



PUTUSAN

Nomor 1585 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **CICIH SUKARSIH**, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kidul RT.02/03, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat.
2. **YUDI WIDADA**, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kidul RT.02/03, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat.
3. **BUDI WIDAYA**, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kidul RT.02/03, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat.

Semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Raditya Airlangga Soedjarwo, S.H., MBA dan kawan, Advokat, berkantor di Komplek Villa Cemara Nomor 9 – 10, Jalan Raya Sawangan, Pancoran Mas, Kota Depok, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2013.

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;
Lawan

DEDI SOBANDI, bertempat tinggal di Kampung Kaum Kidul RT.02/03, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;
Dan:

1. **CAMAT KECAMATAN CICURUG**, selaku PPAT Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, berkedudukan di Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi.
2. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SUKABUMI**, berkedudukan di Jalan Surya Kencana Nomor 1 Kota Sukabumi.

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

Mahkamah Agung tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- Bahwa Penggugat mempunyai orang tua, ayah bernama Apang Jafar dan ibu bernama Ijah;
- Bahwa dari perkawinan orang tua Penggugat tersebut mempunyai seorang anak laki-laki bernama Dedi Sobandi (Penggugat), Lahir di Sukabumi, tanggal 04 Juni 1961;
- Bahwa pada tahun 1972 ibu Penggugat bernama Ijah telah meninggal dunia karena sakit;
- Bahwa sepeninggalnya ibu Penggugat, ayah Penggugat tidak menikah lagi dan tinggal di sebuah rumah semi permanent, yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi di atas tanah seluas 529 m² Persil 33/D.1 Kohir 948 dengan batas-batas:

Dahulu:

- Utara berbatasan dengan jalan Desa;
- Timur berbatasan dengan Sekolah Dasar Negeri III Cicurug;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Badriah;
- Barat berbatasan dengan tanah Nurgiri;

Sekarang:

- Utara berbatasan dengan Jalan Desa;
- Timur berbatasan dengan Hj. Nani;
- Selatan berbatasan dengan Iyang;
- Barat berbatasan dengan Gang/Jalan Tembok;

Yang diperoleh secara hibah dari Siti Badriah, sebagaimana tersebut dalam Akta Hibah Nomor 299/PPAT/1982 tanggal 28 Desember 1982;

- Bahwa pada tahun 1986 ayah Penggugat telah mengajukan permohonan Sertipikat atas tanah hibah tersebut kepada Turut Tergugat II, dan terbitlah Sertipikat Hak Milik Nomor 666 atas nama Apang Jafar dengan luas hasil pengukuran Turut Tergugat II seluas 467 m²;
- Bahwa pada sekitar tahun 1991, ayah Penggugat telah menjual sebagian tanah miliknya tersebut kepada Tergugat I seluas 200 m² melalui Turut Tergugat I, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 593/273/

Halaman 2 dari 23 hal. Put. Nomor 1585 K/Pdt/2014

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)



PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 dan surat pernyataan Apang Jafar tertanggal 2 Juli 1991 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Cicurug, dan sisanya seluas 267 m²;

- Bahwa kemudian pada tanggal 5 Oktober 2010, ayah Penggugat Apang Jafar telah meninggal dunia di Cicurug karena sakit;
- Bahwa almarhum orang tua Penggugat selain telah meninggalkan seorang anak laki-laki yaitu Penggugat, juga telah meninggalkan harta kekayaan berupa sebidang tanah seluas 267 m² berikut bangunan rumahnya yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi sisa dari seluas 467 m² yang telah dijual kepada Tergugat I seluas 200 m², Sertipikat Nomor 666 atas nama Apang Jafar yang menjadi hak Penggugat sebagai Ahli Warisnya, dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah Cicih Sukarsih;
 - Timur berbatasan dengan tanah Hj. Nani;
 - Selatan berbatasan tanah Iyang;
 - Barat berbatasan dengan Gang/Jalan Tembok;
- Bahwa semenjak meninggalnya almarhum orang tua Penggugat, tanah berikut rumahnya yang menjadi hak Penggugat, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah memiliki tanah dan menguasai rumah yang bukan haknya tersebut, kemudian Penggugat mengadukan permasalahan tersebut kepada Turut Tergugat II dan berdasarkan pernyataan Turut Tergugat II yang ternyata Tergugat I telah melakukan proses balik nama secara keseluruhan Sertipikat seluas 467 m² padahal sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan surat pernyataan menjual dari Apang Jafar tertanggal 2 Juli 1991 tanah yang telah dijual kepada Tergugat I hanya seluas 200 m²;
- Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja melakukan proses balik nama secara keseluruhan Sertipikat seluas 467 m² yang tidak sesuai dengan akta jual beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan surat pernyataan menjual dari Apang Jafar tertanggal 2 Juli 1991 tanah yang telah dijual kepada Tergugat I hanya seluas 200 m² adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan begitu juga dengan Turut Tergugat II yang tidak dengan cermat dan teliti dalam memproses balik nama Sertipikat Nomor 666 atas nama Apang Jafar (orang tua Penggugat) menjadi atas nama Tergugat I secara keseluruhan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat adalah merupakan pelanggaran asas-asas umum Pemerintahan yang baik sebagaimana tersebut dalam Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

