



PUTUSAN

Nomor 1520 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SAMUEL IMAM GAMALIEL, bertempat tinggal di Jalan Manyar Kertoarjo 1 Nomor 11 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prayitno, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kalibokor Nomor 23 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

Lawan:

1. **EKO HANDOKO WIDJAJA, S.H.**, Notaris & PPAT Malang, berkantor di Jalan Kawi Nomor 23, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ismail Modal, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Kompleks De Rumah Modern Living, Jalan Veteran Nomor 2 Kaveling 23, RT 06/RW 04, Kelurahan Penanggungan, Kecamatan Klojen, Kota Malang, kode pos 65113, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2015;
2. **IWAN KURNIAWAN**, bertempat tinggal di di Jalan Karya Timur Nomor 52, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Haris Fajar K, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kawi Nomor 33^{2nd Floor} Kota Malang, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juni 2015;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang, pada pokoknya atas dalil-dalil:

Para pihak dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg.

Halaman 1 dari 23 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penggugat (saat ini baca Terlawan II) adalah pihak luar yang tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan para pihak yang melakukan dan atau membuat perjanjian sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 71 tentang Perjanjian Jual Beli, Akta Nomor 72 tentang Kuasa Khusus, dan Akta Nomor 73 tentang Kuasa Menjual, masing-masing tanggal 5 Juni 1984 yang dibuat oleh Eko Handoko Widjaja, S.H., Notaris & PPAT di Malang (saat ini baca Terlawan I) yang menjadi objek gugatan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg.;
2. Tergugat (saat ini baca Terlawan I) berkedudukan selaku Pejabat Notaris yang melakukan pencatatan perbuatan hukum para pihak dan atau Pembuatan Akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1984, objek perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., yang amar putusannya antara lain membatalkan akta-akta tersebut. Sebagaimana dalam Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, memiliki kewajiban dan kewenangan sebatas mencatat dan membuat Akta Perjanjian yang dilakukan masyarakat (para pihak), perjanjian dimaksud akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak, sedangkan pejabat Notaris (baca Tergugat saat ini Terlawan I) hanya berkewajiban melakukan pengarsipan atau memasukkan dalam protocol, sehingga tidak terlibat langsung dengan materi perjanjian. Jika ada pihak yang keberatan terhadap isi materi Perjanjian tersebut berkewajiban untuk memberitahu, menginformasikan atau melaporkan kepada para pihak;

Legal Standing Pelawan (kewenangan untuk mengajukan perlawanan);

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

3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 17 Januari 2011 dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., amar putusannya antara lain membatalkan Akta Nomor 71, 72 dan 73, masing-masing tanggal 15 Juni 1984, dibuat oleh Eko Handoko Widjaja, S.H., Notaris & PPAT di Malang (saat ini baca Terlawan I), dalam akta akta tersebut para pihak yang melakukan dan atau membuat perjanjian adalah Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien dengan Pelawan, sedangkan dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tidak pernah dilibatkan sebagai Tergugat, sehingga putusan perkara tersebut tidak mempunyai akibat hukum apapun terhadap Pelawan maupun Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien sebagai para pihak, sedangkan akta-akta yang menjadi objek perkara dan dibatalkan dalam putusan perkara ini merupakan undang-undang bagi para pihak (baca Pelawan dan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien). Dengan demikian jelaslah bahwa Pelawan sebagai pihak yang terkait langsung atau pihak yang dirugikan dengan putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., memiliki *legal standing* dalam perlawanan ini, mengingat hanya upaya hukum inilah yang dapat ditempuh atau dilaksanakan Pelawan, karena Pelawan bukan para pihak dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tidak dapat melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali. Disisi lain Terlawan I tidak pernah memberitahu, menginformasikan atau melaporkan tentang perkara ini kepada Pelawan, sebagai Pejabat Notaris (pejabat publik) yang kewenangannya terbatas melakukan pencatatan dan atau pembuatan akta atas perjanjian yang dilakukan masyarakat (para pihak) sepatutnya memberitahu, menginformasikan atau melaporkan kepada para pihak dimaksud, jika perjanjian yang dilakukan atau dibuat ada pihak lain yang melakukan keberatan atau gugatan, karena perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi para pihak tersebut karena kewenangannya yang sebatas melakukan pencatatan dan atau pembuatan akta;

Tempus gugatan:

4. Bahwa sebagaimana Pasal 1967 KUHPerdata yang intinya antara lain: "Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan hapus karena *daluwarsa* dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun.....", mengingat putusan perkara *quod non* dijatuhkan pada tanggal 17 Januari 2011, maka baru berjalan 4 tahun dan belum *daluwarsa*, sehingga gugatan perlawanan ini belum kadaluwarsa atau masih dalam waktu diijinkan menurut ketentuan undang-undang;

Halaman 3 dari 23 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt/2017

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

Materi Perjanjian:

