



**PUTUSAN**  
Nomor 3746 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **KH. MOCH PAKIH**, bertempat tinggal di Kampung Pesantren Bendakerep, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dalam hal ini diwakili oleh: 1. Nyonya Khoiriyah, 2. Fatmah, 3. Kholil, 4. Ny. Fatimah, kesemuanya adalah ahli waris dari KH. Fakhri, bertempat tinggal di Kampung Pesantren Bendakerep, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
2. **M A K S U M**, bertempat tinggal di Kampung Pesantren Bendakerep, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;  
dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Ugi Hikmat Sugia, S.H., dan kawan. Para Advokat pada Law Office Hikmat Sugia & Partners, berdomisili kantor di Cirebon Bisnis Center (CBC) Blok F Nomor 12, Tuparev, Sutawinangun, Kabupaten Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Para Terbanding;

**L a w a n**

**PT. GRIYA PERMATA INDAH**, berkedudukan hukum di Jalan Evakuasi Nomor 03, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dalam hal ini diwakili oleh Hadi Wiyana selaku Direktur Utama, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Adardam Achyar, S.H., M.H., dan kawan-kawan. Para Advokat, beralamat kantor di Sudirman Plaza Kavling AA-01, Jalan Jenderal Sudirman Nomor 91, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Juni 2015;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding;

**D a n**

1. **AHLI WARIS Almarhum Ahmad**, masing-masing bernama:  
- **SITI AMINAH**, bertempat tinggal di RT. 06 RW.06, Blok

*Halaman 1 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;

- **Kadir**, bertempat tinggal di RT.06 RW.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - **IBRAHIM**, bertempat tinggal di RT.06 RW.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - **AHLI WARIS ALMARHUMAH ROKAMAH**, masing-masing bernama:
  - **TOHA**, bertempat tinggal di RT.05 RW.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - **SAENAH**, bertempat tinggal di RT.05 RW.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - **SITI AISYAH**, bertempat tinggal di RT.05 RW.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - **ISMAIL**, bertempat tinggal di RT.01 RW.05, Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - **NEDI**, bertempat tinggal di RT.06 RW.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
  - **SUWANDI**, bertempat tinggal di RT.06 RW.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon;
2. **SOEBEKTI MARTA SUDJANA (dh. SOUW KIONG BIE)**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kalibaru Utara Nomor 36 D RT.06 RW.02 Kelurahan Kejaksan, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui alamatnya;
  3. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MORINI BASUKI, S.H**, berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 62 Kota Cirebon;
  4. **KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Nomor 44, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;

Halaman 2 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Para Turut Terbanding I, II, III, IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II/Para Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Para Turut Terbanding I, II, III, IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Cirebon pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, pada tanggal 26 Agustus 1975 Penggugat I telah membeli sebidang tanah hak milik dari Ahmad (Orang tua Para Tergugat I), seluas + 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), yang terletak di Blok Pehmakun, Desa Harjamukti, Kotapraja Cirebon Selatan;  
Bahwa, Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) mendapatkan tanah tersebut berdasarkan SK KINAG Jawa Barat di Bandung Nomor 56/C/K.24/VIII/1963, Nomor Urut 159, tanggal 21 September 1963, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara dengan karang;
  - Sebelah Timur dengan solokan;
  - Sebelah Selatan dengan tegalan.
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Radjid;
2. Bahwa, Penggugat I membeli tanah tersebut dengan maksud untuk diberikan kepada anaknya, yaitu Penggugat II, sehingga oleh karena itu surat jual belinya diatasnamakan Penggugat II, sebagaimana sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975, tanggal 26 Agustus 1975 di hadapan PPAT Surjono Natadipura, BA., Camat Cirebon Selatan;  
Bahwa, namun mengingat Penggugat II masih sangat muda, yaitu baru berusia 18 tahun, sehingga pengelolaan atas tanah tersebut masih dipegang oleh Penggugat I;
3. Bahwa, pada tanggal 23 Agustus 1979, Penggugat I memberikan hak penggarapan tanah miliknya tersebut kepada Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I), dengan ketentuan bagi hasil setiap kali panen, dimana Ahmad (Orang Tua Para Para Tergugat I) diwajibkan memelihara dan membayar pajak kepada Negara, menjaga batas-batas tanah dan melaporkan kepada pihak berwajib apabila ada pihak lain yang menyerobot, sesuai dengan Surat Pernyataan untuk Menggarap tanggal 23

Halaman 3 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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)



Agustus 1979;

Bahwa, kemudian Surat Pernyataan untuk Menggarap tanggal 23 Agustus 1979 tersebut diperbaharui pada tanggal 12 Juli 1981, masih dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sama;