- Bahwa selain Tergugat I yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara melakukan balik nama keseluruhan Sertipikat seluas 467 m² bukannya 200 m² sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan surat pernyataan menjual dari Apang Jafar tertanggal 2 Juli 1991, yang juga secara fisik obyek perkara telah ditempati oleh anak-anak Tergugat I yaitu Terdakwa II dan Tergugat III tanpa hak dan seijin dari Penggugat secara melawan hukum;
- Bahwa kemudian dengan prakarsa Turut Tergugat II pada tanggal 12 Oktober 2010 telah diadakan Mediasi bertempat di Kantor Kecamatan Cicurug dan semua pihak telah diundangnya yaitu Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I serta Pihak Kelurahan Cicurug, namun Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tidak hadir;
- Bahwa dalam Mediasi tersebut, Turut Tergugat II telah mengemukakan hasil penelitiannya sebagaimana tertuang dalam berita acara Mediasi Nomor BAM/04/XI/2010/PPSKP tanggal 12 Oktober 2010 terhadap Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 yang diajukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II untuk proses balik nama dan setelah di cocokan dengan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 yang ada pada Turut Tergugat I, ternyata Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 yang diajukan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II terdapat banyak coretan dan hapusan dalam kolom luas yang tidak direnvoi secara benar dan menjadi cacat hukum;
- Bahwa oleh karena Sertipikat Nomor 666 atas nama Tergugat I dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 yang cacat hukum, maka dengan demikian Sertipikat Nomor 666 atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa akibat perbuatan dari Tergugat I, yang telah mengajukan proses balik nama Sertipikat secara keseluruhan luas yang ada dalam Sertipikat, dan yang tidak sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991, dan juga secara fisiknya telah di tempati oleh Tergugat II dan Tergugat III yang bukan haknya dilakukan secara melawan hukum

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 1585 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*onrechtmatige daad*) sehingga mendatangkan kerugian bagi Penggugat baik moril maupun materil;

- Bahwa untuk kerugian materil, sejak meninggalnya orang tua Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2010 tanah dan bangunan rumahnya yang telah di kuasai Tergugat I, II dan Tergugat III sampai dengan di ajukannya gugatan ini kurang lebih satu tahun dan apabila dikontrakan pertahunnya sebesar Rp15.000.000,00 di tambah biaya operasional pengurusan permasalahan obyek tersebut sebesar Rp20.000.000,00 jadi jumlah kerugian materil Rp35.000.000,00 sedangkan untuk kerugian imateriil yaitu hilangnya kesempatan sementara Penggugat menempati obyek perkara yang menjadi hak Penggugat dan rasa prustasi akibatnya berlarut-larutnya permasalahan ini kalau dinilai sebesar Rp250.000.000,00;
- Bahwa apabila Tergugat I, II dan Tergugat III tidak dapat melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka harus dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 setiap harinya;
- Bahwa dengan diajukannya gugatan ini agar Tergugat I, II dan Tergugat III untuk segera dan seketika menyerahkan obyek sengketa tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa agar tidak sia-sia gugatan ini (*ilusionir*), mohon kiranya Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat memohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu karena dengan didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, meskipun adanya upaya hukum banding, *verzet* atau kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Sertipikat Nomor 666 atas nama Cicih Sukarsih tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum orang tuanya bernama Apang Jafar dan Ijah adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 267 m² berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan dan Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi sisa dari luas 467 m² Sertipikat Nomor 666 atas nama Apang Jafar dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan tanah Cicih Sukarsih;
 - Timur berbatasan dengan tanah Hj. Nani;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Iyang;
 - Barat berbatasan dengan Gang/Jalan Tembok;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Cibadak atas obyek perkara;
6. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi baik moril maupun materil Rp285.000.000,00 sekaligus dan seketika kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III untuk membayar uang keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp1000.000,00 perhari apabila lalai menjalankan putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III atau pihak lain yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan obyek perkara berupa sebidang tanah seluas 267 m² berikut bangunan rumah di atasnya sisa dari luas 467 m² Sertipikat Nomor 666 atas nama Apang Jafar yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan dan Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi dengan batas-batas:
- Utara berbatasan dengan tanah Cicih Sukarsih;
 - Timur berbatasan dengan tanah Hj. Nani;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Iyang;
 - Barat berbatasan dengan Gang/Jalan Tembok;
- Kepada Penggugat;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meski adanya banding, *verzet* atau Kasasi;
10. Membebankan biaya perkara ini kepada para Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain Penggugat mohon untuk diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:
- Dalam Eksepsi:
1. Eksepsi Relative.
 1. *Disqualificatoire exceptie*:



- A. Bahwa Penggugat adalah merupakan Penggugat yang tidak berhak mengajukan gugatan, karena pihak yang berhak mengajukan gugatan adalah orang/Badan Hukum yang mempunyai kepentingan langsung/melekat, artinya tidak semua orang yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan, apabila kepentingan itu tidak langsung dan melekat pada dirinya, karena Penggugat tidak mempunyai hubungan ahli waris maupun hubungan hukum dengan Almarhum Apang Jafar selaku yang memiliki tanah yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi dan telah menjual kepada Tergugat I seluruhnya dengan luas 467 m sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 Jo Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT.Ccrg/1995 Tanggal 31 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan dihadiri oleh 2 orang saksi;
- B. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup untuk menggugat, artinya akibat peristiwa hukum dalam perkara *a quo* tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat, menurut Prof. DR. Sudikno Merto Kusumo, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia disebutkan bahwa adanya kepentingan hukum yang cukup merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya suatu gugatan oleh pengadilan, guna diperiksa atas point *D'Interest*, *Point D' Action*. Selanjutnya yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia 1 Juli 1911 Reg. Nomor 294 K/Sip/1911 mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum. Dengan demikian terbukti secara *de facto* maupun *de Jure* kedudukan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum secara causaliteit dengan Sdr Almarhum Apang Jafar dan juga Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III, karena tidak terdapat peranan yang merugikan Penggugat;
- C. Bahwa orang tua dari Penggugat yang memiliki ayah bernama Pringgo dan ibu adalah Siti Badriyah, selain ayah bernama Pringgo, Penggugat juga memiliki orang tua bernama Ibu Pringgo yang tertera dalam ijasah-ijasah Penggugat dan dalam dokumen kepegawaian di Badan Kepegawaian Daerah Kabupaten Sukabumi orang tua Penggugat adalah Pringgo Suseno, dengan demikian ada beberapa nama orang tua yang diakui oleh Penggugat: yang pertama di ijasah mengaku bernama Ibu Pringgo, yang kedua di kartu keluarga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama Pringgo, dan yang ketiga dalam posita gugatan bernama Apang Jafar, sedangkan dalam dokumen Kepegawaian di Badan Kepegawaian Daerah Kabupaten nama orang tua Penggugat yang tertera adalah Pringgo Suseno sehingga Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan untuk menggugat, sedangkan Tanah yang terletak di Kaum Kidul, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi dengan luas tanah 467 m² merupakan tanah milik Almarhum Apang Jafar yang telah di jual kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/213/PPAT.CCRG/1991 tanggal 2 Juli 1991 Jo Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT.CCRG/1995 Tanggal 31 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, sehingga dapat dijelaskan tanah tersebut bukan merupakan Tanah milik ayah Penggugat yang bernama Pringgo dan Penggugat tidak memiliki kepentingan dan hubungan hukum dengan Almarhum Apang Jafar;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Konvensi juga dimasukkan dalam Rekonvensi ini, sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa dalam Rekonvensi ini Penggugat dalam pokok perkara mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi. Sebaliknya Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam pokok perkara mohon disebut sebagai Para Penggugat Rekonvensi;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi memiliki tanah sebidang tanah yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi seluas 467 m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 666 Tahun 1986 dengan dasar Jual Beli dari Almarhum Apang Jafar sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.CCRG/1991 tanggal 2 juli 1991 Jo Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT.CCRG/1995 Tanggal 31 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan dihadiri oleh 2 orang saksi;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak ada hubungan hukum dan hubungan apapun dengan Almarhum Apang Jafar, karena Tergugat Rekonvensi memiliki ayah bernama Pringgo dan ibu bernama Siti Badriyah, bahkan dalam ijasah-ijasah nama orang tua Penggugat yang tertera adalah Ibu Pringgo dan dalam dokumen kepegawaian di Badan Kepegawaian Daerah Kabupaten Sukabumi nama orang tua Penggugat adalah Pringgo Suseno;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi dalam ijasah-ijasah sekolahnya nama orang tua Penggugat yang tertera adalah Ibu Pringgo dan pada dokumen kepegawaian di Badan Kepegawaian Daerah Kabupaten Sukabumi nama orang tua Tergugat Rekonvensi adalah Pringgo Suseno, dengan demikian ada beberapa nama yang diakui sebagai Penggugat: yang pertama di ijasah mengaku bernama Ibu Pringgo, yang kedua di kartu keluarga bernama Pringgo, dan yang ketiga dalam posita gugatan bernama Apang Jafar, sedangkan pada dokumen kepegawaian di Badan Kepegawaian Daerah Kabupaten Sukabumi nama Orangtua Tergugat Rekonvensi adalah Pringgo Suseno sehingga Tergugat Rekonvensi tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan untuk menggugat;
6. Bahwa selama hidup Almarhum Apang Jafar tidak pernah tinggal bersama dengan Tergugat Rekonvensi, akan tetapi Tergugat Rekonvensi tinggal bersama dengan Para Penggugat Rekonvensi hingga Almarhum Apang Jafar meninggal dunia;
7. Bahwa pada tanggal 2 Juli 1991 dan pada tanggal 31 Maret 1995 Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi telah membeli tanah kepada Almarhum Apang Jafar seluruhnya seluas 467 m² sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.CCRG/1991 tanggal 2 Juli 1991 Jo Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT.CCRG/1995 Tanggal 31 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan dihadiri oleh 2 orang saksi;
8. Bahwa Almarhum Apang Jafar langsung yang pada saat itu masih hidup pada tanggal 2 Juli 1991 dan pada tanggal 31 Maret 1995 telah menjual tanah miliknya seluas 467 m² yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi kepada Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.CCRG/1991 tanggal 2 Juli 1991 Jo Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT.CCRG/1995 Tanggal 31 Maret 1995 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I dan di hadiri oleh 2 orang saksi;