5. Bahwa dalam akta-akta Pelawan telah melakukan perbuatan hukum membeli bangunan rumah dari Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien selaku Penjual berdasarkan Akta Nomor 71, tanggal 5 Juni 1984 yang dibuat di hadapan Terlawan I, karena bangunan rumah tersebut berdiri di atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 189, Kecamatan Klojen yang telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980, sehingga hak atas tanah tersebut menjadi tanah Negara, karenanya belum dapat dilakukan Jual Beli atas tanah tersebut maka Pelawan dan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien (para pihak) membuat Akta Kuasa Nomor 72 dan Akta Kuasa Nomor 73 tanggal 5 Juni 1984, dibuat di hadapan Terlawan I selaku Notaris di Malang, akta-akta kuasa ini dilakukan berdasar pada perbuatan hukum jual beli bangunan di atas, sehingga akta-akta Kuasa dimaksud bukan akta kuasa mutlak, melainkan akta kuasa yang berhubungan atau berdasar pada peristiwa perbuatan hukum jual beli bangunan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 71, dengan demikian perjanjian tersebut merupakan bentuk persetujuan antara Pelawan selaku pembeli dengan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien selaku penjual, perbuatan hukum ini dilaksanakan berdasar pada Pasal 1338 KUHPerdara: "Suatu persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya";
6. Bahwa oleh karena itu suatu Surat Kuasa yang dikaitkan dengan suatu peristiwa hukum, sewa menyewa, peralihan hak baik benda bertubuh maupun benda non bertubuh tidak akan berakhir atau diakhiri tidak dapat ditarik kembali, meskipun salah satu pihak dari pemberi kuasa meninggal dunia, mengingat persetujuan yang dibuat oleh Pelawan dengan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak;
7. Bahwa sebagai wujud atau tindak lanjut dari perikatan yang dilakukan antara Pelawan dengan Ny. Tan Gwan Go janda Han Kian Sien sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 71 *juncto* Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73, dilakukan penyerahan tanda bukti hak (Sertifikat) asli Nomor 189 Kecamatan Klojen atas tanah dan bangunan di Jalan Bromo Nomor 19 Malang, yang waktu haknya telah berakhir dan belum ada perpanjangan, dari Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien kepada Pelawan;

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt/2017

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)



8. Bahwa Akta Nomor 71, 72 dan 73 masing masing tanggal 5 Juni 1984, yang dibuat dihadapan Terlawan I selaku Notaris di Malang, isinya pada pokoknya merupakan persetujuan antara pihak Pelawan dan pihak Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien. Keduanya tidak pernah terlibat atau dilibatkan sebagai para pihak (Tergugat) dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tetapi keputusan Majelis Hakim tanggal 17 Januari 2011 salah satu amarnya membatalkan akta-akta tersebut, dengan demikian putusan perkara *-quod non-* tidak berlaku serta tidak mempunyai akibat hukum dalam bentuk apapun terhadap Pelawan, maupun Ny Tan Gwat Go Janda Han Kian Sien tersebut;
9. Tentang Akta Nomor 71 tanggal 5 Juni 1984, isinya antara lain:
 - a. Jual Beli bangunan di atas tanah Negara dengan pengoperan hak utama atau hak apapun yang dipunyai atau dapat dilakukan oleh penjual atas tanah Negara tersebut di atas kepada pembeli;
 - b. Oleh karenanya jual beli tersebut bukan jual beli tanah, Para pihak sadar dan paham bahwa tanah tersebut adalah tanah Negara yang tidak dapat dilakukan jual beli, sehingga dalam Akta tersebut tidak ada satu kata atau klausul yang menyatakan tentang jual beli tanah, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1 Akta Nomor 71, tanggal 5 Juni 1984 dibuat oleh Terlawan I, ditegaskan bahwa jual beli dimaksud merupakan pengoperan hak utama (*voorkeursrechten*) atau hak apapun yang dipunyai atau dapat dilakukan oleh penjual (Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien) atas hak yang melekat dalam Sertifikat Nomor 189 yang dimilikinya;
 - c. Bahwa karenanya Akta Nomor 71 tanggal 5 Juni 1984 tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPdata, karena yang menjadi objek perjanjian atau perbuatan hukum adalah hak utama (*voorkeursrechten*) yang melekat dari penjual (Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien) karena memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 189. Disisi lain jika perbuatan hukum sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 71, tanggal 5 Juni 1984 mengandung unsur barang yang tidak halal, haruslah dibuktikan dahulu oleh putusan peradilan pidana dan tentu harus melibatkan para pihak yang terkait dengan akta tersebut;



