



PUTUSAN

Nomor 950 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ZAMIL MUCHSIN, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 95, RT. 003/RW.004, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Kota Bogor, Kota Bogor; dalam hal ini memberi kuasa kepada Yaksono, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Ciomas, Perum Ciomas Permai, Blok D 7, Nomor 14, Ciomas Kabupaten Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014; Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

melawan

1. **Ir. H. WALUYA DABEN S**, bertempat tinggal di Jalan Mataram, Nomor 4, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. **ADE M. SURYADIRDJA**, bertempat tinggal di Jalan Mataram Nomor 4, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
3. **IKE MARWIATI**, bertempat tinggal di Jalan Mataram, Nomor 4 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
4. **SATIA KURNIAWAN SOERYADIREDA**, bertempat tinggal di Jalan Mataram Nomor 4, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Dan:

1. **NADJIBAH ALI**;
2. **YASIR YAHYA**;
3. **MADNA YAHYA**;
4. **KADAFI YAHYA**;
5. **FAIZER YAHYA**;
6. **AMIRA CHAIRANI YAHYA**;
7. **NADIRA QONITA YAHYA**;

Nomor 1 sampai dengan Nomor 7, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 170, RT.002/RW.009, Kelurahan Ciwaringin, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;

Hal. 1 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **GAMAZZI YAHYA**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Golf II PC 12, RT.012/RW.015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini Nomor 1 sampai dengan Nomor 8 memberi kuasa kepada Agustinus Mudjiman, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Kaoten Yusuf, Pangmbahan, Nomor 13, Kelurahan Cikaret, Kecamatan Bogor Selatan, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2014;

9. **ABDUL HAKIM, SH. Sp.** bertempat tinggal di Jalan Siliwangi Nomor 74, Kota Bogor;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Selong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan Eksekusi adalah pemegang hak dan pengelola sebidang tanah Hak Pakai Nomor 82/Cipayung tertanggal 20 Oktober 2003 dengan Surat Ukur tertanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² a/n. H. Yahya Muhamad yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang terletak di Jl. Raya Cipayung-Puncak, Desa Cipayung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor-berdasarkan perjanjian Pengikatan Pengalihan Hak tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 dan Akta Kuasa tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 116;
2. Bahwa pembuatan perjanjian pengikatan pengalihan hak pakai tersebut dilakukan oleh Pelawan Eksekusi dengan Turut Terlawan Eksekusi I s/d VIII di hadapan Notaris Abdul Hakim, S.H.,Sp.L pada tanggal 29 Maret 2010 yang berkantor di Jl. Siliwangi Nomor 74 Bogor dengan kesepakatan harga sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan Akta Pengikatan Pengalihan Hak tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 ini berlaku sebagai tanda pnerimaan uang yang sah (kuitansi);
3. Bahwa di samping pembuatan perjanjian pengikatan pengalihan hak pakai seperti yang dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Pengalihan Hak tanggal 29 Maret 2010 Nomor 115, antara Terlawan Eksekusi I s/d VIII dan

Hal. 2 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Pelawan Eksekusi dibuatkan pula Akta Kuasa tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 116 yang intinya kuasa tersebut adalah kuasa tetap yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena alasan apapun juga;

4. Bahwa di dalam Surat Kuasa tersebut pihak Penerima Kuasa (Pelawan Eksekusi) diberi kuasa untuk melakukan dan menjalankan segala hak pihak pemberi kuasa (Terlawan Eksekusi I s/d VIII) atas bidang tanah hak pakai Nomor 82/Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1865 m² a/n. H. Yahya Muhamad, termasuk pula hak untuk menempati, membangun, mengalihkan hak dan menyerahkan bidang tanah serta hak atas tanahnya tersebut kepada siapa pun juga, atau kepada pihak Pelawan Eksekusi sendiri dengan harga dan syarat-syarat yang dianggap baik, dan untuk keperluan itu Pelawan Eksekusi menghadap dimana perlu, memberi keterangan-keterangan, membuat, suruh membuat segala surat-surat atau akta-akta yang diperlukan, memberikan kuitansi penerimaan uang, menyerahkan apa yang dijual kepada pembeli, memilih tempat tinggal dan selanjutnya melakukan dan menjalankan segala sesuatu yang bersangkutan dengan hal-hal tersebut, tidak ada yang dikecualikan;
5. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Pengalihan Hak tanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 dan Akta Kuasa tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 116 tersebut, pada bulan Oktober 2012 ini Pelawan Eksekusi bermaksud hendak membuat akta jual beli atas tanah yang telah bersertifikat hak pakai Nomor 82/Cipayung dengan Surat Ukur tertanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1865 m² a/n. H. Yahya Muhamad, namun ternyata Pelawan Eksekusi mendapat pemberitahuan dari Turut Terlawan Eksekusi I s/d VIII yang telah menerima Surat Pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 29 Agustus 2012 Nomor W11.U2/1490/HT.04.10/VIII/2012 yang intinya memberitahukan bahwa tanah tersebut akan dieksekusi atau dilaksanakan pengosongan oleh Pengadilan Negeri Bogor yang pelaksanaannya dilakukan dengan bantuan Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Agustus 2012 Nomor 60/ Pdt/ Eks/ 1999/PN.Bgr Jo. Nomor 29/Pdt/G/1994/PN.Bgr Jo Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg Jo. Nomor 1575 K/Pdt/1996 dan Surat Nomor W11.U20/3028/HT.04.10/X/2012 tanggal 12 Oktober 2012 Perihal: Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan;
6. Bahwa sebagai pemegang hak dan pengelola tanah bersertifikat hak pakai Nomor 82/Cipayung yang akan dilaksanakan eksekusi pengosongan

Hal. 3 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Pelawan Eksekusi sangat berkepentingan atas tanah tersebut, oleh karena itu melalui upaya hukum ini Pelawan Eksekusi mengajukan perlawanan eksekusi terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Agustus 2012 Nomor 60/ Pdt/ Eks/ 1999/PN.Bgr Jo Nomor 29/ Pdt/G/1994/PN.Bgr Jo Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg Jo Nomor 1575 K/Pdt/ 1996;