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

1. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya khususnya untuk Turut Tergugat II tidak jelas dan kabur, Penggugat tidak dapat memberikan alasan atau dalil-dalil baik secara hukum maupun kenyataan di lapangan, kemudian dengan alasan apa Penggugat mengikutsertakan Turut Tergugat II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara ini, untuk itu sudah sewajarnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Kadaluausa.

Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mana bila ada gugatan keperdataan mengenai sertifikat yang telah diterbitkan lebih dari lima tahun maka gugatan tersebut tidak dapat diterima, oleh sebab itu, sangat beralasan bila gugatan Penggugat dinyatakan sebagai gugatan telah lewat waktu atau kadaluausa;

3. Gugatan Kurang Pihak.

Bahwa dalam gugatan Penggugat yang tidak menarik Lurah sebagai pihak dalam perkara ini, hal ini membuktikan bahwa gugatan adalah merupakan gugatan kurang pihak, karena sebagaimana kita ketahui dalam proses pembuatan Akta Jual Beli disyaratkan Lurah sebagai saksi atau paling tidak Lurah mengetahui proses jual beli tersebut;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibadak telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Cbd tanggal 14 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari para Tergugat dan turut Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Sertipikat Nomor 666 atas nama Cicih Sukarsih tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum orang tuanya bernama Apang Jafar dan Ijah adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 267 m² berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Kampung Kaum Kidul Kelurahan dan Kecamatan Cicurug Kabupaten Sukabumi sisa dari luas 467 m² Sertipikat Nomor 666 atas nama Apang Jafar dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah Cicih Sukarsih;
 - Timur berbatasan dengan tanah Hj. Nani;
 - Selatan berbatasan dengan tanah Iyang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan Gang/Jalan Tembok;
- 5. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat III atau pihak lain yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk segera menyerahkan obyek perkara berupa sebidang tanah seluas 267 m² berikut bangunan rumah di atasnya sisa dari luas 467 m² Sertipikat Nomor 666 atas nama Apang Jafar yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan dan Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan tanah Cicih Sukarsih;
- Timur berbatasan dengan tanah Hj. Nani;
- Selatan berbatasan dengan tanah Iyang;
- Barat berbatasan dengan Gang/Jalan Tembok;

Kepada Penggugat;

- 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari para Penggugat rekonvensi/para Tergugat konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum para Tergugat konvensi/para Penggugat rekonvensi dan para turut Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp5.111.000,00 (lima juta seratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 336/PDT/2013/PT.BDG tanggal 7 Oktober 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, II dan III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 14 Maret 2013 Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Cbd, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding/Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, dalam tingkat pertama sebesar Rp5.111.000,00 (lima juta seratus sebelas ribu rupiah), dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 8 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 November 2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Cbd yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 November 2013 itu juga;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 27 November 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini yaitu dalam mempertimbangkan kedudukan bukti tertulis yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi;

Pertimbangan hukum seperti ini adalah keliru.

Dengan alasan:

- A. Terhadap Kedudukan Ahli Waris Dari Termohon Kasasi.

Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara ini yaitu dalam mempertimbangkan kedudukan Penggugat/ Termohon Kasasi sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Apang Jafar, dengan alasan:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat pada saat persidangan sudah memberikan alat bukti berupa bukti Dokumen Kependudukan yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian sebagai akta otentik yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi sama sekali tidak mempunyai hubungan ahli waris maupun hubungan hukum dengan dengan Almarhum Apang Jafar selaku ex pemilik tanah yang terletak di Kampung Kaum Kidul, Kelurahan Cicurug, Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, yang sudah menjual tanah tersebut seluruhnya seluas 467 m² kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat berdasarkan 2 (dua) buah akta jual beli yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT.Ccrg/1991 tanggal 2 Juli 1991 dibuat oleh Camat Kecamatan Cicurug selaku PPAT Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, atau sebagai Turut Tergugat I;
- (2) Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT.Ccrg/1995 tanggal 31 Maret 1995 dibuat oleh Camat Kecamatan Cicurug selaku PPAT Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, atau sebagai Turut Tergugat I;