10. Bahwa oleh karena itu persetujuan yang dibuat dan dilakukan antara Pelawan dengan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1985 tetap berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, mengingat syarat-syarat tentang hapusnya perikatan/persetujuan yang tercantum dalam Pasal 1381 KUHPerdara tidak pernah terjadi/tidak pernah dilakukan oleh Pelawan maupun Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien selaku para pihak dalam Akta Nomor 71,72 dan Nomor 73, tanggal 5 Juni 1984, karena tidak pernah disentuh, dicantumkan atau dibahas dalam pertimbangan putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tersebut;
11. Bahwa sesuai syarat hapusnya sebuah perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara, haruslah melibatkan dan atau menjadi kesepakatan para pihak yang melakukan perikatan. Akta-Akta Nomor 71, 72, dan 73 masing-masing tanggal 5 Juni 1984 merupakan suatu akta otentik, dimana para pihak, materi serta cakupan kekuatan perikatannya telah jelas diatur didalamnya. Sedangkan dalam putusan perkara *quod non* tidak satupun termasuk dalam Pasal 1381 KUHPerdara yang dapat membatalkan suatu perikatan, karena permohonan pembatalan dilakukan oleh pihak luar yang bukan para pihak dalam perikatan, disisi lain para pihak yang melakukan perikatan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien beralamat Jalan Wilis Nomor 9 Malang, maupun Pelawan juga tidak pernah melakukan dan atau menyatakan pembatalan atas perikatan tersebut;

Tentang Pernyataan Terlawan I:

12. Bahwa Terlawan I telah membuat pernyataan, tanggal 18 Januari 2012, yang pada intinya antara lain:
- a. Bahwa benar Terlawan I selaku pihak Notaris yang membuat Akta akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1984 antara Pelawan dan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien tersebut;
 - b. Bahwa benar Terlawan I telah digugat oleh Terlawan II dalam perkara Nomor 178/Pdt.G./2010/PN.Mlg., yang telah diputus pada tanggal 17 Januari 2011, yang diktumnya membatalkan Akta Nomor 71, Nomor 72 dan Nomor 73, tanggal 5 Juni 1984 yang dibuat oleh Terlawan I tersebut;
 - c. Bahwa benar Terlawan I mengakui tidak pernah mengajukan banding atas putusan perkara tersebut, karena tidak pernah diberitahukan oleh Pengacaranya yaitu Tuan Syarif Hadisuryono, S.H.;



- d. Bahwa benar Terlawan I tidak pernah memberitahukan kepada Para pihak yang berkepentingan dan berhubungan dalam Akta Nomor 71, Nomor 72 dan Nomor 73, tanggal 5 Juni 1984 tersebut;
- e. Bahwa benar Terlawan I mengakui dengan sebenarnya bahwa putusan Pengadilan Negeri tanggal 17 Januari 2011, dibawah Nomor 178/Pdt.G/2010, yang diktumnya membatalkan Akta-akta Nomor 71, 72 dan Nomor 73, tanggal 17 Januari 2011 adalah tidak benar dan bertentangan dengan perundang undangan;
13. Bahwa Akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1984 yang dibuat oleh Terlawan I merupakan Akta Perjanjian antara Pelawan dan Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien selaku para pihak dalam Akta tersebut yang objek perjanjian adalah Pengikatan Jual Beli bangunan di atas tanah Negara bekas tanah HGB Nomor 189, Surat Ukur Nomor 323 Tahun 1922, terletak di Kecamatan Klojen, luas 1518 m² (seribu lima ratus delapan belas meter persegi), tanggal 23 Mei 1922 atas nama Tan Gwat Go janda Han Kian Sien, setempat yang dikenal dengan Jalan Bromo 19 Malang yang telah di buat di hadapan Terlawan I selaku Notaris di Malang yang diberi Nomor 71 beserta Akta-akta Nomor 72 dan 73 untuk kepentingan Pelawan selaku pembeli dan Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien selaku penjual pada tanggal 5 Juni 1984;
14. Dalam putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 merupakan gugatan antara Terlawan II terhadap Terlawan I, dimana Terlawan II melakukan gugatan untuk membatalkan perjanjian antara Pelawan dengan Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien sebagai pihak, seharusnya Pelawan dan Tan Gwat Go janda Han Kian Sien merupakan Tergugat utama, akan tetapi tidak dilibatkan oleh Terlawan II;
15. Bahwa akan tetapi ternyata Akta-akta Pelawan Nomor 71, 72, dan 73 yang dibuat di hadapan Terlawan I selaku Notaris di Malang menurut putusan Pengadilan Negeri Malang, Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 dibatalkan, tanpa melibatkan Pelawan dan Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien sebagai pihak utama, sehingga putusan atas pembatalan akta-akta tersebut tidak berlaku bagi Pelawan maupun Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien tersebut dengan segala akibat hukumnya;
- Tentang tidak berwenangnya Terlawan II:



16. Bahwa pembatalan Akta-akta Pelawan melalui gugatan Terlawan II, dimana antara Penggugat (baca Terlawan II) dan Tergugat (baca Terlawan I) keduanya bukan para pihak yang melakukan persetujuan sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 71, Nomor 72 dan Nomor 73, tanggal 5 Juni 1984, dibuat di hadapan Terlawan I selaku Notaris di Malang, secara hukum menunjukkan ada iktikad yang tidak baik atau melawan hukum dari Terlawan II, berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara: "Suatu persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya". Dengan demikian persetujuan tersebut hanya berlaku untuk para pihak, begitu juga dalam pembatalannya hanya dapat dilakukan oleh para pihak. Jelaslah Terlawan II tidak mempunyai kewenangan untuk melakukan gugatan sebagaimana dimaksud dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg. Gugatan Terlawan II yang hanya meletakkan Terlawan I (Notaris pembuat akta) atau tidak melibatkan Pelawan maupun Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien sebagai para pihak pembuat persetujuan adalah suatu kesengajaan dengan maksud agar para pihak tidak tahu, mengingat para pihak ini memegang dokumen penguasaan tanah objek sengketa yang dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk menetapkan Terlawan II sebagai pemiliknya, jika ini terungkap di persidangan dapat dipastikan permohonan tersebut akan ditolak;
17. Bahwa Penggugat (baca Terlawan II) dalam *petitum* gugatan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., diantaranya meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tanah seluas 1518 m² (seribu lima ratus delapan belas meter persegi), terletak di Kelurahan Kauman, Kecamatan Klojen, Kota Malam sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1136 atas nama Penggugat (baca Terlawan II) sebagai pemiliknya. Dari *petitum* tersebut jelas dan tegas menunjukkan bahwa Terlawan II telah mengakui bahwa tanah dimaksud bukan miliknya walaupun telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor 1136, karena Terlawan II sadar ada pihak lain yang lebih berhak yaitu mereka pihak yang tercantum sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1984 (baca Pelawan). Dalam gugatan tersebut sengaja tidak dilibatkan sebagai Tergugat karena ada iktikad tidak baik (melawan hukum), sehingga tidak terungkap di persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Terlawan I selaku Notaris di Malang yang digugat oleh Terlawan II dari proses awal persidangan sampai dengan diputuskannya perkara perdata oleh Pengadilan Negeri Malang, ternyata Terlawan I selaku Notaris di Malang tidak pernah melaporkan adanya gugatan tersebut kepada Pelawan mengenai Akta-akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1984 yang telah dibuat di hadapan Terlawan I selaku Notaris di Malang, haruslah menyatakan dirinya bukan pihak dan gugatan tersebut salah pihak dengan menunjuk secara tegas para pihak yang membuat persetujuan dalam akta akta *a quo*, tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Terlawan I yang jelas jelas menyetujui gugatan perkara tersebut yang dilakukan oleh Terlawan II;
19. Bahwa dalam putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011, Terlawan I tidak mengajukan tangkisan (eksepsi) tentang kedudukan Terlawan I selaku Notaris di Malang, yang bukan para pihak dalam Akta akta Nomor 71, 72 dan Nomor 73 tersebut, mengingat para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam ketiga akta *qug-nun* adalah Pelawan dan Ny Tan Gwat Go janda Han Kian Sien, sehingga Terlawan I selaku Notaris telah melakukan kelalaian tentang hal tersebut;
20. Bahwa demi hukum dan iktikad baik serta aturan hukum yang berlaku di masyarakat, Terlawan I selaku Notaris di Malang seharusnya wajib untuk memberitahukan dan melibatkan Pelawan sebagai pihak yang membuat persetujuan tersebut;
21. Bahwa karena Pelawan dan Ny Tan Gwat Go selaku pihak utama dalam Akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1984 tidak terlibat dalam putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., terhadap pembatalan akta-akta *a quo*, maka putusan perkara *a quo* telah cacat hukum, yang putusan perkaranya menjadi lumpuh;
22. Bahwa karenanya putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 menjadi lumpuh, maka putusan perkara tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Akta Nomor 71, Nomor 72 dan Nomor 73, tanggal 5 Juni 1984 *a quo*, mengingat akta-akta tersebut merupakan akta otentik yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Pelawan dan Ny Tan Gwat Go) tersebut;
23. Bahwa karena putusan perkara *quod non* tidak mempunyai kekuatan hukum apapun terhadap akta-akta *a quo*, mengingat akta akta tersebut tetap berlaku bagi Pelawan dan Ny Tan Gwat Go sebagai para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta-akta tersebut;

Halaman 9 dari 23 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt/2017

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)



24. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan alat bukti yang sah dan otentik sebagaimana Pasal 180 ayat (1) HIR (KUH Acara Perdata), maka putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, *verzet*, kasasi maupun peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Malang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan merupakan Pelawan yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan Terlawan II tidak mempunyai kewenangan untuk mengajukan gugatan pembatalan Akta Nomor 71, Nomor 72 dan Nomor 73, tanggal 5 Juni 1984 yang dibuat Terlawan I, karena bukan pihak yang melakukan perikatan dan atau mempunyai hubungan hukum dalam akta-akta tersebut;
4. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 17 Januari 2011 atas perkara perdata Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tidak sah;
5. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 17 Januari 2011 atas perkara perdata Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibatnya;
6. Menyatakan batal demi hukum atau tidak memiliki hukum yang mengikat, semua akta, keputusan, perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan dan atau atas permintaan/permohonan Terlawan II yang berdasar pada Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 17 Januari 2011 atas perkara perdata Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg.;
7. Menyatakan sah sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat Akta Nomor 71, 72 dan 73, tanggal 5 Juni 1984 yang dibuat Terlawan I selaku pejabat Notaris di Malang;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorrad*) meski ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, peninjauan kembali (PK) atau upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara gugatan perlawanan ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Malang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:



Eksepsi Terlawan I:

1. Bahwa Terlawan I dengan tegas menolak dalil-dalil yang tidak sesuai dengan kebenaran, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Terlawan I;

1. Eksepsi kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

Bahwa sebagaimana dalil Pelawan dalam gugatan perlawanannya tanggal 26 Mei 2015 terdapat cacat formil surat gugatan dalam menentukan para pihak di dalam gugatan perlawanan, sehingga gugatan Pelawan tersebut tidak sempurna dan melanggar Hukum Acara Perdata. Hal tersebut dikarenakan gugatan Pelawan tidak menarik pihak-pihak yang menurut hukum seharusnya masuk sebagai pihak dalam perkara ini, yaitu Ny. Tan Gwat Go (janda Han Kian Sien) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang, dalam hal ini kedua pihak tersebut secara jelas memiliki peran/terlibat secara aktif dan sangat penting di dalam perkara ini. Bahwa pihak Ny. Tan Gwat Go (janda Han Kian Sien) sebagai pihak penjual lahan/objek sengketa yang turut serta dalam melakukan proses Akta Nomor 71, Akta Nomor 72 dan Akta Nomor 73, selain itu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang merupakan pihak yang mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 189, Kecamatan Klojen;

Bahwa mengingat peran keterlibatan serta adanya tindakan hukum kedua belah pihak tersebut yang sangatlah penting dalam proses pengurusan dan proses pembuatan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 189, Kecamatan Klojen, maka menurut tata hukum acara perdata kedua pihak tersebut seharusnya wajib dimasukkan sebagai para pihak dalam perkara ini, akan tetapi oleh Pelawan tidak dimasukkan sebagai para pihak dalam gugatan perlawanan ini, hal ini membuktikan bahwa gugatan perlawanan (*derden verzet*) yang diajukan oleh Pelawan ini merupakan gugatan yang tidak cermat, tidak jelas dan tidak sempurna sebagaimana yang ditentukan dalam Hukum Acara Perdata di Indonesia, sehingga secara jelas gugatan Pelawan tersebut terdapat suatu cacat hukum formil, yang di dalam gugatan tersebut merupakan gugatan kurang pihak/*plurium litis consortium*. Oleh karenanya, kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkenan untuk menolak gugatan perlawanan ini atau setidaknya Majelis Hakim tidak menerima gugatan perlawanan ini (*vide* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975 berbunyi: "Gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima");

Eksepsi Tergugat II:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Perlawanan diajukan tidak didasarkan pada hukum acara perdata;
 - Bahwa perlawanan yang diajukan Pelawan tidak memiliki dasar dalam hukum acara perdata. Apa yang dimaksud sebagai upaya hukum perlawanan oleh Pelawan tersebut sekali-kali bukan perlawanan (*verzet*) atas putusan verstek sebagaimana ketentuan Pasal 125 ayat (3), Pasal 129 ayat (2), Pasal 126 HIR dan Pasal 149 ayat (3), Pasal 153 ayat (2), Pasal 150 RBg dan bukan pula perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) sebagaimana ketentuan Pasal 208 *juncto* Pasal 207 HIR / Pasal 228 *juncto* Pasal 227 RBg. Di samping itu apabila yang dimaksudkan sebagai perlawanan pihak ketiga terhadap putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap saja, hal itu juga tidak beralaskan hukum mengingat apabila Pelawan mempunyai kepentingan dalam perkara Nomor 80/Pdt.Plw/2015/PN.Mlg., di Pengadilan Negeri Malang tersebut, sedangkan Pelawan tentu mengetahui dari Terlawan I tentang adanya perkara tersebut, maka seharusnya Pelawan tampil sebagai *intervenien* (*voeging*), bukan dengan cara mengajukan perlawanan (*verzet*). Dengan demikian jelas bahwa pengajuan perlawanan ini tidak berdasarkan dan tidak memenuhi ketentuan hukum acara perdata, yang oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Pengadilan Negeri Malang tidak wenang menyatakan tidak sah putusannya sendiri;