7. Bahwa dasar kami Pelawan Eksekusi mengajukan perlawanan eksekusi terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tersebut adalah berdasarkan hak dan kepentingan hukum kami sebagai pemegang hak dan pengelola atas sebidang tanah hak pakai yang telah bersertifikat Nomor 82/ Cipayung dengan Surat Ukur tertanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/ Cipayung/2003 dengan luas 1865 m² a/n. H. Yahya Muhamad, yang telah dibeli atau dioper alihkan haknya dari para Ahli waris Almarhum H. Yahya Muhamad berdasarkan Akta Pengikatan Pengalihan Hak tanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 dan Akta Kuasa tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 116;
8. Bahwa kami Pelawan Eksekusi sebagai pembeli atau penerima oper alih hak pakai atas tanah yang beriktikad baik tentu saja berhak atas perlindungan hukum sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/ 1980 tertanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan : "Pembeli beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum". Atas dasar norma hukum itu maka kami Pelawan Eksekusi mengajukan perlawanan eksekusi terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Agustus 2012 Nomor 60/Pdt/Eks/1999/PN.Bgr Jo Nomor 29/Pdt/G/1994/PN.Bgr Jo Nomor 278/ Pdt/1995/PT.Bdg Jo Nomor 1575 K/Pdt/1996, yang terbitnya penetapan tersebut adalah Surat permohonan dari para Ahli Waris Alm H. RG. Daben Soeryadiredja dan Ny. Rd. Hj. Atikah binti R. H Anoeh melalui kuasa hukumnya yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor untuk melanjutkan pelaksanaan eksekusi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 278/ Pdt/ 1995/ PT.Bdg. tertanggal 10 Agustus 1995 yang amarnya membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 29/Pdt/G/1994/PN.Bgr tertanggal 13 Desember 1994;
9. Bahwa berdasarkan putusan tersebut bidang tanah yang menjadi objek eksekusi pengosongan adalah tanah milik adat persil Nomor 129 Blok Ranjang Cibogo, Kohir Nomor 578 Luas 1.960 m² beserta turutannya rumah villa yang terletak di Jl. Raya Cipayung Puncak Nomor 192 RT.14/RW.II

Hal. 4 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Cipayung, Kecamatan Cisarua sekarang Kecamatan Megamendung,
Kabupaten Bogor dengan batas batas tanah :

- Sebelah Utara : Tanah Selokan
- Sebelah Timur : Tanah Lef pe dep
- Sebelah Selatan : Tanah B. M. Diah
- Sebelah Barat : Tanah Wisma G.K.B.I

Sedangkan tanah yang dikuasai dan dikelola oleh kami Pelawan Eksekusi adalah tanah yang telah bersertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung dengan Surat Ukuranggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/ 2003 dengan luas 1865 m² a/n. H. Yahya Muhamad, yang asalnya bukan tanah adat melainkan tanah Negara bekas Eigendom Nomor 59 dengan batas batas tanah :

- Sebelah Utara : Tanah Selokan
- Sebelah Timur : Tanah Suheli
- Sebelah Selatan : Tanah B. M. Diah
- Sebelah Barat : Tanah Wisma G.K.B.I

Di dalam Surat Ukur Nomor 44/Cipayung/2003 tanggal 15 Oktober 2003 diterangkan bahwa Surat Ukur ini adalah salinan dari Gambar Situasi Nomor 8266/1994 tanggal 10-05-1994. Jika dilihat dari batas batas tanah tersebut di atas, maka ada kemiripan antara batas-batas tanah baik yang disebut dalam putusan pengadilan maupun yang disebut dalam sertifikat hak pakai Nomor 82/Cipayung;

10. Bahwa menurut Informasi keberadaan tanah GS Nomor 8266/1994 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tertanggal 15 Desember 1999 Nomor 600-2556 tersebut diterangkan bahwa tanah yang dimaksud dalam Gambar Situasi Nomor 8266/1994 tersebut termasuk pada Blokkart Poentjak lembar 13 kotak H-I/3-4 dan Great Afdeling 37/XXXVIII Lembar V/VII kotak 5 yang dinyatakan bekas Eigendom Verponding Nomor 59. Jadi tanah tersebut memang faktanya ada tumpang tindih (*overlap*) hak dengan tanah milik adat seperti yang dinyatakan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung, sehingga apabila pelaksanaan eksekusi pengosongan tanah tersebut tetap dijalankan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, tentu saja akan menimbulkan kerugian yang besar pada kami Pelawan Eksekusi sebagai pemegang dan pengelola hak pakai atas tanah tersebut. Untuk mencegah hal-hal yang nantinya menimbulkan kerugian yang besar, maka kami mengajukan upaya hukum ini melalui perlawanan eksekusi sebagai pihak ketiga (*Derden verzet*);

Hal. 5 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat 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. Dijelaskan lebih lanjut bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;
12. Bahwa Pelawan Eksekusi sebagai pemilik dan pengelola tanah hak pakai yang telah bersertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung tertanggal 20 Oktober 2003 dengan Surat Ukur tertanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² a/n. H. Yahya Muhamad yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, berdasarkan perjanjian Pengikatan Pengalihan Hak tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 dan Akta Kuasa tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 116, dan - menurut pasal 32 ayat (1)-mempunyai kedudukan hukum yang sangat kuat, sehingga apabila ada pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, karena Sertifikat tersebut sudah berumur lebih dari 5 tahun sejak tanggal diterbitkannya sertifikat tersebut, yaitu tanggal 20 Oktober 2003 (Vide : pasal 32 ayat 2 : PP Nomor 24/1997). Oleh karena itu apabila pihak Terlawan Eksekusi I , II, III, dan IV ingin menuntut haknya atas dasar putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg. yang kemudian dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung R I Nomor 1575 K/Pdt/1996, menurut hukum haruslah mengajukan gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan keberadaan Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung yang haknya telah beralih atau dialihkan oleh para Ahli waris H. Yahya Muhamad kepada Pelawan Eksekusi;
13. Bahwa berdasarkan Pedoman Teknis Administrasi dan Tehnis Peradilan-Buku II Edisi 2007 Mahkamah Agung pada halaman 101 huruf AL. Perlawanan Terhadap Eksekusi pada Nomor 1, ditegaskan bahwa Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi juga dilakukan atas dasar hak hak lainnya seperti Hak Pakai, HGU, HGB, Hak Tanggungan, Hak Sewa, dll. Dan perlawanan pihak ketiga tersebut diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang melaksanakan Eksekusi (Vide : Pasal 195 ayat (6) dan (7)

