



PUTUSAN

Nomor 785 PK/Pdt/2020

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

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

ASEP SAEPUDIN, bertempat tinggal di Jalan H. Gopur, Komplek Parahyangan A-1/5, RT 005, RW 002, Desa Gadobangkong, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yudi Sugiarto, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Yudi Sugiarto, S.H., M.H. & Rekan, berkantor di Komp. Permata Kopo, Blok C 162, Margahayu, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2020;

Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat;

L a w a n :

- 1. NURHAYATI**, bertempat tinggal di Jalan Lengkong Tengah I, Nomor 111/170, RT 005, RW 006, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Jogi Nainggolan, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat/Penasihat Hukum dan Calon Advokat pada Kantor Hukum "The Rule" Dr. Jogi Nainggolan, S.H., M.H., & Partners Legal Study and Legal Consultant, berkantor di Jalan Soekarno-Hatta, Nomor 766, Ruko Graha Panyileukan, Nomor 15, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2020;
- 2. RUSYAD NURDIN AFFANDI**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto, Nomor 82, RT 006, RW 006, Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;
- 3. DESI DINIYANTI**, bertempat tinggal di Komplek Taman Kopo Indah I, Blok J, Nomor 9 A, RT 002, RW 010,

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Kelurahan Margahayu Tengah, Kecamatan Margahayu,
Kabupaten Bandung;

4. **SAEFUL GANI AFFANDI**, bertempat tinggal di Jalan Karees Sapuran, Nomor 18, RT 004, RW 008, Kelurahan Semboja, Kecamatan Maleer, Kota Bandung;
5. **KUSNANDAR AFFANDI**, bertempat tinggal di Kampung Lunjuk Hilir, RT 001, RW 013, Desa Telagasari, Kecamatan Kadungora, Kabupaten Garut;
Nomor 2, 3, 4, 5 dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Suhendar, S.H., Advokat/Pengacara, berkantor di Komplek Taman Kopo Indah I, Blok J, Nomor 9A, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2020;
6. **DEDEN SUDRAJAT**, bertempat tinggal di Jalan Lengkong Tengah I, Nomor 111/170, RT 005, RW 006, Kelurahan Cikawao, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;
7. **Drs. ALIMUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Warungcontong, Nomor 5, RT 05, RW 14, Kelurahan Setiamanah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada D.B.G. Sukmana, S.H., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum/Law Office D.B.G Sukmana, S.H. & Associates, berkantor di *Apartement The Edge Super Block, Tower A, Lantai 12, Nomor 37, Jalan Raya Baros, Nomor 57, Kota Cimahi, Bandung*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2020;

Para Termohon Peninjauan Kembali/Para Tergugat;

D a n:

1. **NOTARIS PPAT TATI MUKTIHATI HIDAYAT, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Caringin, Nomor 359, RT 01, RW 10, Desa Kertajaya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



2 KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG

BARAT, diwakili oleh Kepala Kantor, Nurhadi Putra A., Ptnh., M.M., berkedudukan di Jalan Raya Batujajar, Cimareme, Nomor 133, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat;

Para Turut Temohon Peninjauan Kembali/Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap:
 - Tanah berikut bangunan di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190, RT 01, RW 03, seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum jual beli objek sengketa sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 antara Tergugat I, II, III, IV, V dengan Tergugat VII yang dilaksanakan di hadapan Turut Tergugat I;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190, RT 01, RW 03, seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat menjadi atas nama Tergugat VII;
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk membatalkan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Cimareme Nomor 190, RT 01, RW 03, seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat dari atas nama Tergugat VII dikembalikan kepada atas nama semula;

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V secara tanggung renteng mengembalikan uang yang telah diterima dari Tergugat VII sebagai akibat cacat hukum dalam jual beli berikut biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat dalam pengurusan perkara tersebut sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat VII secara sekaligus dan seketika;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar nilai harga objek tanah dan bangunan setengah (50%) dari harga jual lebih lanjut sesuai dengan keadaan harga pada saat putusan ini dilaksanakan dipotong dari pengembalian kepada Tergugat VII sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus ribu rupiah) dan biaya pengajuan perkara yang telah dikeluarkan Penggugat yaitu dari total sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat berupa denda sebesar 3% per bulan yang dihitung dari keadaan harga jual beli lebih lanjut saat sekarang atau dengan nilai sebesar Rp3.000.000.000,00 yang dihitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai putusan ini dilaksanakan;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) per hari, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
13. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk terhadap isi putusan perkara ini;

Atau:

Penggugat memohon Pengadilan Negeri Bale Bandung memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III, IV, V dan VII serta Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

- Gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Eksepsi Tergugat II, III, IV dan V:

- Gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar, tidak jelas dan kabur (*obscuur*);

Eksepsi Tergugat VII:

- Gugatan Penggugat adalah *error in persona*;
- Gugatan tidak memenuhi Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (perbuatan melawan hukum);