4. Bahwa, namun pada tanggal 20 Agustus 1984, karena dalam pelaksanaannya Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) tidak memenuhi janji untuk memberikan bagi hasil panen kepada Penggugat I, maka dengan berat hati Penggugat I mencabut hak garapan yang semula diberikan kepada Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) dan memberikan hak garap atas tanah tersebut kepada Tiryia bin Tabung dengan syarat-syarat dan ketentuan bagi hasil yang sama, sesuai dengan Surat Pernyataan Untuk Menggarap Dengan Bagi Hasil tanggal 20 Agustus 1984;
5. Bahwa, pada tanggal 27 Juli 1994 Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) membuat surat pernyataan yang isinya menyatakan bahwa Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) mengakui telah menjual lepas sebidang tanah di Blok Pehmakun SK KINAG Jabar Nomor 56/C/K.24/VIII/1963, tanggal 21 September 1963 Nomor Urut 159 Nomor Urut 159, seluas + 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, dahulu Kecamatan Kota Cirebon Selatan kepada Penggugat II pada tanggal 26 Agustus 1975 dengan Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975, dan sejak tanah tersebut dijual tidak pernah menjual belikan kembali kepada siapapun;
6. Bahwa, setelah masa sewa dengan Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) selesai, selanjutnya Penggugat I pada tanggal 6 Mei 1997 menyewakan tanah sawah tersebut kepada Tiryia dengan ketentuan harga sewa Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per-tahun, wajib membayar pajak dan menjaga batas-batas serta melapor apabila ada pihak lain yang menyerobot;
7. Bahwa, kemudian oleh Para Penggugat, Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) diberi kuasa dan dibiayai untuk mengurus pendaftaran pensertifikatan tanah tersebut untuk kepentingan dan atas nama Penggugat II;  
Bahwa, namun ternyata oleh Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) bukannya didaftarkan untuk kepentingan dan atas nama Penggugat II tetapi tanpa hak dan melawan hukum didaftarkan atas namanya sendiri, sehingga terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 487/ Kelurahan Kalijaga atas nama Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) sendiri selaku yang diberi kuasa bukan atas nama Penggugat II selaku yang memberi kuasa;  
Bahwa, oleh karena Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) telah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendaftarkan pensertipikatan atas nama diri sendiri bukan untuk kepentingan dan atas nama Penggugat II selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut sehingga Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa, sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 487/Kelurahan Kalijaga atas nama Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga dengan segala akibat hukum yang terkandung di dalamnya;

8. Bahwa, diketahui kemudian ternyata bahwa pada tanggal 1 September 1979 Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) secara melawan hukum telah menjual tanah milik Para Penggugat yang telah disertipikatkan atas nama Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) tersebut, kepada Tergugat II, sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 dihadapan Turut Tergugat I;

Bahwa, namun karena Sertipikat Hak Milik Nomor 487/ Kel Kalijaga atas nama Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga, sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 487/ Kel Kalijaga tersebut dijadikan objek transaksi jual beli antara Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) selaku Penjual dengan Tergugat II selaku Pembeli, maka Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) dengan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum;

9. Bahwa, selanjutnya ternyata oleh Tergugat II tanah tersebut dilepaskan haknya kepada Negara dan dimohonkan haknya oleh Tergugat III, sehingga kemudian oleh Turut Tergugat II berdasarkan permohonan Tergugat III, telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/ Kalijaga Surat Ukur tanggal 16 Maret 1998 Nomor 534/1998 atas nama Tergugat III;

Bahwa, namun karena Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) dengan Tergugat II dihadapan Turut Tergugat I tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka oleh karena itu pelepasan hak oleh Tergugat II kepada Negara dan dimohonkan haknya oleh Tergugat III adalah melawan hukum;

Bahwa, oleh karena itu pelepasan hak dari Tergugat II kepada Tergugat III adalah melawan hukum, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/ Kelurahan Kalijaga Surat Ukur tanggal 16 Maret 1998 Nomor 534/1998 atas

Halaman 5 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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

nama Tergugat III adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga;

10. Bahwa, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat, berupa:

Kerugian Materil:

- Kerugian pokok Para Penggugat:

Bahwa Para Penggugat telah kehilangan penguasaan atas tanah yang apabila saat ini dinilai adalah senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

- Keuntungan yang sepatutnya diterima oleh Para Penggugat:

Bahwa seandainya Para Penggugat mengelola atau menyewakan tanah tersebut dengan perhitungan dari kerugian pokok sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) X 3 % per-bulan, yaitu sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), terhitung sejak 1 September 1979 hingga Para Tergugat membayar lunas kepada Penggugat secara seketika, tunai dan sekaligus;

- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat:

Bahwa selama Para Penggugat mengurus permasalahan ini sejak tahun 1997 yang diperhitungkan tidak kurang dari Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- *Moratoir interessan*;

Bahwa Para Penggugat juga mengalami kerugian berupa bunga moratoir interessan sebesar 6 % (enam persen) per tahun dari kerugian pokok sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), yaitu Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per-tahun, yang diperhitungkan sejak tahun 1997 hingga Para Tergugat membayar lunas kepada Penggugat secara seketika, tunai dan sekaligus;

Kerugian Immateril:

- Kerugian immaterial karena Para Penggugat harus menanggung rasa malu dari Para Penyewa khususnya dan masyarakat Kelurahan Kalijaga umumnya, telah menyewakan tanah tersebut kepada Para Penyewa, telah menerima uang sewa dan Para Penyewa, namun Para Penyewa tidak dapat mengelola tanah yang telah disewanya tersebut, sehingga menganggap Para Penggugat sebagai orang yang telah melakukan penipuan tidak dapat dinilai dengan uang, namun demi lengkapnya gugatan ini maka kerugian immaterial tersebut disetarakan dengan uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

11. Bahwa, oleh karena Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, oleh karenanya Para Tergugat harus dihukum secara tanggung renteng untuk membayar kerugian-kerugian tersebut kepada Para Penggugat dengan segera, seketika dan sekaligus;

12. Bahwa, agar gugatan ini tidak sia-sia dan adanya kekhawatiran apabila atas tanah tersebut diperalihkan kepemilikannya, maka mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Sebidang tanah yang terletak di Blok Pehmakum Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, dikenal dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/Kelurahan Kalijaga atas nama Tergugat III, seluas + 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan karang;
- Sebelah Timur dengan solokan;
- Sebelah Selatan dengan tegalan.
- Sebelah Barat dengan tanah milik Radjid;

13. Bahwa, oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik menurut hukum, kiranya beralasan apabila Para Penggugat mohon agar terhadap Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

14. Bahwa, agar Para Tergugat tunduk dan patuh pada Putusan dalam perkara ini, mohon agar Para Tergugat dihukum untuk membayar dwangsom sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu) per hari untuk setiap kali tidak mematuhi isi Putusan ini;

15. Bahwa, Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cirebon agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
3. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) dengan Penggugat II (Maksum), dihadapan PPAT Surjono Natadipura, BA, Camat Kota Cirebon Selatan;
4. Menyatakan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Blok Pehmakum Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, dikenal

Halaman 7 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 7



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/Kelurahan Kalijaga atas nama Tergugat III (PT Griya Permata Indah), seluas + 7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan karang;
- Sebelah Timur dengan solokan;
- Sebelah Selatan dengan tegalan.
- Sebelah Barat dengan tanah milik Radjid;

5. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Untuk Menggarap tanggal 23 Agustus 1979 dan Surat Pernyataan Untuk Menggarap tanggal 12 Juli 1981 antara Penggugat I (KH Moch Fakhri) dengan Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I);
6. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Untuk Menggarap Dengan Bagi Hasil tanggal 20 Agustus 1984 antara Penggugat I (KH Moch Fakhri) dengan Tiryah bin Tabung;
7. Menyatakan sah dan mengikat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sawah tanggal 12 Juli 1994, antara Penggugat II (Maksum) dengan Purno;
8. Menyatakan sah Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 1994 dari Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I);
9. Menyatakan sah Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sawah tanggal 6 Mei 1997 dari Penggugat I (KH Moch Fakhri) kepada Tiryah;
10. Menyatakan Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
11. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 487/ Kelurahan Kalijaga atas nama Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga;
12. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) dengan Tergugat II (Soebekti Marta Sudjana dh. Souw Kiong Bie) di hadapan Turut Tergugat I (PPAT Morini Basuki, SH.);
13. Menyatakan pelepasan hak dari Tergugat II (Soebekti Marta Sudjana dh. Souw Kiong Bie) kepada Negara yang kemudian dimohonkan haknya oleh Tergugat III (PT Griya Permata Indah) adalah melawan hukum;
14. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/Kelurahan Kalijaga Surat Ukur tanggal 16 Maret 1998 Nomor 534/1998 atas nama Tergugat III (PT Griya Permata Indah) tidak mempunyai kekuatan hukum;
15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat II, berupa:

Halaman 8 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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