Hal. 6 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



HIR). Oleh karena Pelawan Eksekusi adalah pemegang dan pengelola hak pakai dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung a/n. H. Yahya Muhamad berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pengalihan Hak tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 115, maka berdasarkan pasal 195 ayat (6) dan (7) HIR tersebut, Pelawan Eksekusi dalam upaya perlawanan eksekusi ini adalah sebagai Pelawan yang benar dan beralasan menurut hukum;

14. Bahwa pada azasnya perlawanan tidak menangguhkan eksekusi (Pasal 207 ayat (3) HIR), kecuali apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, maka eksekusi ditangguhkan, setidaknya sampai dijatuhkan putusan oleh Pengadilan Negeri. Sebagaimana telah diterangkan pada angka 13 tersebut di atas bahwa Pelawan Eksekusi adalah pelawan yang benar dan beralasan menurut hukum, karena itu mendasarkan pasal 207 ayat (3) HIR, maka eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong atas dasar permintaan bantuan Pengadilan Negeri Bogor, sudah selayaknya eksekusi pengosongan tanah tersebut ditangguhkan, setidaknya sampai ada putusan yang pasti tentang upaya perlawanan eksekusi ini;
15. Bahwa karena itu apabila Penetapan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 60/Pdt/Eks/1999/PN.Bgr Jo. Nomor 29/Pdt/G/1994/ PN.Bgr Jo. Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg Jo. Nomor 1575 K/Pdt/1996 tertanggal 27 Agustus 2012 tetap akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Cibinong, maka sama halnya dengan Pengadilan Negeri Cibinong melakukan pelanggaran hukum dan tidak menghormati hukum itu sendiri, karena lokasi tanah yang akan dilaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan Penetapan *a quo* faktanya terdapat tumpang tindih (*overlap*) hak, yaitu : antar hak tanah adat milik pemohon eksekusi dengan hak pakai yang tertuang dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung yang dimiliki dan dikelola oleh Pelawan Eksekusi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Pengalihan Hak tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 115;
16. Bahwa Turut Terlawan Eksekusi IX sebagai Notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Pengalihan Hak antara Pelawan Eksekusi dengan Turut Terlawan Eksekusi I s/d VIII yang dituangkan ke dalam Akta Pengikatan Pengalihan Hak tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 dan Surat Kuasa tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 116, haruslah bertanggung jawab secara hukum tentang segala surat surat atau akta yang dibuatnya. Oleh karena itu sudah menjadi kewajiban hukum bagi notaris untuk tunduk dan mentaati segala hal pada putusan dalam perkara ini;

Hal. 7 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa oleh karena Perlawanan Eksekusi terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Agustus 2012 Nomor 60/Pdt/Eks/1999/PN.Bgr Jo Nomor 29/Pdt/G/1994/PN.Bgr Jo Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg Jo Nomor 1575 K/Pdt/1996 ini didasarkan pada bukti bukti autentik dan kuat, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar diberikan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi;
18. Bahwa kepada pihak manapun terutama Terlawan I s/d V yang dikalahkan dalam putusan perkara perlawanan eksekusi ini, hendaknya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besar nya ditentukan oleh Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan rasional dan fakta fakta yang terungkap dalam persidangan;

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

Dalam Provisi :

- Menangguhkan pelaksanaan eksekusi yang akan dijalankan oleh Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Senin, 12 November 2012 atas permintaan bantuan Pengadilan Negeri Bogor berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Agustus 2012 Nomor 60/Pdt/Eks/1999/PN.Bgr Jo Nomor 29/Pdt/G/1994/PN.Bgr Jo Nomor 278/Pdt/1995/PT. Bdg Jo Nomor 1575 K/Pdt/1996;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Perlawanan Eksekusi ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pelawan yang benar dan berdasarkan hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Pengalihan Hak tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 dan Surat Kuasa tertanggal 29 Maret 2010 Nomor 116 dan Surat Kuasa tanggal 29 Maret 2010 Nomor 116 adalah sah mengikat secara hukum;
4. Menyatakan Pelawan Eksekusi adalah pemegang hak dan pengelola bidang tanah yang bersertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung tertanggal 20 Oktober 2003 dengan Surat Ukur tertanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² a/n. H. Yahya Muhamad yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Selokan
 - Sebelah Timur : Tanah Suheli

Hal. 8 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah B. M. Diah
 - Sebelah Barat : Tanah Wisma G.K.B.I
5. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung tertanggal 20 Oktober 2003 dengan Surat Ukur tertanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² a/n. H. Yahya Muhamad yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
 6. Membatalkan Penetapan Nomor 07/Pen.Pdt/PBT.Eks.Peng/2012/PN.Cbn Jo. Nomor 60/Pdt/Eks/1999/Pn.Bgr Jo. Nomor 29/Pdt/G/1994/PN.Bgr Jo. Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg Jo. Nomor 1575 K/Pdt/1996 serta mengembalikan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bogor tanggal 27 Agustus 2012 Nomor 60/Pdt/Eks/1999/PN.Bgr Jo. Nomor 29/Pdt/G/1994/PN.Bgr Jo. Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg Jo. Nomor 1575 K/Pdt/1996 ke Pengadilan Negeri Bogor;
 7. Menghukum kepada Terlawan Eksekusi/Pemohon Eksekusi I ,II, III, dan IV untuk mencabut atau menarik kembali Surat Permohonan Pelaksanaan Eksekusi tertanggal 9 Agustus 2012 Nomor 035/P.Eks/AMS-PN.Bgr/VIII/2012 melalui kuasa hukumnya yang telah disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri Bogor;
 8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau pun kasasi dan P K;
 9. Menghukum kepada Turut Terlawan Eksekusi I , II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX untuk mematuhi dan mentaati putusan ini, tanpa syarat apa pun;
 10. Menghukum semua pihak yang dikalahkan dalam perkara perlawanan eksekusi ini untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
 - Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, kuasa Para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Surat Kuasa Pelawan Tidak Sah/Cacat Hukum
Bahwa Surat Kuasa Pelawan untuk mengajukan Perlawanan atas Eksekusi dalam perkara *a quo* tidak sah atau cacat hukum dengan alasan sebagai berikut :
 - Bahwa Pelawan dalam mengajukan perlawanannya menggunakan dan/atau memberikan Surat Kuasa Substitusi kepada kuasa hukumnya sebagaimana Surat Kuasa Substitusi tanggal 15 Oktober 2012, artinya

Hal. 9 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



bahwa Pelawan (Zamil Muchsin) sebagai Penerima Kuasa dari Pemberi Kuasa Awal;