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 dalam Bab I tentang Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan ("Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006") disebutkan pengertian dari Dokumen Kependudukan yaitu:

"Dokumen resmi yang diterbitkan oleh Insiansi Pelaksana yang mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukkii autentik yang dihasilkan dari pelayanan Pendaftaran Penduduk dan Catatan Sipil";

Berdasarkan Pasal 59 ayat (1) pada Bagian Kedua tentang Dokumen Kependudukan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 menyebutkan bahwa Dokumen Kependudukan meliputi: Biodata Penduduk, Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk, surat keterangan kependudukan dan Akta Pencatatan Sipil;

Adapun Dokumen Kependudukan dalam perkara ini yang sudah diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat adalah:

- a. Sesuai Kutipan Akta Nikah Nomor 174/1991 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Cicurug, Kabupaten Sukabumi, Propinsi Jawa Barat (Vide T-7) tidak menyebutkan nama ayah kandung termohon kasasi adalah Apang Jafar;

Berdasarkan Pasal 34 ayat (1) dalam Bagian Ketiga tentang Pencatatan Perkawinan pada Paragraf f tentang Pencatatan Perkawinan di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 menyebutkan: Perkawinan yang sah berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan wajib dilaporkan oleh Penduduk kepada Instansi Pelaksana di tempat terjadinya perkawinan paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak tanggal perkawinan;

Selanjutnya berdasarkan laporan sebagaimana dimaksud di atas, maka Pejabat Pencatatan Sipil mencatat pada Register Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkawinan dan menerbitkan Kutipan Akta Perkawinan yang kemudian akan diberikan masing-masing kepada suami dan isteri; Di samping itu, Akta Perkawinan adalah dokumen yang mencatat perkawinan sebagai suatu ikatan yang suci antara suami dan istri dimana sesuai ketentuan hukum perkawinan dalam Islam perihal nasab adalah sesuatu yang sangat penting dimana suami dan istri masing-masing harus jelas menyebutkan siapa nama ayah kandungnya;

- b. Sesuai Kartu Keluarga (KK) Nomor 3202160911100020 atas nama kepala keluarga Dedi Sobandi/Termohon Kasasi, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Pemerintah Kabupaten Sukabumi pada tanggal 20 April 2012 dimana KK tersebut mempunyai 4 (empat) rangkap yang lembar KK tersebut dimiliki oleh kepala keluarga yang bersangkutan, RT, Desa/Kelurahan dan Kecamatan (Vide T -4) tidak menyebutkan nama ayah kandung Termohon Kasasi adalah Apang lafar melainkan ayah adalah Pringgo dan ibu adalah Siti Badriyah; Kartu Keluarga tersebut di atas yang diterbitkan pada tanggal 20 April 2012 juga sejalan dan sesuai dengan Kartu Keluarga Nomor 000026/16.1001/2006 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Kependudukan Pemerintah Kabupaten Sukabumi pada tanggal 27 Maret 2007 dimana KK pada tahun 2007 tersebut diakui juga oleh Termohon Kasasi dengan dibubuhi tandatangan Termohon Kasasi pada lembar KK tahun 2007 tersebut, dalam hal mana KK tahun 2007 tersebut tidak menyebutkan nama ayah kandung Termohon Kasasi adalah Apang Jafar melainkan ayah adalah Pringgo dan ibu adalah Siti Badriyah. Terlampir kami sampaikan foto copy Kartu Keluarga tahun 2007 tersebut untuk menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini; Perlu kami sampaikan bahwa sesuai peraturan perundang-undangan kependudukan yang berlaku di Republik Indonesia, maka kartu keluarga digunakan untuk mendapatkan pelayanan administrasi kependudukan seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), surat kelahiran, kematian, pindahan dan sebagainya. Oleh karenanya informasi nama Bapak/Ibu yang melekat pada kartu keluarga adalah otentik yang tidak bisa berubah-ubah sesuai situasi dan kondisi yang diinginkan oleh kepala keluarga pada

Halaman 14 dari 23 hal. Put. Nomor 1585 K/Pdt/2014

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 14



kartu keluarga tersebut. Hal ini tentunya berlaku pula bagi Kartu Keluarga atas nama Termohon Kasasi yang tidak pernah sama sekali menyebutkan bahwa ayah kandung Termohon Kasasi adalah Apang Jafar;

c. Sesuai Daftar Isian Pemetaan Penduduk Tahun 2012 Rukun Tetangga 02 Rukun Warga 03 Kaum Kidul - Kelurahan Cicurug, yang ditandatangani oleh Ketua RT.02 RW.03 (Vide T-5) tidak menyebutkan nama ayah kandung Termohon Kasasi adalah Apang lafar melainkan ayah adalah Pringgo dan ibu adalah Siti Badriyah;

d. Sesuai Surat Tanda Tamat Belajar Sekolah Menengah Ekonomi Tingkat Atas (SMEA) Nomor 02 OC os 0100732 atas nama Dedi Sobandi/Termohon Kasasi, yang diterbitkan oleh Kepala Sekolah Yayasan Pendidikan Eka Prasetya pada tanggal 30 April 1981 (Vide T-8) tidak menyebutkan nama ayah kandung Termohon Kasasi adalah Apang lafar dan nama ibu kandung Termohon Kasasi adalah Ijah melainkan Termohon Kasasi adalah anak dari Ibu Pringgo; B