## Kerugian Materil:

- Kerugian pokok Para Penggugat senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- Keuntungan yang sepatutnya diterima oleh Para Penggugat, sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per-bulan terhitung sejak 1 September 1979 hingga Para Tergugat membayar lunas kepada Penggugat secara seketika, tunai dan sekaligus;
- Biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat, sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- *Moratoir Interessen*, yaitu Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per-tahun, yang diperhitungkan sejak tahun 1997 hingga Para Tergugat membayar lunas kepada Penggugat secara seketika, tunai dan sekaligus;

Kerugian Immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

16. Memerintahkan kepada siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat II dalam keadaan kosong, dengan segera, seketika dan tanpa ada beban apapun juga;
17. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;

## ATAU

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon agar dapat diputus yang seadil - adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Pihak Penggugat di persidangan, yang mana atas gugatan tersebut Pihak Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pada halaman 1 baris terakhir tertulis ... Ahli Waris Almarhum Ahmad, Seharusnya tertulis Ahli Waris Almarhum Ahmad alias Ahmad Malang, Perbaikan Gugatan tersebut berlaku seterusnya dalam gugatan untuk kalimat Ahli Waris Almarhum Ahmad ... menjadi ..., Ahli Waris Almarhum Ahmad alias Ahmad Malang...;
2. Pada halaman 7 baris kesembilan dan halaman 11 baris kedelapan tertulis... lima ratus ribu rupiah...seharusnya tertulis... lima ratus juta rupiah...;
3. Pada halaman 7 baris 22 tertulis... berupa bunag moratoir...Seharusnya tertulis... berupa bunga moratoir...;

Menimbang, bahwa atas gugatan pihak Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 Mei 2014 yang pada

Halaman 9 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

## 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

pokoknya sebagai berikut:

1. Bendel pertama gugatan yang menyebutkan Kadir dan kawan - kawan, Ahliwaris Almarhum Ahmad itu tidak benar maka Kadir dan kawan - kawan menyatakan menolak dan tidak tahu;
2. Menyatakan yang sebenarnya Kadir dan kawan - kawan, Ahliwaris Ahmad Malang (Asli);
3. Ahmad Malang Almarhum meninggal dunia pada tahun 2002 dan juga tidak punya tanah;
4. Perbaikan gugatan yang kedua yang menyebutkan ahliwaris Almarhum Ahmad alias Ahmad Malang dan menyebutkan ahliwaris almarhum Ahmad menjadi ahliwaris almarhum Ahmad alias Ahmad Malang itu sangat tidak benar maka Kadir dan kawan - kawan menolak dan tidak tahu;
5. Sebagai bukti nama Ahmad Malang dari sejak kecil sampai akad nikah dengan Siti Aminah tetap nama Ahmad Malang (Asli), dan kami lampirkan foto copynya:
  - a. Duplikat Surat Kawin yang dikeluarkan dari Pengadilan Agama nomor : 68/DN/VII/1996 tanggal 23 Mi 1996;
  - b. KTP tahun 1992;
  - c. SK. Pensiun / Piagam dari Dewan Harian Daerah Angkatan 45. Propinsi Jawa Barat Nomor 18/SKEP/A.45 dikeluarkan di Bandung tanggal, 16 Oktober 2001. Surat Keterangan Susunan Keluarga Ahliwaris Ahmad Malang dari Kelurahan Argasunya, Kota Cirebon;
6. Selama Persidangan Kadir dan kawan - kawan tetap patuh dan taat memenuhi panggilan dari Bapak Hakim Pengadilan Negeri Cirebon; Dengan demikian jawaban tertulis dapat di pergunakan seterusnya maka kepada Bapak Hakim Pengadilan Negeri Cirebon yang menangani Perkara tersebut kami mohon penanganan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II:

Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur:

- Bahwa dalam Pokok gugatannya dan Petitum gugatan, Penggugat menyebutkan SHM Nomor 487/Kelurahan Kalijaga tertulis atas nama Ahmad, sedangkan pada catatan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Cirebon SHM tersebut terakhir tercatat atas nama Soebekti Martasudjana dahulu Souw Kiong Gie;
- Bahwa luas tanah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 10 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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

487/Kelurahan Kalijaga adalah seluas 5980 m<sup>2</sup> (lima ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) sedangkan yang dituntut oleh Penggugat adalah seluas 7000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), begitu pula dengan luas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/Kelurahan Kalijaga, luas yang tertera didalam Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut adalah seluas 15.230 m<sup>2</sup> (lima belas ribu dua ratus tiga puluh ribu meter persegi);

Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Gugatan Penggugat adalah kabur dan oleh karenanya Gugatan tersebut haruslah ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cirebon telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Cbn, tanggal 7 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor/71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara Ahmad (orang tua Para Tergugat I) dengan Penggugat II (Maksum), dihadapan PPAT Surjono Natadipura, BA, Camat Kota Cirebon Selatan;
3. Menyatakan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Blok Pehmakum Kelurahan Kalijaga, Kecamatan Harjamukti, dikenal dengan Sertipikat hak Guna Bangunan Nomor 1635/Kelurahan Kalijaga atas nama Tergugat III (PT. Griya Permata Indah), seluas  $\pm$  7.000 m<sup>2</sup> (tujuh ribu meter persegi), dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara dengan karang;
  - Sebelah Timur dengan solokan;
  - Sebelah Selatan dengan tegalan;
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Radjid;
4. Menyatakan sah dan mengikat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Sawah tanggal 12 Juli 1994 antara Penggugat II (Maksum) dengan Purno;
5. Menyatakan Ahmad (orang tua Para Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 487/Kelurahan Kalijaga atas nama Ahmad (orang tua Para Tergugat I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Ahmad (orang tua Para Tergugat I) dengan Tergugat II (Soebekti Marta Sudjana dh.Souw Kiong Gie) dihadapan Turut Tergugat I (PPAT Morini Basuki, S.H);
8. Menyatakan pelepasan hak dari Tergugat II (Soebekti Marta Sudjana dh

Halaman 11 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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

Souw Kiong Gie) kepada Negara yang kemudian dimohonkan haknya oleh Tergugat III (PT. Griya Permata Indah) adalah melawan hukum;

9. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 1998 Nomor 534/1998 atas nama Tergugat III (PT. Griya Permata Indah) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
10. Memerintahkan kepada siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat II dalam keadaan kosong, dengan segera, seketika dan tanpa ada beban apapun juga;
11. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng, yang ditetapkan sebesar Rp2.791.000,00 (dua juta tujuh ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah batalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 136/PDT/2015/PT.BDG, tanggal 30 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding, semula Tergugat III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 07 Oktober 2014 Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Cbn., yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dalam kedua tingkat peradilan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I, II/Para Terbanding pada tanggal 27 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, II/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Cbn, juncto 136/Pdt/2014/PT. Bdg, 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 24 Juni 2015;

Halaman 12 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016



Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding pada tanggal 1 Juli 2015;
2. Para Turut Termohon Kasasi/Para Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Para Turut Terbanding I, II, III, IV masing-masing pada tanggal 9 Juli 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat III/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 1 Juli 2015;

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 Para Pemohon Kasasi/Penggugat I, II/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dimana pertimbangannya saling bertentangan atau kontradiktif;
2. Bahwa, pertimbangan Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding dimana di satu sisi walaupun mempertimbangkan telah transaksi jual beli antara Pemohon Kasasi II sebagai pembeli dengan Almarhum Ahmad sebagai penjual, akan tetapi *defacto* tanah tetap dikuasai Almarhum Ahmad dan karena tanah tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional dan belum terbit sertifikatnya, oleh Almarhum Ahmad didaftarkan dan terbit sertifikat atas nama Almarhum Ahmad, namun tidak dibalik nama atas nama Pemohon Kasasi II, sehingga wajar apabila khalayak umum tidak mengetahui secara yuridis siapa pemilik tanah objek sengketa tersebut, namun nyatanya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak membatalkan Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi II dengan Almarhum Ahmad, artinya tetap menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara Almarhum Ahmad dengan Pemohon Kasasi II, di hadapan PPAT Surjono Natadipura, Camat Kota Cirebon Selatan adalah sah menurut hukum;
3. Bahwa, sedangkan disisi lain dengan pertimbangan itu pula Majelis Hakim





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tingkat Banding tidak melihat adanya itikad buruk dari Turut Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi, oleh karena itu Turut Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi haruslah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dan harus dilindungi dan karenanya pula transaksi jual beli antara Almarhum Ahmad dengan Turut Termohon Kasasi II dan pembebasan hak atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi sah dan mempunyai kekuatan hukum, yang artinya juga Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Almarhum Ahmad dengan Turut Termohon Kasasi II dihadapan Turut Tergugat Kasasi III adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