- Bahwa Surat Kuasa Substitusi tanggal 15 Oktober 2012 terbit berdasarkan Akta Kuasa Nomor 116 tanggal 29 Maret 2010 (selanjutnya mohon disebut Akta Kuasa), dimana Akta Kuasa tersebut diberikan oleh: Najibah Ali, Yasir Yahya, Madna Yahya, Kadafi Yahya, Gamazzi yahya, Faizer yahya, Amira Chairani Yahya dan Nadira Qonita Yahya (seluruhnya adalah Ahli Waris H. Yahya Muhamad) kepada Zamil Muchsin (Pelawan) sebagaimana juga yang telah diungkapkan/diakui dengan sangat jelas dan terang oleh Kuasa Hukum Pelawan pada persidangan pertama tanggal 27 November 2012;
- Bahwa ternyata Akta Kuasa dan juga klausul Kuasa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Peralihan Hak Nomor 115 tanggal 29 Maret 2010 (selanjutnya mohon disebut Perjanjian Pengikatan) secara sangat jelas pada pokoknya bukan merupakan Kuasa Khusus untuk mengajukan gugatan atau perlawanan kepada Para Termohon Eksekusi pada Pengadilan Negeri Cibinong, tetapi merupakan kuasa yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan antara Pelawan dengan Najibah Ali Dkk. (Para Ahli Waris H. Yahya Muhamad);
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 123 HIR, 147 RBg. dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994, Surat Kuasa untuk mengajukan gugatan/perlawanan syaratnya harus dengan tegas mencantumkan dan menyebutkan secara ringkas dan konkrit: pokok perkara dan objek yang diperkarakan, identitas pihak yang berperkara serta di pengadilan mana perkara tersebut harus diajukan. Bahwa apabila syarat formil tersebut tidak dipenuhi maka Surat Kuasa tersebut tidak sah;
- Bahwa sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi, Surat Kuasa Awal (Akta kuasa) tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 123 HIR, 147 RBg dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994 dan tidak memuat klausul tentang pemberian hak kepada penerima kuasa untuk memberikan kuasa substitusi, maka sebagai akibat hukumnya Surat Kuasa Substitusi tanggal 15 Oktober 2012 secara otomatis tidak sah;

Dengan demikian Akta Kuasa dan klausul Kuasa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan yang dijadikan dasar oleh Pelawan untuk mengajukan Perlawanan kepada Para Terlawan Eksekusi di Pengadilan Negeri Cibinong sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi adalah tidak sah dan cacat hukum atau setidaknya tidak dapat

Hal. 10 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan/perlawanan, karena bukan merupakan surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan ataupun perlawanan kepada Para Terlawan Eksekusi di Pengadilan Negeri Cibinong;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena Surat Kuasa Awal (Akta Kuasa dan klausul Kuasa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan) yang dijadikan dasar terbitnya Surat Kuasa Substitusi tanggal 15 Oktober 2012 adalah tidak sah dan cacat hukum dan tidak memuat klausul tentang pemberian hak kepada penerima kuasa untuk memberikan kuasa substitusi, maka secara otomatis dan dengan sendirinya Surat Kuasa Substitusi tanggal 15 Oktober 2012 adalah tidak sah dan cacat hukum;

Sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum apabila Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ditolak atau setidaknya perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

2. *Error In Persona.*

2.1 Pelawan Tidak Mempunyai Kapasitas (*Legal Standing*) untuk Mengajukan Perlawanan atau Diskualifikasi (*Gemis Aanhoedanigheid*):

- Bahwa alas hak yang dijadikan dasar Perlawanan oleh Pelawan adalah Perjanjian Pengikatan dan Akta Kuasa antara Pelawan dengan Najibah Ali Dkk. (Para Ahli Waris H. Yahya Muhamad) yang dibuat dihadapan Turut Terlawan Eksekusi IX (dalam kapasitasnya sebagai Notaris);
- Bahwa perjanjian tersebut bukan merupakan perjanjian peralihan hak atas tanah, dengan kata lain Peralihan hak kepada Pelawan tidak terjadi/belum terjadi;
- Bahwa Pasal 195 (6) HIR secara eksplisit mensyaratkan; Pihak ketiga yang melakukan perlawanan adalah Pemilik mutlak. Yang dimaksud Pemilik mutlak (dalam perkara *a quo*) adalah Sertifikat harus atas nama Pelawan, dan jual beli (yang dibuktikan melalui Akta Jual Beli) telah dilakukan sebelum munculnya sengketa pada Pengadilan Tingkat Pertama (dalam hal ini Pengadilan Negeri Bogor);
- Bahwa tidak ada ketentuan manapun dalam Hukum Positif yang menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Peralihan Hak merupakan Alas Hak atas tanah dan bangunan (hal ini sudah sangat jelas dan tidak terbantahkan lagi, bahkan sudah menjadi Pemahaman Umum);

Hal. 11 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



- Bahwa dari segi konstruksi hukum dan logika hukum, apabila benar Pelawan adalah Pemilik/Pemegang hak atas tanah objek eksekusi dimaksud maka, tidaklah perlu ada Akta Kuasa, dengan terbitnya atau adanya Akta Kuasa tersebut, maka sangat jelas Pelawan bukanlah pemilik atau pemegang Alas Hak atas tanah objek eksekusi;
- Bahwa Pelawan dalam dalil Perlawanannya pada angka 1 menyatakan sebagai berikut :

“Pelawan eksekusi adalah pemegang hak dan pengelola sebidang tanah hak pakai Nomor 82/Cipayung tertanggal 20 Oktober 2003 dengan Surat Ukur tertanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865M2 a/n H. yahya Muhamad....dst.”