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

- Bahwa perlawanan (*verzet*) terhadap putusan Pengadilan hanya dapat dimohonkan kepada Pengadilan yang memutus perkara tersebut dengan memohon agar Pengadilan "membatalkan" putusan tersebut. Akan tetapi Pengadilan tersebut tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan "sah atau tidak sah" putusan yang diajukan perlawanan tersebut, oleh sebab menurut hukum syarat sahnya suatu putusan adalah berkenaan dengan hal/keadaan lain sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 178 HIR/ Pasal 189 RBg (tentang wajib melengkapi segala alasan hukum yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak, wajib mengadili semua bagian tuntutan serta larangan *ultra petita*), Pasal 20 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 (putusan Pengadilan hanya sah dan mempunyai kekuatan hukum apabila diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum) juga sebagaimana ketentuan Yurisprudensi MA Nomor 312 K/Sip/1974 dan Nomor 177 K/Sip/1976, oleh karenanya sah atau tidaknya suatu putusan sama sekali bukan didasarkan pada suatu perlawanan (*verzet*) terhadap putusan perdata sebagaimana perlawanan diajukan Pelawan dalam perkara ini dan bukan kewenangan Pengadilan yang sama untuk menyatakan sah atau tidak sahnya putusannya sendiri;
- Bahwa mohon periksa *petitum* pokok perlawanan dalam perkara ini pada *petitum* 4 Pelawan memohon kepada Pengadilan Negeri Malang untuk "Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 17 Januari 2011 atas Perkara Perdata Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tidak sah". Mengingat yang dimohonkan kepada Pengadilan Negeri Malang tersebut adalah untuk menyatakan tidak sah putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011, sedangkan Pengadilan Negeri Malang tidak memiliki kewenangan (*incompetent*) untuk menyatakan sah atau tidak sahnya putusannya sendiri, maka perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 3. Pelawan tidak memiliki *legal standing* oleh sebab tidak memiliki *rechtstitel* (alas hak);

Halaman 13 dari 23 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt/2017

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

- Bahwa sebagaimana diterangkan dalam gugatan perlawanannya *posita* 3, Pelawan merasa memiliki *legal standing* untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 dengan alasan putusan tersebut membatalkan Akta Nomor 71, 72 dan 73 masing-masing tanggal 15 Juni 1984 yang dibuat Terlawan I, dimana para pihak yang membuat perjanjian dalam akta-akta tersebut adalah Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien dengan Pelawan yang dalam perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/ PN.Mlg., tersebut merasa tidak pernah dilibatkan sebagai Tergugat dan merasa dirugikan dengan putusan tersebut. Dari dua segi alasan ini tidak benar dan mengada-ada belaka, sebab seandainya saja tidak terdapat kekaburan tentang objek yang diklaim sebagai haknya (*quod non*) Pelawan telah mengetahui dari Terlawan I tentang adanya perkara tersebut namun tidak berhasrat mengajukan intervensi dengan tampil sebagai pihak intervinien (*voeging*) dalam perkara tersebut. Dengan demikian pernyataan Terlawan I sebagaimana disebutkan pada gugatan perlawanan *posita* 13 tersebut mengada-ada belaka, sebab sekiranya Terlawan I menganggap putusan Pengadilan Negeri Malang *a quo* tidak benar maka Terlawan I dapat mengajukan banding, bukan dengan membuat pernyataan yang tidak memiliki arti apapun juga;

