



PUTUSAN

Nomor 5202 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- MUHAMMAD HENRY SULIVAN,**
- MUHAMMAD NOERDIANSYAH,**

keduanya bertempat tinggal di Jalan Pemuda, Nomor 57, RT 005, RW 006, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sudiyono Atbar, S.H., M.A.P., Advokat pada Kantor Hukum *Law Office* Sudiyono Atbar & *Legal Network*, beralamat di Jalan Ki Badang Samaran, Perumahan Bumi Linggahara XV, Blok AR, Nomor 24/26, Desa Sende Blok V, Kecamatan Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2024;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

- RAHMAT RIYANDI**, bertempat tinggal di Jalan Bogor B9, Nomor 4, RT 008, RW 015, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;
- HERU SUSANTO, S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Sunan Gunung Jati, Nomor 52, Jadimulya, Kabupaten Cirebon;
- NORMAN RIVA'I, S.H., M.Kn.**, Notaris/PPAT, beralamat di Komplek Perumahan Taman Sumber Indah, Blok F, Nomor 16, Jalan Pangeran Cakra Buana Cempaka, Kecamatan Talun, Kabupaten Cirebon;
- PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. Cq. PT BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG**

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024



CIREBON KARTINI, beralamat di Jalan Kartini, Nomor 85, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat, diwakili oleh Elvien Toria Rosya selaku Pgs. Pemimpin Cabang PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cirebon Kartini, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ricky Gustari Diharja, dan kawan-kawan, Para Pegawai PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Juli 2023;

5. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

Cq. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) Cq. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA (DJKN) JAWA BARAT Cq. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) CIREBON, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Nomor 48, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, Jawa Barat, diwakili oleh Tavianto Noegroho selaku Kepala Kanwil DJKN Jawa Barat atas nama Menteri Keuangan RI, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tredi Hadiansyah, dan kawan-kawan, Para Pegawai KPKNL Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juli 2023;

6. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)

Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA BARAT Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON, beralamat di Jalan Sunan Drajat, Nomor 2, Sumber, Kabupaten Cirebon, diwakili oleh Hesekiel Sijabat selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Miftah Kusni, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2023;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Cirebon untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II atau Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan bahwa perbuatan antara Tergugat I dengan Tergugat III dalam penerbitan Akta Jual Beli tanggal 3 Juli 2017, adalah perbuatan melawan hukum, atau cacat hukum dan tidak sah sehingga patut dibatalkan demi hukum atau dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Memerintahkan dan atau menetapkan agar Tergugat IV dan Tergugat V mengeluarkan objek tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Pasalakan, seluas 3.680 m² (tiga ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor 3649/1992, tanggal 15 September 1990, atas nama Tergugat I atau atas nama pembeli lelang jika telah terjadi proses lelang, atau jika telah ada pemenang lelang sebagai objek sengketa dalam perkara *a quo*, sampai adanya keputusan yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat (*inkracht van gewijsde*);
5. Memerintahkan dan atau menetapkan agar Tergugat VI melakukan proses balik nama dari nama H. Suparyono kepada Rahmat Riyandi (Tergugat I) tersebut dikembalikan dalam posisi semula atas nama H. Suparyono atau ahli warisnya, dan atau melakukan pencoretan nama Rahmat Riyandi (Tergugat I) dari Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Pasalakan, seluas 3.680

Halaman 3 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (tiga ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor 3649/1992, tanggal 15 September 1990, tersebut atau setiap orang yang telah mendapat hak daripadanya atau akibat perbuatannya atau akibat lelang dimaksud;

6. Mengabulkan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah dimohonkan oleh Para Penggugat untuk ditetapkan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya menurut ketentuan hukum yang berlaku;
7. Mengabulkan permohonan dalam tuntutan provisi agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Membebaskan biaya perkara kepada pihak yang dinyatakan kalah atau dikalahkan, atau ditentukan menurut hukum;

Jika Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat III, IV, V, dan VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat III:

- Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kurang lengkap karena kekurangan pihak (*plurium litis consortium*);
2. Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan kepada Terlawan 1 *error in persona* (keliru/gemis *aanhoedanigheid*);
3. Gugatan yang diajukan *obscuur libel* (kabur);
4. Keberatan terhadap eksekusi lelang seharusnya dilakukan dalam bentuk perlawanan bukan gugatan;

Eksepsi Tergugat V:

- Bahwa Tergugat V dalam hal ini tidak ada hubungan hukum sama sekali dengan Para Penggugat;

Eksepsi Tergugat VI:

- Eksepsi kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cirebon telah memberikan Putusan Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Cbn, tanggal 14 Desember 2023, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat VI;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Cirebon tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.010.000,00 (tiga juta sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 102/PDT/2024/PT BDG, tanggal 13 Maret 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Maret 2024, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantara kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2024, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Maret 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 102/PDT/2024/PT BDG, *juncto* Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Cbn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 April 2024;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 16 April 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menolak eksepsi kewenangan absolut Termohon Kasasi VI tersebut;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Cirebon dan Pengadilan Tinggi Bandung

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

4. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 39/Pdt.G/2023/PN Cbn, tanggal 14 Desember 2023;
5. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 102/PDT/2024/PT BDG, tanggal 13 Maret 2024;
6. Atau mengadili kembali perkara *a quo* menurut ketentuan hukum yang berlaku;

Jika Yang Mulia berpendapat lain, maka mohon putusan yang sedail-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 16 April 2024 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dengan didudukkannya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon selaku Pejabat Tata Usaha Negara sebagai Tergugat VI atas gugatan melakukan perbuatan hukum yang menjadi kewenangannya, yaitu melakukan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 33/Pasalakan, seluas 3.680 m² (tiga ribu enam ratus delapan puluh meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor 3649/1992, tanggal 15 September 1990, dari nama H. Suparyono menjadi Rahmat Riyandi (Tergugat I), maka menjadikan gugatan *a quo* adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

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

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. MUHAMMAD HENRY SULIVAN**, dan **2. MUHAMMAD NOERDIANSYAH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2024, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Ennid Hasanuddin
NIP.195907101985121001

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 5202 K/Pdt/2024