Bahwa berdasarkan dalil tersebut, Pelawan dengan sendirinya telah mengakui bahwa atas bidang tanah objek eksekusi tercatat atas nama H. yahya muhamad, bukan atas nama Pelawan;

Artinya secara yuridis formil atas tanah objek eksekusi belum dilakukan peralihan hak dari H. Yahya Muhamad kepada Pelawan, sehingga atas tanah tersebut statusnya tidak berubah, bukan milik Pelawan dan Pelawan tidak mempunyai alas hak atas tanah tersebut; Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, sangat jelas bahwa Pelawan tidak mempunyai alas hak dan bukan pemilik yang sah atas tanah objek eksekusi, maka dengan demikian Pelawan tidak mempunyai hak untuk mengajukan perlawanan. Sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum apabila Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ditolak atau setidaknya perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

2.1. Perlawanan Pelawan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Kurang pihak dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Perlawanan Pelawan diajukan terhadap Penetapan Eksekusi Pengosongan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 07/Pen.Pdt/PBT.Eks.Peng/2012/PN.CBN. Jo. Nomor 60/Pdt/Eks/1999/PN.Bgr Jo. Nomor 29/Pdt.G/1994/PN.Bgr. Jo. Nomor 278/Pdt/1995/PT.Bdg. Jo. Nomor 1575 K/Pdt/1996 tanggal 8 Oktober 2012 (selanjutnya mohon disebut Penetapan Eksekusi Pengosongan). Bahwa Penetapan Eksekusi Pengosongan tersebut diterbitkan berdasarkan putusan perkara perdata pada Pengadilan Negeri

Hal. 12 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bogor Nomor 29/Pdt.G/1994/PN.Bgr Jo Nomor 278/Pdt/1995/PT. Bdg Jo. Nomor 1575 K/Pdt/1996 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), dimana pihaknya adalah sebagai berikut : RG Daben Soeryadiredja (Penggugat) Melawan Sanip (Tergugat I), Maman Herman (Tergugat II) E. Hidayat (Tergugat III), Yahya Muhamad (Tergugat IV), Notaris Sukaimi, SH. (Tergugat V), dan Soepanji (Turut Tergugat);

- Bahwa Penetapan Eksekusi Pengosongan para pihaknya sama sebagaimana perkara pokoknya, yaitu SANIP sebagai Termohon Eksekusi I, Maman Herman sebagai Termohon Eksekusi II, E. Hidayat sebagai Termohon Eksekusi III, Notaris Sukaimi, S.H. sebagai Termohon Eksekusi V dan Soepanji sebagai Turut Termohon Eksekusi, sehingga perlawanan Pelawan yang diajukan haruslah memasukan semua pihak yang ada dalam permohonan Eksekusi Pengosongan tersebut;
- Bahwa Pelawan dalam Perlawanannya tidak memasukan Sanip, Maman Herman, E. Hidayat, Notaris Sukaimi, S.H. dan Soepanji sebagai pihak;

Bahwa dengan tidak dimasukkannya Sanip, Maman Herman, E. Hidayat, Notaris Sukaimi, SH. dan Soepanji sebagai pihak dalam perlawanan mengakibatkan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan menjadi kurang pihak. bahwa dengan kurang lengkapnya pihak dalam perlawanan tersebut menyebabkan permohonan tersebut tidak memenuhi syarat formil dalam suatu perlawanan atas suatu penetapan eksekusi pengosongan, sehingga sangat patut dan beralasan apabila perlawanan yang diajukan Pelawan ditolak atau setidaknya perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Perlawanan Prematur

Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan Prematur atau belum waktunya, dengan alasan sebagai berikut :

- Di atas telah dijelaskan pada pokoknya bahwa belum terjadi Peralihan Hak atas tanah objek eksekusi, Pelawan tidak memiliki alas hak dan bukanlah Pemilik atas tanah objek eksekusi;
- Bahwa berdasarkan dalil Perlawanan Pelawan pada halaman 3 angka 5 yang menyebutkan sebagai berikut:

Hal. 13 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“... pada bulan Oktober 2012 ini Pelawan Eksekusi bermaksud hendak membuat akta jual beli atas tanah yang telah bersertifikat hak pakai Nomor 82/Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1865 m² a/n H. Yahya Muhamad, ...”

Bahwa berdasarkan dalil tersebut, secara tegas Pelawan telah mengakui sendiri bahwa peralihan hak atas tanah tersebut belum terjadi atau belum dilakukan, artinya bahwa tanah objek eksekusi belum menjadi/bukan milik Pelawan;

- Bahwa berdasarkan hukum, Pelawan baru dapat mengajukan Perlawanan dengan kedudukan sebagai pihak ketiga apabila peralihan hak atas tanah tersebut telah dilakukan berdasarkan akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagaimana yang disyaratkan dan ditentukan dalam Bab V Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena belum adanya Akta Peralihan Hak atas tanah objek eksekusi kepada Pelawan, maka Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan ini Prematur, karena status Pelawan belum/bukan merupakan Pemegang hak atau pemilik. sehingga sangat patut dan beralasan hukum apabila perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima;

4. *Obscuur Libel*, Perlawanan Pelawan Kabur/Tidak Jelas.

1.1. Perlawanan Pelawan dibuat dan diajukan secara tidak jelas dan kabur/gelap (*Obscuur Libel*);

Bahwa isi Perlawanan pelawan tidak menguraikan secara jelas dan lengkap mengenai dasar perlawanan, saling bertentangan satu sama lain :

- Bahwa posita pelawan tidak menguraikan secara jelas dan lengkap tentang peristiwa atau kejadian hukum dan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan perlawanan;
- Bahwa dalil perlawanan pelawan atau Posita perlawanan tidak menguraikan secara jelas, apakah dasar perlawanan pelawan sebagai pemilik atau pengelola. antara pemilik dan pengelola jelas tidak dapat dipersamakan, keduanya memiliki aspek-aspek hukum yang berbeda;

Hal. 14 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa secara garis besarnya dalil perlawanan pelawan atau posita pelawan saling bertentangan satu sama lain, di satu sisi Pelawan mendalilkan sebagai pemegang hak/pemilik tapi di sisi lain Pelawan mendalilkan belum terjadi peralihan hak, bahkan disisi lain lagi Pelawan mendalilkan sebagai penerima kuasa;

Sehingga sangat patut dan beralasan hukum apabila perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

1.2. Pelawan Sebagai Pihak Tidak Jelas/Kabur.

Bahwa Pelawan dalam mengajukan perlawanannya sangat tidak jelas posisinya, dengan alasan dan fakta sebagai berikut :

- Bahwa Pelawan dalam dasar perlawanannya mendalilkan dirinya sebagai Pihak Ketiga (vide-posita perlawanan angka 10);
- Bahwa Pelawan dalam positanya mendalilkan sebagai penerima kuasa berdasarkan Akta Kuasa;
- Bahwa Pelawan memberikan Kuasa Substitusi kepada Kuasa Hukumnya berdasarkan Akta Kuasa, artinya kedudukan Pelawan adalah sebagai kuasa yang mewakili pemberi kuasa dalam Akta Kuasa (dalam kontek ini, kedudukan Pelawan bukan sebagai pihak, apalagi sebagai pihak ketiga, melainkan sebagai Penerima Kuasa);