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

- Bahwa adapun di samping hal tersebut di atas, sekali lagi seandainya saja tidak terdapat kekaburan tentang objek yang diklaim sebagai haknya tersebut (*quod non*), ternyata setelah diperiksa akta-akta tersebut khususnya Akta Nomor 71 tanggal 15 Juni 1984 yang dibuat Terlawan I itu sendiri membuktikan bahwa Pelawan tidak memiliki *legal standing*. Demikian itu oleh sebab Akta Nomor 71 tersebut menetapkan adanya syarat batal, yang dengannya tidak dengan sendirinya memberikan *rechtstitel* (alas hak) kepada Pelawan. Hal ini dengan terang dapat diketahui dari Akta Nomor 71 *a quo* pada halaman 2 alinea 3 yang menyebut dilakukannya jual beli antara Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien dengan Pelawan dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), dan disebutkan pula dalam akta *a quo* bahwa dari harga tersebut baru dibayar oleh Pelawan 1/10 (sepersepuluh)-nya yaitu Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) saja, selebihnya harus dibayar Pelawan selambat-lambatnya tanggal 5 Juni 1985, yang apabila tidak dilunasi maka jual beli *a quo* berikut kuasa-kuasanya demi hukum batal. Sedangkan pada kenyataannya dari keseluruhan uraian gugatan perlawanan sama sekali tidak diterangkan dan tidak disebutkan adanya bukti bahwa Pelawan telah melunasi sisa harga jual beli tersebut, yang karenanya jual beli berikut kuasa-kuasanya (Akta Kuasa Nomor 72 dan Akta Kuasa Nomor 73) demi hukum batal menurut syarat yang ditetapkan oleh Akta Nomor 71 itu sendiri;
 - Bahwa demikian pula dengan meninggalnya Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien sebagaimana diterangkan oleh Pelawan sendiri, maka berdasarkan Pasal 1813 KUHPdata kuasa sebagaimana Akta Kuasa Nomor 72 dan Akta Kuasa Nomor 73 berakhir, yang karenanya tidak dapat digunakan lagi oleh Pelawan;
 - Bahwa dari uraian hal-hal tersebut di atas telah membuktikan bahwa Pelawan tidak memiliki *legal standing*, oleh sebab tidak memiliki *rechtstitel* (alas hak) untuk mengajukan perlawanan terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 *a quo*;
4. Objek yang diklaim oleh Pelawan sebagai haknya kabur:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan dengan uraian gugatan perlawanannya tegas-tegas menerangkan bahwa objek yang diklaim sebagai haknya bukan mengenai tanah, akan tetapi hanya berkenaan dan hanya mengenai bangunan *an sich* yang berdiri di atas tanah *a quo*, sebagaimana secara eksplisit (tegas-tegas) diterangkan dalam gugatan perlawanannya pada:
 - *Posita* 5, Diterangkan bahwa: "... akta-akta kuasa ini dilakukan berdasar pada perbuatan hukum jual beli bangunan di atas, sehingga akta-akta kuasa dimaksud bukan akta kuasa mutlak melainkan akta kuasa yang berhubungan atau berdasar pada peristiwa perbuatan hukum jual beli bangunan..";
 - *Posita* 9, huruf b, diterangkan bahwa: "Oleh karenanya jual beli tersebut bukan jual beli tanah, para pihak sadar dan paham bahwa tanah tersebut adalah tanah Negara yang tidak dapat dilakukan jual beli, sehingga dalam akta tersebut tidak ada satu kata atau klausul yang menyatakan tentang jual beli tanah";
- Bahwa apabila objek yang diklaim sebagai haknya tersebut mengenai bangunan yang berdiri di atas tanah *a quo*, sedangkan bangunan yang berdiri di atas tanah *a quo* bahkan termasuk bangunan sambungannya yang berdiri di atas tanah sebelahnya merupakan bangunan yang didirikan/dibangun oleh Pemerintah cq TNI AD - Kodam V Brawijaya, maka bangunan manakah yang dimaksud oleh Pelawan? Mengenai objek *a quo* sama-sekali tidak dijelaskan dalam gugatan perlawanannya, sehingga tidak ada keterangan apapun tentang spesifikasi baik mengenai luas, jenis maupun ciri-ciri ujud bangunan *a quo*. Oleh sebab itu objek yang diklaim sebagai haknya tersebut tidak jelas dan kabur, yang oleh karenanya *ipso jure* gugatan perlawanan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 5. Hak untuk menuntut bangunan yang diklaim sebagai hak Pelawan gugur oleh sebab *daluwarsa*:

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

- Bahwa apabila diandaikan Pelawan mempunyai *rechtstitle* (alas hak) untuk mengajukan perlawanan *a quo (quod non)*, dengan jelas diketahui bahwa antara waktu setelah tanggal 24 September 1980 (*vide*: Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 *juncto* Kepres Nomor 32 Tahun 1979) sampai saat diajukannya gugatan perlawanan ini berjarak waktu lebih dari 34 tahun, atau dengan kata lain telah lewat tenggang waktu 30 tahun. Menurut hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUHPdata, hak Pelawan (maupun sebelumnya Ny. Tan Gwat Go janda Han Kian Sien) untuk menuntut hak atas bangunan telah gugur (hapus) karena *daluwarsa*, yang oleh karenanya maka *ipso jure* dalil eksepsi ini sangat beralasan untuk menetapkan hak Pelawan untuk mengajukan gugatan perlawanan telah gugur (hapus) karena *daluwarsa (verjaring)*;

Bahwa terhadap bantahan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 80/Pdt.Plw/2015/PN.Mlg., tanggal 25 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi dari pihak Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp826.000,00 (delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan Putusan Nomor 491/PDT/2016/PT.SBY., tanggal 13 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 29 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Desember 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 80/Pdt.Plw/2015/PN.Mlg., *juncto* Nomor 491/PDT/2016/PN.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 2016;

Halaman 17 dari 23 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding pada tanggal 3 Januari 2017, kemudian Para Termohon Kasasi I, II/Terlawan I, II/Para Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 11 Januari 2017 dan 25 Januari 2017;

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

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

I. Keberatan Pertama

Judex Facti telah lalai menerapkan hukum dalam perkara ini:

- a) Bahwa dalam perkara ini Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan I, telah mengakui secara jelas tentang kesalahannya dalam putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 tidak melibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dan ahli waris Ny Tan Gwat Go sebagai para pihak yang membuat Akta Nomor 71, 72 dan Nomor 73, tanggal 15 Juni 1984 yang dibuat oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I /Terlawan I tersebut dan hanya melibatkan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan I dengan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Terlawan II yang sama sekali tidak mempunyai kepentingan hukum apapun terhadap akta-akta tersebut, dan tiba-tiba akta-akta tersebut dibatalkan berdasarkan Putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg.;



b) Bahwa oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan I berdasarkan pernyataannya tanggal 18 Januari 2012 telah mengakui keteledorannya tentang Putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tersebut, akan tetapi oleh *Judex Facti* dalam tingkat pertama pernah dimasukkan, diulas maupun dipertimbangkan dalam putusan perkara ini tentang putusan Pengadilan Negeri Malang yang membatalkan akta-akta yang dibuatnya tanpa melibatkan Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dan almarhumah Ny Tan Gwat Go, akan tetapi *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum yang jelas atas hal tersebut, bahkan terkesan mengabaikan pengakuan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Terlawan I tersebut;

Bahwa karena *Judex Facti* dalam tingkat pertama terkesan mengabaikan hal tersebut, maka *Judex Facti* telah lalai menerapkan hukum sebagaimana mestinya yang kelalaiannya mengancam batalnya putusan *Judex Facti* tersebut;

II. Keberatan Kedua

Judex Facti telah salah menerapkan hukum acara:

a) Bahwa gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dalam perkara ini merupakan gugatan atas suatu putusan badan peradilan yang tidak menerapkan hukum secara tepat dan benar, sehingga *Judex Facti* dalam tingkat pertama telah mengakui adanya legalitas Pemohon Kasasi, akan tetapi *Judex Facti* hanya menolak eksepsi dari Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Terlawan tanpa memberikan akibat hukum dari penolakan eksepsi tersebut, mengingat penolakan eksepsi tersebut merupakan pengakuan dari *Judex Facti* atas kedudukan hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan yang tidak dimasukkan dalam Putusan Perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 tersebut, sehingga yang bersangkutan dapat melakukan gugatan perlawanan ini;

b) Bahwa sebagai akibat pengakuan *Judex Facti quod-non*, maka seharusnya *Judex Facti* menyatakan lebih dulu Putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 17 Januari 2011, Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak berlaku bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Pelawan dengan segala akibat hukumnya;



- c) Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh *Judex Facti*, sehingga *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam putusan perkara perlawanan ini;

III. Keberatan Ketiga

Tentang Peradilan yang keliru:

- a) Bahwa putusan perkara Nomor 178/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 17 Januari 2011 dapat menimbulkan kekacauan hukum dan pelanggaran hak-hak atas kebendaan tanpa diketahui oleh pemiliknya, mengingat hak-hak *private* dari orang maupun badan dapat digugat pembatalannya oleh pihak lain tanpa melibatkan hak-hak *private* orang maupun badan yang mempunyai hak lebih dahulu, sehingga dapat dibuat semacam permainan gugat gugatan *obscuur* dengan bukti-bukti yang dibuat secara tidak benar atau aspal, sehingga merugikan hak-hak absolute dari pihak-pihak yang mempunyai hak lebih dahulu;
- b) Bahwa oleh karena itu Mahkamah Agung sebagai benteng peradilan terakhir berkewajiban untuk melindungi pihak-pihak yang diperlakukan dengan melanggar hak-hak absolute orang maupun badan oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dengan melibatkan badan peradilan dibawahnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 22 Desember 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 11 dan 25 Januari 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek dari suatu perlawanan hanyalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri mengenai eksekusi, penyitaan dan lain-lain, atau Penetapan Lelang dari Kantor Lelang sepanjang penetapan itu belum dilaksanakan dengan tujuan supaya eksekusi, penyitaan ataupun lelang tersebut tidak dilaksanakan;
- Jika gugatan perlawanan pihak ketiga (*darden verzet*) yang objeknya mengenai kepemilikan ataupun apa yang telah diputus dalam perkara yang lain (terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap/BHT), maka tuntutan dari pihak ketiga tersebut harus dilakukan dengan gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* objek dari perlawanannya adalah isi putusan yang telah ditetapkan dalam perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (BHT) yang menurut Pelawan adalah tidak benar, maka seharusnya Pelawan sebagai pihak ketiga yang tidak terikat dengan putusan terdahulu seharusnya melalui gugatan biasa bukan melalui perlawanan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SAMUEL IMAM GAMALIEL dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 491/PDT/2016/PT.SBY., tanggal 13 September 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 80/Pdt.Plw/2015/PN.Mlg., tanggal 25 Januari 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, namun pada hakekatnya Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SAMUEL IMAM GAMALIEL** tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 491/PDT/2016/PT.SBY., tanggal 13 September 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 80/Pdt.Plw/2015/PN.Mlg., tanggal 25 Januari 2016;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari pihak Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 13 September 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata



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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 23 dari 23 hal. Put. Nomor 1520 K/Pdt/2017