4. Bahwa, dengan demikian *in casu* ada dua Akta Jual Beli yang dianggap sah oleh Majelis Hakim Tingkat Banding atas sebidang tanah yang sama, yaitu:
  - 1) Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara Almarhum Ahmad dengan Pemohon Kasasi II, dihadapan PPAT Surjono Natadipura, Camat Kota Cirebon Selatan dan;
  - 2) Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Almarhum Ahmad dengan Turut Tergugat Kasasi II dihadapan Turut Termohon Kasasi III;
5. Bahwa, padahal dengan masih dinyatakan sahnya Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 yang dibuat lebih dahulu tanggal 26 Agustus 1975, maka hal tersebut menjadi penghalang bagi Almarhum Ahmad untuk melakukan transaksi yang kedua Akta Jual Beli Nomor 102/1979 pada tanggal 1 September 1979, karena Almarhum Ahmad sudah bukan lagi sebagai pemilik atas tanah tersebut, sehingga Almarhum Ahmad tidak berwenang lagi menjual tanah tersebut kepada Turut Termohon Kasasi II, sebagaimana sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI dalam Putusan perkara Nomor 1808 K/PDT/2007 tanggal 28 Januari 2008, yang pada pokoknya memutuskan bahwa konsekuensi logis dari suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan ketidakwenangan mengakibatkan batalnya perjanjian dan seluruh tindakan dan dokumen yang dibuat berdasarkan perjanjian tersebut;
6. Bahwa, Putusan yang demikian sangat tidak patut dan berpotensi menimbulkan konflik horizontal karena tidak menyelesaikan masalah, tetapi malah menimbulkan masalah baru dalam perkara ini;

Keberatan Kedua:

1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum pembuktian karena hanya dengan menilai Bukti P-6 berupa Surat

Halaman 14 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016



Pernyataan untuk menggarap Almarhum Ahmad masih menyewa tanah tersebut dengan perjanjian bagi hasil tahun 1981, namun menyimpulkan bahwa tanah tersebut secara fisik atau defakto tanah tetap dikuasai oleh Almarhum Ahmad, sehingga ketika Almarhum Ahmad menjual lagi kepada Turut Termohon Kasasi II kemudian kepada Termohon Kasasi adalah dibenarkan menurut hukum;

2. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding hanya menilai dan mempertimbangkan sebagian alat bukti dipersidangan, sedangkan menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 2187 K/Sip/1983 dinyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena hanya mempertimbangkan sebagian saja bukti-bukti yang dikemukakan dalam persidangan;
3. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hanya dengan menjadi penyewa tanah Almarhum Ahmad dibenarkan menjual tanah yang sudah bukan lagi miliknya kepada Turut Termohon Kasasi II dan tidak mempertimbangkan dan menilai keberadaan bukti-bukti lainnya yang membuktikan bahwa Almarhum Ahmad telah menjual tanah tersebut hanya kepada Pemohon Kasasi II dan tidak menjual lagi kepada pihak lain;
4. Bahwa, dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding telah tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*) mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara yang bersangkutan, hal tersebut dapat dikategorikan sebagai putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum, sehingga Putusan yang demikian tidak sesuai (*gebrekking, inadequate*) karena berada dibawah standar sehingga putusan tersebut tidak memuaskan (*onbevredigend, unsatisfactory*);

Keberatan Ketiga:

1. Bahwa, Putusan Majelis Hakim Tingkat Banding bertentangan dengan prinsip hukum, yang mengakibatkan Putusan itu dianggap tidak menurut hukum (*wederrechtelijk/unlawful*);
2. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding telah berpendapat bahwa karena tanah tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional dan belum terbit sertifikatnya, oleh Almarhum Ahmad didaftarkan dan terbit sertifikat atas nama Almarhum Ahmad, namun tidak dibalik nama atas nama Pemohon Kasasi II, dan menganggap wajar apabila khalayak umum tidak mengetahui secara yuridis siapa pemilik tanah objek sengketa tersebut oleh karenanya menganggap sah-sah saja apabila Almarhum Ahmad



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual kembali tanah tersebut kepada Turut Termohon Kasasi II;

3. Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara Almarhum Ahmad dengan Pemohon Kasasi II, di hadapan PPAT Surjono Natadipura, Camat Kota Cirebon Selatan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;
4. Bahwa, menurut Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 992 K/Sip/1979 dinyatakan semenjak Akta Jual Beli ditandatangani dihadapan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli, maka berdasarkan Akta Jual Beli tersebut syarat *transfer of ownership* telah terpenuhi;
5. Bahwa, sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1974 memberikan kaidah hukum bahwa jual beli tanah adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdata dan hukum adat. Jual Beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan dan diketahui oleh pejabat kampung. Syarat-syarat dalam Pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUH Perdata atau hukum adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi pejabat agraria;
6. Bahwa, dengan demikian Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 yang dibuat lebih dahulu dan sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, walaupun belum dibalik nama atas nama Pemohon Kasasi II namuntanah tersebut sudah mutlak milik Pemohon Kasasi II;
7. Bahwa, sedangkan Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Almarhum Ahmad dengan Turut Tergugat Kasasi II dihadapan Turut Termohon Kasasi III dibuat setelah Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 yang dibuat secara sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga karena dibuat kemudian, maka Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 adalah yang harus dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Bahwa, berbeda dengan prinsip hukum yang menyatakan apabila ada dua buah peraturan yang berbeda namun mengatur hal yang sama, maka yang berlaku adalah peraturan yang terbaru, namun terhadap perkara aquo prinsip hukum tersebut berlaku sebaliknya, apabila ada dua akta jual beli yang berbeda namun mengenai objek yang sama, maka Akta Jual Beli yang dibuat lebih dahulu yang berlaku, maka Akta Jual Beli yang kedua tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, apalagi ada indikasi pembuatan Aktanya dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum;

Halaman 16 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

### 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)

Halaman 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1973 ditegaskan bahwa walaupun jual beli tanah sudah memenuhi prosedur perundangan agraria, namun harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai dengan yang tidak wajar atau itikad-itikad yang tidak jujur;
10. Bahwa, dengan demikian masalah Sertipikat Hak Milik yang belum atas nama Pemohon Kasasi II hanyalah persoalan administratif saja tidak kemudian dapat dijadikan alasan untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975;
11. Bahwa, lagipula belum dibalik namakan menjadi atas nama Pemohon Kasasi II itu bukan berarti Pemohon Kasasi II belum pernah mengupayakan pensertipikatan atas tanah tersebut kepada Turut Termohon Kasasi IV, terbukti setelah selesai transaksi jual beli dengan Almarhum Ahmad, Para Pemohon Kasasi telah meminta Almarhum Ahmad untuk menguruskan juga proses pensertipikatannya kepada Turut Termohon Kasasi IV;
12. Bahwa, namun karena semula berbentuk SK Kinag, sehingga proses pensertipikatannya bertahap harus kepada atas nama pemegang SK Kinag dulu yaitu Almarhum Ahmad, setelah jadi Sertipikat atas nama Ahmad kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 baru dibalik nama kepada atas nama Pemohon Kasasi II;
13. Bahwa, setelah jadi Sertipikat Hak Milik atas nama Almarhum Ahmad, yang seharusnya kemudian diproses oleh Almarhum Ahmad untuk dibalik nama menjadi nama Penggugat II, ternyata oleh Almarhum Ahmad justru dibalik nama menjadi atas nama Turut Termohon Kasasi II, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Almarhum Ahmad dengan Turut Termohon Kasasi II dihadapan Turut Termohon Kasasi III;
14. Bahwa, peristiwa tersebut bukanlah kesalahan Para Pemohon Kasasi sehingga beban kerugian bukan pada Para Pemohon Kasasi, tetapi karena memang Almarhum Ahmad yang perbuatan melawan hukum dan oleh karena perbuatan melawan hukum Almarhum Ahmad terbukti, maka seluruh produk hukum yang lahir sebagai akibat perbuatan melawan hukum tersebut adalah tidak sah atau cacat hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum apapun juga, termasuk Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1635/Kelurahan Kalijaga atas nama Termohon Kasasi;

Keberatan Keempat:

1. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding hanya menilai dan

Halaman 17 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan sebagian alat bukti dipersidangan, sedangkan menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 2187 K/Sip/1983 dinyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena hanya mempertimbangkan sebagian saja bukti-bukti yang dikemukakan dalam persidangan;

2. Bahwa, bahwa hanya dengan melihat bahwa kemudian Almarhum Ahmad menjual lagi tanah objek sengketa kepada Turut Termohon Kasasi II, sesuai dokumen (sertipikat) yang ada dan transaksi jual beli dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), begitu juga Turut Termohon Kasasi II menjual kembali tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi dilakukan sesuai prosedur yang berlaku *in casu* dengan cara pembebasan hak, maka Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi;
3. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak memperhatikan Berita Acara Sidang dan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan mengenai:
  - 1) Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Almarhum Ahmad yang menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat II padahal sebelumnya tanah tersebut sudah dijual Almarhum Ahmad kepada Penggugat II;
  - 2) Transaksi jual beli antara Almarhum Ahmad dengan Tergugat II adalah diwakili oleh Sofwan, Bsc. berdasarkan Akta Kuasa tanggal 6 Juni 1975, namun baru diterlaksana pada tanggal 1 September 1979, sedangkan Almarhum Ahmad telah menjual tanah tersebut langsung kepada Penggugat II pada tanggal 26 Agustus 1975;
  - 3) Tergugat II tidak hadir dipersidangan walaupun sudah dipanggil secara patut;
4. Bahwa, Termohon Kasasi seharusnya menyeret Sofwan, BSc dan Tergugat II untuk membuktikan bahwa memang Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai pembeli yang beritikad baik agar dapat dilindungi oleh hukum, namun sepanjang persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama Termohon Kasasi tidak membuktikan atau mendapatkan keterangan yang mendukung dalil Termohon Kasasi sebagai pembeli beritikad baik baik bukti tertulis maupun keterangan lisan dari Sofwan, BSc dan Turut Termohon Kasasi II, sebagai bentuk tuntutan tanggung jawab Termohon Kasasi selaku pembeli kepada penjual tanah tersebut;
5. Bahwa, dengan tidak adanya upaya yang konkret dari Termohon Kasasi untuk meminta petanggungjawaban kepada Sofwan, BSc. dan Turut