Dengan demikian kedudukan pelawan sangat tidak jelas/kabur;

Sehingga sangat patut dan beralasan hukum apabila perlawanan yang diajukan oleh Pelawan untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Terlawan Eksekusi dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar kiranya berkenan untuk menerima Eksepsi Para Terlawan Eksekusi dan menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 167/Pdt.Plw/2012/PN.Cbn tanggal 14 November 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi dari Para Terlawan;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Perlawanan dari Pelawan Tidak Dapat Diterima (N.O.);

Hal. 15 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.441.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);
- Menghukum Turut Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX untuk mematuhi isi dari putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 153/PDT/2014/PT.Bdg. tanggal 14 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 25 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 153/PDT/2014/PT.Bdg jo. Nomor 167/Pdt.Plw/2012/PN.Cbn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Terlawan pada tanggal 19 November 2014;
2. Para Turut Terlawan pada tanggal 29 Desember 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Terlawan/Para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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:

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi di Bandung khusus tentang pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa "apa yang dikemukakan tersebut ternyata tidak memuat hal-hal baru, substansinya sama dengan apa yang dikemukakan dalam pemeriksaan persidangan peradilan tingkat pertama dan sudah dipertimbangkan dengan tepat dan oleh karena itu tidak perlu dipertimbangkan lagi pada tingkat banding", adalah merupakan pendapat atau pandangan yang keliru, sebab substansi

Hal. 16 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari adanya gugatan perlawanan ini adalah adanya fakta perbedaan pandangan tentang pelaksanaan eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Bogor dengan bantuan Pengadilan Negeri Cibinong terhadap tanah yang terletak di Jln. Raya Cipayung - Puncak Nomor 192 Rt.14/Rw.II Desa Cipayung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor;

2. Bahwa menurut pandangan kami Pemohon Kasasi, pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung maupun Pengadilan Negeri Cibinong bertentangan dengan hukum dan kebenaran fakta di lapangan. Fakta di lapangan tanah objek eksekusi adalah tanah bersertifikat hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003, sedangkan Pengadilan Negeri Bogor yang akan melaksanakan eksekusi dengan bantuan Pengadilan Negeri Cibinong berdasarkan pada tanah milik adat persil Nomor 129 Blok Ranjang Cibogo, Kohir Nomor 578 Luas 1.960 m² yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri Bogor. Fakta di lapangan itulah yang sama sekali tidak diperiksa atau dicek secara langsung oleh Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung maupun Majelis Pengadilan Negeri Cibinong tidak melaksanakan hukum acara perdata terkait dengan sengketa tanah tersebut, khususnya yang diatur dalam Pasal 153 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat, karena Majelis Hakim sama sekali tidak melakukan pemeriksaan atau mengecek lokasi tanah yang akan dieksekusi pengosongan, sehingga tidak ada pertimbangan bahwa tanah yang akan dilaksanakan pengosongan atau eksekusi tersebut adalah tanah bersertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003 dan sertifikat tersebut masih sah berlaku sebagai tanda bukti hak. Sedangkan dasar hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan tanah tersebut adalah tanah milik adat persil Nomor 129 Blok Ranjang Cibogo, Kohir Nomor 578 Luas 1.960 m² yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri Bogor. Luas kedua bidang tanah tersebut berbeda dan status hukumnya juga berbeda;
4. Bahwa isi dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Mahkamah Agung menegaskan

Hal. 17 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa perkara perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tidak dapat dieksekusi (*Non Executable*) karena objek perkara atas barang barang tidak bergerak (misalnya: sawah, tanah pekarangan dan sebagainya) tidak sesuai dengan dictum putusan, baik mengenai letak, luas, batas batas maupun situasi pada saat dieksekusi akan dilaksanakan, sebelumnya tidak pernah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek perkara, maka Mahkamah Agung meminta kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata tersebut :

1. Mengadakan pemeriksaan setempat atas objek perkara yang perlu dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan penjelasan/ keterangan yang lebih rinci atas objek perkara maupun karena diajukan eksekusi atau atas permintaan salah satu pihak yang berperkara ;
2. Apabila dibandingkan perlu dan atas persetujuan para pihak yang berperkara dapat pula dilakukan pengukuran dan pembuatan gambar situasi tanah/objek perkara yang dilakukan oleh Kantor BPN setempat dengan biaya yang disepakati oleh kedua belah pihak, apakah akan ditanggung oleh Penggugat atau dibiayai bersama dengan Tergugat;
3. Dalam melakukan pemeriksaan setempat agar diperhatikan ketentuan Pasal 150 HIR/180 Rbg. dan Petunjuk Mahkamah Agung tentang biaya Pemeriksaan Setempat (SEMA Nomor 5 Tahun 1999 poin 8) dan Pembuatan Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Bahwa Pengadilan Negeri Bogor yang akan melaksanakan Eksekusi dengan bantuan Pengadilan Negeri Cibinong mendasarkan pada tanah milik adat persil Nomor 129 Blok Ranjang Cibogo, Kohir Nomor 578 Luas 1.960 m² yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri Bogor, sedangkan di lokasi setempat, tanah tersebut bersertifikat hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003. Oleh karena objek tanah yang akan dilakukan eksekusi tersebut luasnya berbeda dengan objek tanah dalam sertifikat, maka pemeriksaan setempat adalah merupakan kewajiban Majelis Hakim untuk melaksanakannya sesuai dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tersebut. Manakala kewajiban itu tidak dilaksanakan, berarti Majelis Hakim tidak melaksanakan ketentuan Pasal 150 HIR/180 Rbg karena perintah Mahkamah Agung dalam SEMA tersebut jelas untuk dilaksanakan;