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian yang dalam pertimbangannya menyebutkan “bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah dengan seksama membaca dan mempelajari dan meneliti dengan cermat berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Beria Acara Pemeriksaan, surat-surai bukti dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Cbd tanggal 14 Maret 2013, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkai Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar karena telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan tersebut”

Hal ini berarti *Judex Facti* mempertimbangkan kedudukan ahli waris dari Termohon Kasasi “lahir” berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang ditandatangani oleh Lurah Kartowijoyo, S.E, Lurah pada Kelurahan Cicurug Nomor 471/32/PEM/2011 tanggal 6 Oktober 2011 (Vide P-I);

Padahal Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat dan ditandatangani oleh Lurah Cicurug pada pokok isinya menerangkan dibuat berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 4 Oktober 2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh Termohon Kasasi sendiri secara sepihak. Dikarenakan Surat Pernyataan Ahli Waris tersebut dibuat di bawah tangan dan berdasarkan keterangan sepihak dari Termohon Kasasi sendiri yang mengaku-aku sebagai satu-satunya ahli waris yang sah dari Apang Jafar dengan Idjah Bt. Mahrim, maka kekuatan pembuktiannya bukan sebagai akta otentik dan kebenaran isinya tidak dapat dijadikan sesuatu yang mutlak benar. Sementara, bukti-bukti dari Para Pemohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, padahal bukti-bukti Para Pemohon Kasasi tersebut adalah dokumen hukum yang diterbitkan oleh pejabat dari instansi yang berwenang dan mempunyai kekuatan hukum pembuktian sebagai akta otentik;

Bahwa bukti tertulis yang dimiliki oleh Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat adalah bukti yang memiliki kekuatan hukum pembuktian sebagai akta otentik yang dikeluarkan oleh pejabat negara berwenang sehingga berada di atas bukti yang dimiliki oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sehingga seharusnya lebih dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Kami memiliki sangkaan beralasan kepada Termohon Kasasi sebagai pihak yang beritikad tidak baik dalam menyampaikan nama ayah dan ibu kandungnya disebabkan seluruh dokumen-dokumen hukum baik yang terbit terkait data diri Termohon Kasasi seperti : Kutipan Akta Nikah tahun 1991 (Vide T-7), Kartu Keluarga tahun 2012 (Vide T-4), Kartu Keluarga Tahun 2007, Daftar Isian Pemetaan Penduduk Tahun 2012 (Vide T-5), Surat Tanda Tamat Belajar Sekolah Menengah Ekonomi Tingkat Atas Tahun 1981 (Vide T-8), tidak pernah menyebutkan nama ayah kandung Termohon Kasasi adalah Apang lafar dan nama ibu kandung Termohon Kasasi adalah Idjah. Sehingga bagaimana mungkin pada tahun 2011, dimana kira-kira 12 bulan sejak tidak berhasilnya mediasi yang diprakarsa oleh Turut Tergugat II pada tanggal 12 Oktober 2010, tiba-tiba saja Termohon Kasasi sudah membuat pernyataan bahwa ayah kandungnya adalah Apang Jafar ? Dikarenakan kedudukan keahliwarisan dari Termohon Kasasi sangat penting dalam perkara ini maka persoalan mengenai asal usul dari seorang anak sepatutnya dan seharusnya menjadi wilayah dari pengadilan agama, keadaan mana seharusnya dan sepatutnya

Halaman 16 dari 23 hal. Put. Nomor 1585 K/Pdt/2014

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



menjadi pertimbangan *Judex Facti* dimana sebelum gugatan diajukan, sepatutnya dan seharusnya Termohon Kasasi yang dahulunya Penggugat sudah meminta terlebih dahulu penetapan dari pengadilan agama dalam yurisdiksi wilayah Termohon Kasasi untuk memohon dibuatnya Penetapan Ahli Waris dari pengadilan agama setempat. Namun, bagaimana mungkin pengadilan agama dapat mengabulkan permohonan Termohon Kasasi jika sekiranya Termohon Kasasi mengajukan permohonan penetapan Ahli Waris di pengadilan agama dimaksud jika seluruh dokumen-dokumen hukum terkait jati diri Termohon Kasasi tidak pernah menyebutkan bahwa ayah kandung dari Termohon Kasasi adalah Apang Jafar;

Bahwa dengan adanya bukti tertulis dari Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi berupa tidak adanya hubungan ahli waris antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi maka terbukti bahwa Termohon Kasasi bukan Ahli Waris yang sah dari ex pemilik tanah sehingga tidak berhak mengajukan gugatan, sehingga tidak patut dan tidak layak gugatan dalam konvensinya dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Cibadak dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Termohon Kasasi bukan Ahli Waris yang sah dari Almarhum Apang Jafar sehingga dalam perkara ini tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup untuk menggugat, sehingga sudah seharusnya dan sepatutnya gugatan Penggugat sekarang Termohon Kasasi ditolak atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Terhadap Jual Beli Tanah Antara Apang Jafar Selaku Penjual Dengan Pembanding I Selaku Pembeli.

