

PUTUSAN

Nomor : 1226 K/Pdt/2001

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

memeriksa perkara perdata daiam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

NY. SALEHA KASMIRI dkk. (ahli waris H. MOHAMMAD KASMIRI) bertempat tinggal di Jl. Beduri No. 28 Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Syaf Agria T. Simatupang, SH. Advokat/Penasehat Hukum, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Nopember 2000, Pemohon kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

m e l a w a n

LUKMAN HONDOWIJAYA, bertempat tinggal di Jl. Malabar No. 50 Bandung, Termohon kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

dan

DEDDY MUHAMAD SAAD, bertempat tinggal di Jl. Pasir Layu No. 162/205 Bandung, turut Termohon kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan

Menimbang, bahwa dan surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Pemohon kasasi dan turut Termohon kasasi sebagai para Tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa Penggugat asli adalah selaku pemilik tanah dan rumah yang terletak di Jalan Buah Batu No. 180 yang Penggugat asli beli dari Tergugat asli II berdasarkan akta jual beli No. 299/138/IB/XI/87 pada tanggal 11 Nopember 1987 yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT IMAN TARWIYAN SUDRAJAT, SH. di Bandung, dan sebelum dilakukan jual beli tanah dan rumah tersebut oleh Tergugat asli II telah memperlihatkan tanah yang hendak dijual yakni SHM 2209/Kelurahan Cijagra dimana tertulis pemilik rumah tersebut adalah Tergugat asli II sedang Sertifikat itu

hanya diberikan kepada yang berhak, jadi yang berhak atas tanah dan rumah tersebut sebelum dilakukan jual beli adalah hak milik Tergugat asli II bukan Tergugat asli I, karena itu Tergugat asli II berhak menjualnya kepada siapapun;

bahwa setelah Tergugat asli II membuktikan hak kepemilikannya, maka jual beli dilaksanakan, dengan demikian jual beli tanah dan rumah antara Tergugat asli II dengan Penggugat asli sesuai dengan ketentuan pasal 19 pp No. 10 jo Peraturan Menteri Agraria No. 10 tahun 1961 adalah sah dan dilaksanakan dengan itikat baik;

bahwa tanah dan rumah sengketa sampai sekarang belum dapat dinikmati dan dihuni Penggugat asli karena ahli waris H. Muhammad Kasmiri alm. telah menempati dengan tidak sah, perbuatan demikian merupakan perbuatan melawan hukum dengan merampas hak orang lain, oleh karena itu Tergugat asli I harus secepatnya meninggalkan rumah itu tanpa kecuali, dan dihukum membayar ganti rugi seperti diperinci dalam gugatan;

bahwa untuk menjamin gugatan ini, Penggugat asli mohon agar Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat asli I yang ada di dalam rumah sengketa, serta dikenakan uang paksa sebesar Rp. 50.000,- setiap hari apabila lalai melaksanakan isi putusan;

bahwa Penggugat asli juga mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat asli I melakukan upaya verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Bandung memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dijalankan oleh petugas juru sita.
3. Menyatakan sah dan berharga akta jual beli tanggal 11 Nopember 1987 No. 299/138/XI/1987, yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT IMAN TARWIYAH SUDRAJAT, SH. di Bandung.
4. Menyatakan pula bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan rumah yang terletak di Jalan Buah Batu No. 180 Bandung yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 2209/Kel. Cijagra luas 2.726 M² yang tercatat atas nama Lukman Hondowijaya.
5. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I dan atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan rumah tersebut yang berada di Jalan Buah Batu No. 180 Bandung dan menyerahkan kepada Penggugat.
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap bulan dihitung sejak tanggal 11 Nopember 1987 sampai sekarang dengan sekaligus.

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- setiap hari apabila Tergugat I lalai untuk memenuhi putusan Pengadilan Negeri.
9. Menghukum para Tergugat membayar biaya perkara.
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya.

Atau

Dalam suatu peradilan yang baik, Pengadilan memberikan putusan lain demi tercapainya suatu keadilan yang seadil-adilnya.

bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak sempurna, karena tidak menarik seluruh ahli waris almarhum H. Mohammad Kasmiri dalam perkara ini. Terlebih lagi dengan diajukannya perubahan gugatan pada persidangan tanggal 14 Mei 1999, pihak Adjat Sudrajat (semula Tergugat II) tidak lagi ditarik dalam perkara ini, dimana yang melakukan jual beli antara Dedy Mohamad Saad (semula Tergugat III), sekarang Tergugat II adalah Adjat Sudrajat (semula Tergugat II).
- Bahwa subyek maupun obyek sengketa dalam perkara ini sama dan identik dengan subyek serta obyek sengketa dalam perkara No. 328/1998/PDT/GT/MH/PN.BDG, yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan putusan Mahkamah Agung No. 865 PK/PDT/1996 tanggal 30 Desember 1997, maka gugatan Penggugat sekarang ini ne bis in idem dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 29 Juni 1999 No. 161/Pdt.G/1999/PN.Bdg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menetapkan biaya perkara ini dibebankan kepada Penggugat terhitung sampai hari ini sebesar Rp. 185.000,- (seratus delapan puluh lima ribu rupiah).

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusannya tanggal 15 Agustus 2000 No. 621/PDT/1999/PT.Bdg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dan Penggugat/Pembanding tersebut.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Juni 1999 No. 161/Pdt.G/1999/PN.Bdg.,

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I.