Hal. 18 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa tanah tanah baik di sebelah timur, selatan dan barat dari tanah milik adat persil Nomor 129 Blok Ranjang Cibogo, Kohir Nomor 578 Luas 1.960 m² tersebut adalah tanah yang berasal dari tanah Negara bekas Eigendom Nomor 59, sehingga sangat tidak masuk akal apabila di tengah-tengah tanah bekas eigendom terdapat sebidang tanah kecil yang merupakan tanah milik adat. Di sinilah Majelis Hakim baik di Pengadilan Tinggi Bandung maupun Pengadilan Negeri Cibinong lalai melaksanakan tugas kewenangannya untuk memeriksa atau mengecek secara langsung ke tempat lokasi tanah yang akan dilaksanakan eksekusi pengosongan, karena ternyata di lokasi tanah *a quo* adalah tanah bersertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung tanggal 20 Oktober 2003 dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² atas nama H. Yahya Muhammad yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
6. Bahwa menurut pendapat kami, putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang telah mengambil alih alasan/pertimbangan hukum yang dibuat oleh Pengadilan Negeri Cibinong untuk dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi Bandung dalam memeriksa dan memutus perkara ini di tingkat banding, adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan hukumnya dan oleh karena itu sepatutnya putusan tersebut layak dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:
"Putusan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*Onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan i.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi saksi, barang barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan" bahwa oleh karena itu gugatan penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegen bewijs*) dari pihak Tergugat";
Selain itu pula melalui putusan Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan bahwa:
"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui Putusan Pengadilan Negeri adalah tidak cukup. Dari pertimbangan pertimbangan

Hal. 19 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi yang secara terperinci Mahkamah Agung RI harus dapat mengerti hal hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi";

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R I II : Hukum Perdata dan Acara Perdata, angka XIV, 6 halaman 237 dan 238).

Bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 153/PDT/2014/PT.Bdg tanggal 14 Juli 2014 yang hanya sekedar mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 167/Pdt.Plw/2012/PN.Cbng tanggal 14 November 2013 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, maka putusan tersebut tidak cukup pertimbangan hukumnya dan sepatutnyalah putusan Pengadilan Tinggi Bandung tersebut dibatalkan;

7. Bahwa pertimbangan hukum dalam Eksepsi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong halaman 55-56 menyatakan bahwa: "terhitung saat itu pula (sejak dijatuhkannya Putusan Peninjauan Kembali MARI Nomor 558 PK/Pdt/2001 tanggal 13 Juli 2007) Yahya Muhammad beserta ahli warisnya *in casu* : Turut Terlawan I sampai dengan Turut Terlawan VIII sebagai ahli waris Yahya Muhammad tidak lagi berhak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003, termasuk namun tidak terbatas untuk melakukan pengalihan hak dan memberikan kuasa kepada pihak manapun atas tanah *a quo*";

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dan Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan keliru menyimpulkan bahwa ahli waris Yahya Muhamad tidak lagi berhak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003, karena dalam Putusan Peninjauan Kembali MARI Nomor 558 PK/Pdt/2001 tanggal 13 Juli 2007 sama sekali tidak menyebutkan adanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung tersebut. Begitu juga dalam putusan putusan Kasasi, Pengadilan Tinggi maupun Putusan Pengadilan Negeri Bogor tidak pernah menyebut adanya Sertifikat Hak Pakai tersebut;

Disamping itu dasar hukum dari kedua objek tanah tersebut juga berbeda satu sama lain. Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung adalah tanah bekas

Hal. 20 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eigendom Verponding Nomor 59 seb, sedangkan objek tanah yang dimohonkan eksekusi Pengadilan Negeri Bogor adalah tanah milik adat persil Nomor 129 Blok Ranjang Cibogo, Kohir Nomor 578 Luas 1.960 m² yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Negeri Bogor. Padahal menurut peta lokasi yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, khususnya di atas objek tanah yang dipersengketakan tersebut tidak pernah ada tanah milik adat, karena objek tanah bersertipikat Hak Pakai Nomor 82/Cipayung tersebut adalah tanah bekas *Eigendon Verponding* Nomor 59 Seb bukan tanah adat. (Lihat Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Nomor 600-2556 tanggal 15 Desember 1999 Perihal : Informasi keberadaan tanah GS Nomor 8266/1994);

Berdasarkan alasan-alasan yang Pemohon Kasasi sampaikan tersebut di atas, kami berkesimpulan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah salah dan keliru dalam mengambil kesimpulan yang menyatakan bahwa ahli waris Yahya Muhammad tidak lagi berhak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003. Kesalahan dan kekeliruan tersebut terjadi karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong tidak memeriksa lokasi tanah secara lebih dalam termasuk status hukum tanah baik secara fisik di lokasi maupun secara administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan di Kantor Desa Cipayung. Padahal dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R I Nomor 7 Tahun 2001 sangat dianjurkan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan pemeriksaan setempat. Hal ini untuk menghindari agar putusan-putusan dalam perkara perdata yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang tidak dapat dilaksanakan eksekusi pegosongannya, karena adanya perlawanan eksekusi dari pihak-pihak yang mempunyai dasar hukum yang kuat;

8. Bahwa secara yuridis Bukti Surat P-1 berupa : Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003 adalah alat pembuktian hak yang kuat dan sah, karena terhadap sertifikat tersebut tidak ada satu putusan pengadilan (Pengadilan Negeri maupun Pengadilan Tata Usaha Negara) manapun yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung tersebut adalah cacat, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu keberadaan atau

Hal. 21 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksistensinya Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003 tidak bisa dihilangkan begitu saja meskipun melalui eksekusi putusan Pengadilan. Kalau hal itu tetap dilakukan, maka berarti pelaksanaan eksekusi tersebut melanggar hukum, karena yang berwenang membatalkan suatu sertifikat adalah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

9. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung tersebut adalah, sah dan mempunyai kekuatan hukum, maka bagi pemegang hak atas sertifikat hak pakai tersebut atau para ahli warisnya mempunyai alas hak untuk mengalihkan haknya tersebut kepada pihak lain dan memberikan kuasa kepada pihak manapun atas tanah dari sertifikat tersebut. Dan oleh karena pemegang hak atas sertipikat hak pakai Nomor 82/Desa Cipayung tersebut atau para ahli warisnya mempunyai hak untuk mengalihkan haknya tersebut kepada pihak lain, maka Akta Pengikatan Pengalihan Hak tanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak di hadapan Notaris Abdul Hakim, S.H., Sp.I adalah sah dan tidak melanggar ketentuan pasal 1320 KHUPerdata, begitu juga Akta Kuasa tanggal 29 Maret 2010 Nomor 116 yang dibuat dan ditanda tangni oleh para pihak dihadapan Notaris Bogor Abdul Hakim, S.H., Sp.I;
10. Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan Eksekusi adalah benar dan tidak *error in persona*, karena Terlawan Eksekusi adalah pihak yang mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Bogor untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap tanah yang bersertifikat hak pakai Nomor 82/Desa Cipayung yang secara yuridis telah beralih haknya kepada Pelawan Eksekusi (Zamil Muchsin). Berdasarkan peralihan hak dan surat kuasa yang ada pada Pelawan Eksekusi, maka Pelawan Eksekusi berhak untuk mengajukan perlawanan eksekusi, karena untuk membela dan mempertahankan kepentingan hukum dan hak-hak yang dimilikinya. Upaya hukum apakah yang harus diajukan Pelawan Eksekusi untuk melindungi kepentingan hukum dan hak-haknya yang terancam bakal hilang karena eksekusi pengosongan kalau tidak dilakukan upaya hukum perlawanan eksekusi ?;
11. Bahwa permasalahan utama dari gugatan perlawanan eksekusi yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi itu adalah permasalahan tanah objek eksekusi tersebut terdapat Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung yang