Mohon agar apa-apa yang kami sampaikan dalam Bagian B ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Bagian A di atas;

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat pada saat persidangan sudah memberikan alat bukti berupa bukti Akta Jual Beli yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian sebagai akta otentik yang rnenyatakan:

a. bahwa pada tanggal 2 Juli 1991, Almarhum Apang Jafar telah menjual sebagian tanah miliknya atas sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 666 Kelurahan Cicurug Sukabumi, dengan luas transaksi adalah 200 m², dimana jual beli tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT-Ccrg/1991 yang dibuat oleh Camat Kecamatan Cicurug selaku PPAT (Vide T-1);

- b. bahwa dengan dijualnya tanah tersebut oleh Almarhum Apang Jafar kepada Pemohon Kasasi I maka sisa tanah yang masih menjadi milik almarhum adalah 267 m²;
- c. bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Maret 1995, Almarhum Apang Jafar menjual kembali sisa tanahnya yang 267 m² tersebut kepada Pemohon Kasasi I, sehingga seluruh luas tanah yang dijual oleh Almarhum Apang Jafar kepada Pemohon Kasasi I adalah seluas 467 m² sebagaimana hal tersebut kemudian dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT-Ccrg/1995 yang dibuat oleh Camat Kecamatan Cicurug selaku PPAT (Vide T-2);

Bahwa terhadap 2 (dua) transaksi jual beli tanah tersebut, Almarhum Apang Jafar tidak mempunyai keberatan apapun juga dimana yang bersangkutan secara sadar, sehat jasmani dan rohani serta tanpa adanya paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga membubuhi tandatangannya di hadapan PPAT dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi, pada 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut yaitu (1) Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT-Ccrg/1991 dan (2) Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT-Ccrg/1995. Jika transaksi tahun 1995 tidak pernah dilakukan oleh Apang Jafar maka tentunya ada keberatan dari Apang Jafar pada waktu masih hidup di dunia ini baik terhadap fisik tanah maupun tentunya asli Sertipikat Nomor 666 tidak mungkin begitu saja secara sukarela diserahkan oleh Almarhum Apang Jafar kepada PPAT qq Pembanding I untuk diproses balik nama Sertipikatnya. Perlu disampaikan bahwa Almarhum Apang Jafar meninggal dunia pada tanggal 5 Oktober 2010, dimana jika dihitung dari tahun 1995 (transaksi jual beli tanah 267 m²) dengan tahun 2010 (meninggalnya Apang Jafar) maka terdapat waktu 15 (lima belas) tahun sebagai waktu yang sangat panjang bagi Almarhum Apang Jafar termasuk keluarganya untuk mengajukan keberatan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat. Hal ini disebabkan karena Almarhum Apang Jafar secara materiil hukum sudah menjual seluruh tanahnya seluas 467 m² kepada Pemohon Kasasi I, terlebih sudah ada Akta Jual Beli sebagai akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berwenang



yang menjadi syarat dalam jual beli tanah tersebut secara hukum pertanahan nasional di Indonesia;

Bahwa dengan demikian kesepakatan dalam 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut adalah sah secara hukum serta dilaksanakan pula oleh PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah yang berhak dan berwenang untuk itu, sehingga transaksi jual beli tanah dengan total luas yang diperjual belikan melalui 2 (dua) akta jual beli *a quo* secara material adalah sah dan mengikat secara hukum;

Bahwa oleh karenanya terhitung sejak tanggal 31 Maret 1995 seluruh tanah Almarhum Apang Jafar seluas 467 m² sudah beralih dan berpindah secara hukum kepada Pemohon Kasasi I;

2. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian yang dalam pertimbangannya menyebutkan "bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah dengan seksama membaca dan mempelajari dan meneliti dengan cermat berkas perkara yang bersangkutan yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan, surat-surat bukti dan Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Cbd tanggal 14 Maret 2013, Paka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar karena telah memuat dan menguraikan semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusan tersebut "

Hal ini berarti *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa dalam perkara ini almarhum Apang Jafar hanya menjual tanah seluas 200 m² kepada Pembanding I berdasarkan pada bukti P-7, P-9 dan keterangan saksi Syafei, saksi Deden Daenuri dan saksi Endi Kusnandi;

Padahal:

- a. Saksi Syafei justru mengetahui adanya transaksi atas sisa tanah 267 m² pada saat melihat dari buku Register Kecamatan Cicurug pada tahun 1995 ada jual beli lagi antara Apang Jafar dengan Pemohon Kasasi I;
- b. Saksi Deden Daenuri menyatakan mengetahui adanya penjualan yang pertama pada tahun 1991 dan penjualan yang kedua pada tahun 1995;
- c. Saksi Endi Kusnandi tidak mengetahui adanya transaksi tahun 1995 dikarenakan yang bersangkutan tidak terlibat pada saat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya jual beli tanah sesuai Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT-Ccrg/1995;

Dengan demikian, bukan merupakan fakta hukum bahwa Almarhum Apang Jafar hanya menjual tanah seluas 200 m². Justru berdasarkan keterangan saksi Syafei dan Deden Daenuri, yang menjadi fakta hukum adalah benar Almarhum Apang Jafar telah menjual tanah seluas 200 m² pada tahun 1991 yang kemudian dijual kembali sisa tanah 267 m² kepada Pemohon Kasasi I pada tahun 1995;

3. Bahwa dikarenakan Majelis Hakim Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan Hakim Tingkat Pertama sebagai pertimbangan hukumnya sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara di tingkat banding, maka terhadap transaksi jual beli tanah dalam perkara ini tidak lepas dari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak dalam Putusan pada halaman 51 yang menyatakan bahwa adanya 2 (dua) kali pembelian tanah dengan harga yang sama ketika membeli yang pertama menimbulkan persangkaan bahwa jual beli tanah hanya terjadi pada Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT-Ccrg/1991 seluas 200 m², dimana terhadap pertimbangan seperti ini menurut kami adalah tidak tepat. Adalah sesuatu yang wajar dalam praktik jual beli tanah jika penjual kemudian menjual kembali tanahnya kepada pembeli yang sama dengan harga yang sama juga. Harga yang sama dalam rentang waktu hanya 4 (empat) tahun yaitu 1991 - 1995 adalah sesuatu yang masih wajar dikarenakan dalam jual beli tanah penentuan harga tanah sepenuhnya adalah didasarkan atas kesepakatan antara penjual dan pembeli;

Persangkaan dalam pertimbangan Hakim *in casu* bahwa jual beli tanah hanya terjadi 1 (satu) kali yaitu pada Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT-Ccrg/1991 seluas 200 m² adalah tidak tepat adanya dikarenakan dalam transaksi tahun 1995 terdapat juga Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT-Ccrg/1995 yang telah dibuat oleh pejabat tanah yang berwenang dan proses kesepakatan tidak melanggar syarat-syarat sah nya perjanjian;

Bahwa jika kemudian dalam proses balik nama dalam Sertipikat selanjutnya terjadi kesalahan pada saat menuangkan dalam kolom "Sebab Perubahan" pada Sertipikat Nomor 666 tidak menggugurkan transaksi antara Almarhum Apang Jafar dengan Pemohon Kasasi I dikarenakan secara yuridis materiil antara Almarhum Apang Jafar dan

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 1585 K/Pdt/2014

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)



Pemohon Kasasi I sudah terjadi jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 593/273/PPAT-Ccrg/1991 dan Akta Jual Beli Nomor 593/540/PPAT-C:crg/1991 dan tanah telah beralih kepemilikannya kepada Pemohon Kasasi I pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Almarhum Apang Jafar dan Pemohon Kasasi I. Hal ini sama dengan satu contoh permasalahan jika terjadi kesalahan dalam menuangkan luas tanah dikarenakan surat ukur tanahnya salah mencantumkan luas yang sesungguhnya maka hal tersebut tidak menggugurkan dan/atau membatalkan Sertifikatnya tetapi dapat dikoreksi dengan melakukan pengukuran ulang guna mencari luas yang efektif untuk selanjutnya dilakukan koreksi pada Sertifikat;

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

- Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibadak tidak salah dalam menerapkan hukum sebab telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dipersidangan yang menunjukkan bahwa tanah objek sengketa seluas 276 m² adalah peninggalan almarhum Apang Jafar yang turun kepada Penggugat sebagai satu-satunya Ahli Waris almarhum Apang Jafar, sebaliknya Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil sangkalan/gugatan baliknya karena tidak satupun bukti dari sejumlah alat bukti yang diajukan dalam persidangan yang sah dan kuat mendukung dalil sangkalan/gugatan baliknya yaitu bahwa pembayaran tanah peninggalan almarhum Apang Jafar meliputi seluruh tanah seluas 476 m², karena itu gugatan balik layak dinyatakan ditolak;
- Bahwa lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, 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 Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 : Cicih Sukarsih dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. CICIH SUKARSIH, 2. YUDI WIDADA, 3. BUDI WIDAYA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding 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 21 Januari 2015 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, 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 anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./.

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

ttd./.

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

Ketua Majelis,

ttd./.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

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

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 1988031 003.