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian.
- Menyatakan sah dan berharga akta jual beli tanggal 11 Nopember 1987 No. 299/138/XI/1987, yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT, Iman Tarwiyah Sudrajat, SH. di Bandung.
- Menyatakan pula bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan rumah yang terletak di Jalan Buah Batu No. 180 Bandung, yang diuraikan dalam sertifikat Hak Milik No. 2209/Kel. Cijagra luas 2.726 M² yang tercatat atas nama Lukman Hondowijaya.
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.
- Menghukum Tergugat I dan atau orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan tanah dan rumah tersebut yang berada di Jalan Buah Batu No. 180 Bandung dan menyerahkan kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila Tergugat I lalai untuk memenuhi putusan Pengadilan Negeri.
- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya.
- Menghukum Tergugat I, II/para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan ini, yang dalam tingkat banding dianggarkan Rp.75.000,- (tujuh puluh lima ribu rupiah).

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 8 Nopember 2000 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Nopember 2000 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Nopember 2000 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 141/Pdt.KS/2000/PN.Bandung, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana kemudian disusul dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diteriima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2000;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 5 Desember 2000 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Terbanding I dan tidak diajukan 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Pemohon kasasi sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum *judex factie* (Pengadilan Tinggi) halaman 7 alinea 3, karena dengan pertimbangan hukum demikian jelas *judex factie* telah keliru dan/atau tidak tepat melaksanakan hukum dan yurisprudensi. Bahwa *judex factie* mengabulkan gugatan dalam satu perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah tidak berdasarkan hukum, karena hal dimaksud bertentangan dengan azas *nebis in idem*, yang akan merusak tatanan kepastian hukum.
2. Bahwa Pemohon kasasi keberatan terhadap pertimbangan hukum *judex factie* halaman 8 alinea 4, karena dengan pertimbangan tersebut *judex factie* telah secara tidak benar melakukan penerapan hukum dan/atau perundang-undangan. Bahwa sangat tidak beralasan hukum *judex factie* menyatakan jual beli tanah/bangunan terperkara antara Penggugat asal dengan Tergugat asal II telah sesuai dengan prosedur perundang-undangan Agraria, sedang di persidangan telah terungkap bahwa Tergugat asal I tidak pernah melakukan transaksi penjualan/pengalihan hak atas tanah terperkara kepada Tergugat asli II atau dengan pihak lainnya. Kalaupun ada pihak lain yang melakukan transaksi pengalihan hak dengan Tergugat asal II atau pihak Penggugat asal, maka hal tersebut diluar tanggung jawab Pemohon kasasi, apalagi yang melakukan transaksi dengan Tergugat asal II tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat asal tidak lengkap/tidak sempurna.

Menimbang :

mengenai keberatan-keberatan ad. 1 dan 2 :

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena *judex factie* salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- bahwa sebelum perkara ini, sudah ada putusan Pengadilan Tinggi No.330/PDT/1990/PT.Bdg. jo Mahkamah Agung No. 1277 K/Pdt/1992 jo Peninjauan Kembali No. 865 PK/Pdt/1996, di mana Ny. Saleha Kasmiri selaku Penggugat asal dan Lukman Hondowijaya dan Deddy Mohamad Saad selaku Tergugat asal dinyatakan obyek tersebut adalah milik Penggugat asal dan Akta jual beli No. 299/138/TB/XI/1987 batal demi hukum, sekarang diajukan gugatan

lagi dengan obyek yang sama hanya kedudukan pihak-pihak berbeda dimana Lukman Hondowijaya selaku Penggugat asal dan Ny. Saleha Kasmiri dan Deddy selaku Tergugat-Tergugat dan tuntutan minta dibatalkan Akta jual beli No. 299 tersebut, maka gugatan demikian dinyatakan ne bis in idem.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi Ny. Saleha Kasmiri dkk. tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Agustus 2000 No. 621/Pdt/1999/PT.Bdg. yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Juni 1999 No. 161/Pdt.G/1999/PN.Bdg. serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan dibawah ini.

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon kasasi/ Penggugat asal adalah pihak yang dikalahkan maka harus membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dan Pemohon kasasi NY. SALEHA KASMIRI dkk. (ahli waris H. Mohammad Kasmiri) dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Syaf Agria T. Simatupang, SH. Advokat dan Penasehat Hukum tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 15 Agustus 2000 No. 621/Pdt/ 1999/PT.Bdg. yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Juni 1999 No. 161/Pdt.G/1999/PN.Bdg.

M E N G A D I L I S E N D I R I :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Menghukum Termohon kasasi/Penggugat asal untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 20 Mei 2002** dengan **H. Soeharto, SH.** Ketua Muda yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, **H. Achmad Syamsuddin, SH.** dan **H. A. Kadir Mappong, SH.** sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh **H. Achmad Syamsuddin, SH.** dan

H. A. Kadir Mappong, SH. Hakim-Hakim Anggota dan **Ny. Sri Andini, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd.

H. Achmad Syamsuddin, SH.

ttd.

H. A. Kadir Mappong, SH.

K e t u a

ttd.

H. Soeharto, SH.

Panitera Pengganti.

ttd.

Ny. Sri Andini, SH.

Biaya-biaya :

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp. 93.000,- |

Jumlah Rp. 100.000,-

(seratus ribu rupiah)