Halaman 18 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

#### 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)





Termohon Kasasi II, terkesan Termohon Kasasi sebenarnya mengetahui bahwa ada hal-hal yang keliru yang terjadi dalam proses jual beli tanah tersebut, namun Termohon Kasasi diduga dengan sengaja membiarkannya atau justru menyembunyikan fakta-fakta tersebut agar tidak diketahui oleh Majelis Hakim;

6. Bahwa, dengan demikian penilaian Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan bahwa Turut Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi adalah pembeli yang beritikad baik adalah keliru, sehingga tidak perlu dilindungi hukum;
7. Bahwa, walaupun benar Turut Termohon Kasasi II sebagai pembeli dan penjual beritikad baik mengapa tidak hadir ke persidangan dan menggunakan hak jawabnya untuk membela diri, padahal sudah dipanggil secara patut;
8. Bahwa, demikian pula Termohon Kasasi apabila sebagai pembeli beritikad baik, seharusnya berusaha lebih keras lagi agar Sofwan, BSc dan Turut Termohon Kasasi II hadir dipersidangan dan membela kepentingan Termohon Kasasi selaku pembeli terakhir;
9. Bahwa, oleh karena itu tidak cukup alasan untuk dapat membatalkan Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara Almarhum Ahmad dengan Pemohon Kasasi II, di hadapan PPAT Surjono Natadipura, Camat Kota Cirebon Selatan dan tidak cukup alasan juga untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 102/1979 tanggal 1 September 1979 antara Almarhum Ahmad dengan Turut Termohon Kasasi II dihadapan Turut Termohon Kasasi III;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat II sebagai pemilik atas objek sengketa berdasarkan jual beli yang sah sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 71/AKTA/1975 tanggal 26 Agustus 1975 dihadapan Surjono Natadipura, B.A, PPAT/Camat Kota Cirebon Selatan, harus mendapat perlindungan hukum, disisi lain Tergugat III sebagai pembeli terakhir beritikad baik juga harus mendapat perlindungan hukum dengan tetap menyatakan sah bukti kepemilikan;

Bahwa demi keadilan oleh karena Ahmad (alm) telah menjual objek sengketa 2 (dua) kali maka perbuatan Ahmad (alm) tersebut merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum, sehingga semua ahli waris Ahmad harus dihukum membayar ganti rugi sebagaimana petitum gugatan 15, yaitu sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi KH. Moch Pakih dan kawan, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 136/PDT/2015/PT.BDG, tanggal 30 April 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Cbn, tanggal 7 Oktober 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Termohon Kasasi I/Para Tergugat I/Para Turut Terbanding I berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **KH. MOCH PAKIH**, dalam hal ini diwakili oleh: 1). Nyonya Khoiriyah, 2. Fatmah, 3). Kholil, 4). Ny. Fatimah, kesemuanya adalah ahli waris dari KH. Fakhri, dan 2. **MAKSUM** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 136/PDT/2015/PT.BDG, tanggal 30 April 2015;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara Ahmad (Orang Tua Para Tergugat I) dengan Penggugat II (Maksum), dihadapan PPAT Surjono Natadipura, BA, Camat Kota Cirebon Selatan;
3. Menyatakan Ahmad (orang tua Para Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat II, sejumlah Rp500.000.000,00 (lima

Halaman 20 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016

### 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

ratus juta rupiah);

4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

- Menghukum Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I/Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 15 Maret 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., L.L.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 R. Yustiar Nugroho, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

R. Yustiar Nugroho, S.H.

Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 21 dari 21 hal. Put. Nomor 3746 K/Pdt/2016