatan hukum berupa transaksi jual beli antara Para Penggugat dan Tergugat sedangkan fakta hukum diketahui bahwa perbuatan hukum tersebut dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I dan juga Turut Tergugat II tanpa atau belum ada peran dari Turut Tergugat V, dengan demikian tidak ada perbuatan atau tindakan Turut Tergugat V yang dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum, maka sudah sepatutnya Penggugat untuk ditolak.
6. Bahwa proses Peralihan Hak sertifikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara, Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara, Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat V mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat V tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut di atas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa sengketa a quo dengan pengetahuan, hati nurani dan keyakinannya berkenaan memutuskan dan menyatakan sebagai berikut;

i. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

Halaman 33 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

ii. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan proses pencatatan Peralihan Hak Sertipikat Hak Milik Nomor 670/Kelurahan Ledeng tercatat atas nama NY. HERLINA WARGANA adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat V, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik tertulisnya masing-masing tanggal 28 Januari 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Replik yang diajukan oleh Para Penggugat, pihak Tergugat dan Turut Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik tertulisnya masing-masing tanggal 4 Februari 2020;

Menimbang, bahwa mengutip uraian tentang hal ini dan segala pertimbangan yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung, tanggal 12 Mei 2020, Nomor: 469 / Pdt.G / 2019 / PN. Bdg yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat;

Dalam Provisi

- Menyatakan provisi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.116.000,-(Dua Juta Seratus Enam Belas Ribu Rupiah);

Membaca Relaas pemberitahuan putusan Nomor: 469 / Pdt.G / 2019 / PN. Bdg masing-masing tanggal 29 Mei 2020 kepada : Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V ;

Membaca surat pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada tanggal

Halaman 34 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Mei 2020 Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 12 Mei 2020 Nomor: 469 / Pdt.G / 2019 / PN. Bdg untuk diperiksa dan diputus dalam tingkat banding ;

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan bahwa pada :

- Tanggal 28 Mei 2020 kepada Turut Tergugat V.
- Tanggal 29 Mei 2020 kepada Tergugat, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat IV.
- Tanggal 04 Juni 2020 kepada Turut Tergugat II.
- Tanggal 15 Juni 2020 kepada Turut Tergugat III.

Peberitahuan banding tersebut telah diberitahukan / disampaikan secara sah dan seksama ;

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 08 Juni 2020 dan memori banding tersebut telah diberitahukan pada :

- Tanggal 11 Juni 2020 kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II.
- Tanggal 15 Juni 2020 kepada Terbanding semula Tergugat, Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV.
- Tanggal 17 Juni 2020 kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V.

Membaca dan memeriksa dalam perkara ini, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Juni 2020 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan pada :

- Tanggal 25 Juni 2020 kepada Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV.
- Tanggal 29 Juni 2020 kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V.

Halaman 35 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 01 Juli 2020 kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I.

Membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor.469 / Pdt/G / 2019 / PN. Bdg Jo. No.46 / PDT / B / 2020 / PN. BDG pada:

- Tanggal 17 Juni 2020 kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V.
- Tanggal 25 Juni 2020 kepada Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV.
- Tanggal 29 Juni 2020 kepada Para Pembanding semula Para Penggugat.
- Tanggal 1 Juli 2020 kepada Terbanding dan Turut Terbanding I semula Tergugat dan Turut Tergugat I.

kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dengan seksama sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula Para Penggugat, diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding pada tanggal 08 Juni 2020, dengan alasan-alasan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 42 - 43.
2. Pengadilan Negeri Bandung tidak mempertimbangkan bahwa gugatan dalam perkara No. 523 / Pdt.G / 2017 / PN. Bdg telah diajukan Penggugat in casu Tergugat dalam perkara a quo dengan itikad buruk (Vexatious Litigation).
3. Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangan hukumnya terlalu formalitis dan statis kepada hal yang bersifat "Nebis in idem", hanya berangkat dari dan menuju kepada kepastian hukum, tanpa mempertimbangkan keadilan;

Halaman 36 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 23 Juni 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa **tidak benar** alasan keberatan **Para Pembanding** pada point 1, yang pada pokoknya telah memberikan tafsiran **secara keliru** dan bahkan **menyesatkan** atas ketentuan **Pasal 1917 KUH. Perdata** tentang **“Ne Bis In Idem.”**. bahkan menurut Putusan MARI No.647 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 telah ditegaskan, bahwa *“untuk ada atau tidaknya Ne Bis In Idem”* dalam suatu putusan, tidak semata-mata hanya ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, terutama *kesamaan objek sengketa yang telah diberikan status tertentu* oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, karenanya tidak beralasan hukum keberatan **Para Pembanding**, sehingga harus ditolak ;
2. Bahwa **tidak benar** alasan keberatan Para Pembanding pada point 2 yang berpendapat Pengadilan Negeri Bandung tidak mempertimbangkan bahwa gugatan perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, padahal Pembanding I semula Penggugat I telah memiliki dan menguasai objek sengketa selama 34 tahun tanpa ada gangguan dan tuntutan dari siapapun, Sementara gugatan perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, diajukan Penggugat in casu Tergugat dalam perkara a quo dengan itikat buruk, karena dengan sengaja mencantumkan alamat Para Pembanding / Para Penggugat tidak benar dalam perkara a quo agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengetahui adanya gugatan sehingga tidak melakukan pembelaan hukum atas gugatan a quo (Quod Non) ;
3. Bahwa tidak benar alasan keberatan Para Pembanding pada point 3, oleh karena sudah tepat dan benar pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus yang telah menyatakan gugatan Para Pembanding a quo sebagai gugatan “Ne Bis In Idem” oleh karena secara substansial baik subjek maupun objek gugatan serta serta hubungan hukumnya sama dengan subjek maupun objek gugatan serta hubungan hukumnya dengan putusan perkara No. 523/Pdt.G/2017/PN.Bdg, tanggal 31 Mei 2018 yang kini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung a quo tidak saja telah memberikan kepastian hukum, akan tetapi juga telah sesuai dengan rasa keadilan masyarakat para pencari keadilan, in casu Terbanding ;

Halaman 37 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini. Seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara yang memuat Berita Acara pemeriksaan persidangan dan surat-surat bukti, keterangan saksi serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 12 Mei 2020 Nomor: 469 / Pdt.G / 2019 / PN. Bdg, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat serta kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 12 Mei 2020, Nomor 469 / Pdt.G / 2019 / PN. Bdg dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan, pasal 1917 KUHPerdara, pasal HIR dan pasal-pasal lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 12 Mei 2020 Nomor: 469 / Pdt.G / 2019 / PN. Bdg yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang pada

Halaman 38 dari halaman 39 Putusan Nomor 453 / PDT / 2020 / PT. BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

DEMIKIANLAH diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari ini : **KAMIS** tanggal **24 SEPTEMBER 2020**, oleh kami : **WALFRED PARDAMEAN, S.H.** Hakim Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **ANTONO RUSTONO, S.H., M.H.** dan **HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan mana diucapkan pada hari **KAMIS** tanggal **1 OKTOBER 2020** oleh Ketua Majelis Hakim dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum dengan dibantu oleh **DEDE SOBARI, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ANTONO RUSTONO, S.H., M.H.

WALFRED PARDAMEAN, S.H.

HERMAN HELLER HUTAPEA, S.H

PANITERA PENGGANTI

DEDE SOBARI, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- Meterai Rp. 6.000,00
 - Redaksi Putusan Rp. 10.000,00
 - Biaya proses lainnya..... Rp. 134.000,00
 - J u m l a h** **Rp. 150.000,00**
- (Seratus lima puluh ribu rupiah)