Hal. 22 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksistensinya masih berlaku secara sah dan haknya berada pada pihak lain selain Yahya Muhammad atau para ahli warisnya. Bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap tanah yang bersertifikat yang eksistensinya masih berlaku secara sah adalah tidak mungkin dapat dilaksanakan, karena hal tersebut melanggar hukum. Oleh karena itu perlu harus diperjelas terlebih dahulu bagaimana status hukum dari sertifikat tersebut dan bagaimana cara menghilangkan eksistensi sertifikat tersebut agar tanahnya dapat dieksekusi secara benar. Tentu saja hal tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyatakan bahwa sertifikat tersebut mengandung cacat administrasi atau batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

12. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa ahli waris Yahya Muhammad tidak lagi berhak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003 adalah pertimbangan hukum yang salah dan keliru karena Pengadilan Negeri Cibinong tidak pernah memeriksa dan meneliti eksistensi dari pada sertipikat hak pakai tersebut, lagi pula dalam sertipikat hak pakai tersebut nama pemegang haknya adalah Yahya Muhammad;
13. Bahwa antara pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa ahli waris Yahya Muhammad tidak lagi berhak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003 dengan eksepsi dari Terlawan Eksekusi yang menyatakan Akta Kuasa dan klausul kuasa yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Pengalihan Hak tanggal 29 Maret 2010 Nomor 115 adalah tidak sah dan cacat hukum merupakan pertimbangan hukum yang sangat tidak sinkron (tidak relevan) dengan eksepsinya, karena dalam eksepsi tersebut sama sekali tidak ada kalimat yang menyatakan ahli waris Yahya Muhammad tidak lagi berhak atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 82/Desa Cipayung dengan Surat Ukur tanggal 15 Oktober 2003 Nomor 44/Cipayung/2003 dengan luas 1.865 m² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tanggal 20 Oktober 2003;
14. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa Surat Bukti P-2 dan Surat Bukti P-3 telah melanggar persyaratan dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata juga merupakan pertimbangan hukum

Hal. 23 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



yang tidak jelas, karena tidak menjelaskan secara rinci ketentuan persyaratan hukum yang mana yang dilanggar oleh surat surat bukti tersebut, apakah mengenai para pihaknya ataukah kapasitas dari para pihak tersebut. Kalau dari segi sertifikat hak pakainya yang menjadi objek perjanjian, jelas eksistensi hukum dari sertifikat tersebut adalah sah. Kalau dilihat dari segi "sebab yang halal", maka perjanjian pengalihan hak tersebut tidaklah bertentangan dengan undang-undang. Karena itu apa alasan Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa Surat Bukti P-2 dan Surat Bukti P-3 telah melanggar persyaratan dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sangat tidak ada beralasan atau tidak memberikan pertimbangan hukum yang jelas mengapa surat surat bukti tersebut dinyatakan melanggar hukum;

Dalam Pokok Perkara :

15. Bahwa dalam pertimbangan hukum dalam pokok perkara khususnya pada halaman 57-58 yang menyatakan bahwa : " ... Demikian pula dengan setiap dalil perlawanan yang diajukan oleh Pelawan pada bagian Pokok Perkara, di mana eksepsi dari para Turut Terlawan telah dikabulkan dan Perlawanan dari Pelawan telah dinyatakan tidak dapat diterima (N.O), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa segala dalil perlawanan Pelawan yang terdapat di dalam bagian pokok perkara juga tidak perlu dipertimbangkan lagi";
- Pertimbangan hukum tersebut salah dan tidak cermat karena fakta hukumnya Para Turut Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII, dan VIII dalam jawabannya tanggal 20 Maret 2013 sama sekali tidak pernah mengajukan eksepsi. Oleh karena tidak ada eksepsi dari Turut Terlawan I s/d VIII , maka tidak ada eksepsi dari Para Turut Terlawan yang harus dikabulkan oleh Majelis Hakim. Kesalahan dalam membuat pertimbangan hukum menunjukkan bahwa pada dasarnya Majelis Hakim tidak cermat dan tidak teliti dalam membuat pertimbangan hukum, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memeriksa kembali dengan teliti setiap dalil dalil yang diajukan oleh kedua belah pihak secara adil, berimbang dan tidak memihak;
16. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 58 alinea 3 menyatakan "bahwa oleh karena perlawanan dari Pelawan telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap Turut Terlawan I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX dalam hal ini dihukum untuk mematuhi segala apa yang telah diputuskan melalui putusan ini". Pertimbangan hukum tersebut tidak cukup karena tidak ada

Hal. 24 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjelasannya mengapa mereka harus dihukum untuk mematuhi segala apa yang telah diputuskan melalui putusan ini. Mengapa jawaban dan duplik Para Turut Terlawan I s/d VIII dan IX tidak dipertimbangkan sama sekali. Apakah memang keberadaan Para Turut Terlawan tidak ada pentingnya. Kalau tidak penting atau tidak ada nilainya, mengapa harus dijadikan pihak sebagai Turut Terlawan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan benar;

Bahwa alas hak yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi bertentangan dengan putusan *Judex Facti*, *Judex Juris* dan putusan Peninjauan Kembali yang telah tidak mengakui kepemilikan Yahya Muhammad;

Bahwa, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

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

Hal. 25 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ZAMIL MUCHSIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **8 Juli 2015** oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Habiburrahman, M.Hum. dan I Gusti Agung Sumanatha, SH., MH. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd.

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.
ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, SH., MH.

Ketua Majelis,
ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
ttd.

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 26 dari 26 Hal. Putusan Nomor 950 K/Pdt/2015