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);
- Tentang kewenangan/kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan VII mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Gugatan Rekonvensi Tergugat I:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi dalam perkara ini untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat dalam Rekonvensi (Tergugat I dalam Rekonvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat III dalam Rekonvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian Penggugat dalam Rekonvensi;
3. Menyatakan terhadap laporan penyelesaian tanah di Cimareme dari Penggugat dalam Konvensi (Tergugat I dalam Rekonvensi) kepada Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 31 Januari 2011 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Surat Kuasa tanggal 20 Desember 2011 kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dari Tergugat II dalam Konvensi sampai dengan Tergugat V dalam Konvensi/Turut Tergugat I dalam Rekonvensi sampai dengan Turut Tergugat IV dalam Rekonvensi;

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



5. Menyatakan Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sampai dengan Tergugat V dalam Konvensi) yang dibuat oleh dan di hadapan Tati Muktihati Hidayat, S.H. (Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi) selaku Notaris/PPAT berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Desember 2011 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme, Surat Ukur tanggal 2 Agustus 1982 Nomor 272/1982 seluas 713 m² (tujuh ratus tiga belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 menjadi atas nama Tergugat VII dalam Konvensi dari Tergugat I dalam Konvensi sampai dengan Tergugat V dalam Konvensi;
7. Menghukum Tergugat II dalam Rekonvensi (Tergugat VII dalam Konvensi) untuk menerima uang pengembalian sebesar Rp1.641.000.000,00 (satu miliar enam ratus empat puluh satu juta rupiah) dari Penggugat dalam Rekonvensi/semula Tergugat I dalam Konvensi dan Turut Tergugat I dalam Rekonvensi sampai dengan Turut Tergugat IV dalam Rekonvensi (Tergugat II dalam Konvensi sampai dengan Tergugat V dalam Konvensi) sebagai akibat cacat hukum Akta Jual Beli tanggal 29 Desember 2011 Nomor 333/2011 antara Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sebagai penjual dengan Tergugat VII sebagai pembeli yang dibuat oleh dan di hadapan Tati Muktihati Hidayat, S.H., (Turut Tergugat I) selaku Notaris/PPAT;
8. Menyatakan bahwa Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi telah membayar lunas honor/jasa kepengurusan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi sebesar Rp391.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh satu juta rupiah) kepada Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi;
9. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000.00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari apabila lalai melaksanakan dan memenuhi isi putusan dalam perkara ini kepada Penggugat dalam Rekonvensi;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan dalam perkara gugatan rekonvensi ini;

Subsidiar:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat dalam Rekonvensi mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Gugatan Rekonvensi Tergugat VII:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi-Asep Saepudin telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII dalam Konvensi Alimudin dengan Tergugat II sampai dengan VI dalam Rekonvensi/Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V dalam Konvensi Nurhayati, Rusad Nurdin Affandi, Desi Diniyanti, Saeful Gani Affandi dan Kusnandar Affandi atas objek tanah *a quo* sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat;
4. Memerintahkan Turut Tergugat I dalam Konvensi/Tergugat VII dalam Rekonvensi Notaris/PPAT Tatti Muktiati Hidayat, S.H., untuk melakukan perbaikan tanggal yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 333/2011 yaitu tanggal 29 Desember 2011, diperbaiki menjadi Akta Jual Beli Nomor 333/2012 tanggal 11 Juli 2012;
5. Menyatakan bukti-bukti penerimaan uang yaitu:
 - Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diterima oleh Nurhayati/Tergugat I;

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diterima oleh Rusad Nurdin/Tergugat II;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diterima oleh Desi Diniyanti/Tergugat III;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diterima oleh Saeful Gani Affendi/Tergugat IV;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diterima oleh Kusnandar Affandi/Tergugat V;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) diterima oleh saudara Agus Suhendar, S.H., selaku Pengacara Ahli Waris;
Pembayaran sisa sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) antara lain sebagai berikut:
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 2 Maret 2015 uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) diterima oleh Nurhayati/Tergugat I;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 27 Februari 2015 uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) diterima oleh Nurhayati/Tergugat I;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diterima oleh Rusad Nurdin/Tergugat II;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diterima oleh Desi Diniyanti/Tergugat III;
- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diterima oleh Saeful Gani Affendi/Tergugat IV;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020

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

- Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 16 Juni 2014 uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diterima oleh Kusnandar Affandi/Tergugat V;

Adalah sah merupakan bukti tanda terima uang untuk pembayaran jual beli tanah yang terletak di Jalan Cimareme, Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik/SHM Nomor 229/Desa Cimareme, Surat Ukur Nomor 272/1982 tanggal 2 Agustus 1982;

6. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 11 Juli 2012 yang dibuat oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII dalam Konvensi-Alimudin dengan Para Ahli Waris Tergugat II sampai dengan VI dalam Rekonvensi/Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V dalam Konvensi-Nurhayati, Rusad Nurdin Affandi, Desi Diniyanti, Saeful Gani Affandi dan Kusnandar Affandi adalah sah dan mengikat;
7. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi-Asep Saepudin untuk segera menyerahkan objek tanah *a quo* sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat dalam keadaan kosong dengan cara membongkar pagar seng di atas tanah *a quo*;
8. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi-Asep Saepudin untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat VII dalam Konvensi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
9. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi Asep Saepudin untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per harinya apabila Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi Asep Saepudin lalai melaksanakan isi putusan perkara ini sejak putusan dibacakan;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding dan kasasi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi-Asep Saepudin secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Blb tanggal 11 April 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme, Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m2, Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2012 antara Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V dengan Tergugat VII yang dilaksanakan di hadapan Turut Tergugat I;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama Serifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme, Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m2 Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat menjadi atas nama Tergugat VII;
6. Menghukum Tergugat I, II, III, IV dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang sebesar Rp1.625.000.000,00 (satu miliar enam tarus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat VII;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Pergugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp6.286.000,00 (enam juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan putusan Nomor 573/PDT/2017/PT BDG tanggal 5 Maret 2018 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat VII tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Blb., tanggal 11 April 2017 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat VII tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat VII tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung telah menjatuhkan putusan Nomor 535 K/Pdt/2019 tanggal 30 April 2019 dengan amar sebagai berikut:

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: ASEP SAEPUDIN tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Mahkamah Agung Nomor 535 K/Pdt/2019 tanggal 30 April 2019 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 11 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2020 diajukan permohonan Peninjauan Kembali pada tanggal 9 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 535 K/PDT/2019 *juncto* Nomor 573/PDT/2017/PT.BDG *juncto* Nomor 57/PDT.G/2016/PN.BB *juncto* Nomor 1/PDT.PK/2020/PN.Bib yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 9 Maret 2020 merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan Hakim ataupun kekeliruan yang nyata dalam putusannya kemudian memohon putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali/ semula Penggugat/Terbanding I/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 535 K/Pdt/2019, tanggal 30 April 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat/Bandung Nomor 573/PDT/2017/PT BDG tanggal 5 Maret 2018 yang

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



telah membatalkan *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.BB tanggal 11 April 2017 tersebut;

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugutan dan tuntutan Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan jual beli atas tanah dan bangunan di atasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme, Nomor 190, RT 01, RW 03, seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngrampah, Kabupaten Bandung Barat batal demi hukum;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 333/2011 tanggal 29 Desember 2012 antara Tergugat I, II, III, IV, V, dan Tergugat VI dengan Tergugat VII yang dilaksanakan di hadapan Turut Tergugat I;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 229/Desa Cimareme yang terletak di Jalan Cimareme, Nomor 190, RT 01, RW 03, seluas 713 m², Desa Cimareme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat menjadi atas nama Tergugat VII;
7. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan Tergugat V secara tanggung renteng membayar uang sebesar Rp1.625.000.000,00 (satu miliar enam ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat VII;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
9. Menghukum Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I, Turut Tergugat II/Para Termohon Peninjauan Kembali) untuk tunduk dan patuh memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



10. Menghukum pihak Para Tergugat/Tergugat I sampai dengan Tergugat VII/Para Termohon Peninjauan Kembali secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

III. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi dan Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan, apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, maka mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali masing-masing tanggal 11 Mei 2020, 13 Mei 2020 dan 9 April 2020 yang menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali tanggal 9 Maret 2020 dan kontra memori peninjauan kembali tanggal 11 Mei 2020, 13 Mei 2020 dan 9 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena jual beli tanah dan bangunan tersebut dengan Akta Jual Beli Nomor 333/2011 dilakukan di hadapan PPAT pada tanggal 29 Desember 2011 setelah pihak Tergugat I, II, III, IV, V menerima petikan Berita Acara Eksekusi dan Penyerahan pada tanggal 24 November 2011 Nomor 25/Pdt.Eks.G/2011/PN.BB *juncto* Nomor 19/Pdt.G/2006/PN.BB *juncto* Nomor 05/Pdt/2007/PT.Bdg *juncto* Nomor 509 K/Pdt/2008, sedangkan permohonan pencabutan sita pada tanggal 29 November 2011 dan pencacatan pemblokiran pada tanggal 15 April 2013 (*vide* bukti P.35), dengan demikian pemblokiran tersebut terjadi setelah akta jual beli

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



dan pembaliknamaan sertifikat itu terjadi, oleh karena itu jual beli tersebut adalah sah menurut hukum;

- Bahwa adapun alasan keberatan-keberatan para Pemohon Peninjauan Kembali yang lainnya pada prinsipnya hanyalah merupakan perbedaan pendapat antara para Pemohon Peninjauan Kembali dengan *judex juris* dalam menilai fakta persidangan, sehingga bukan merupakan kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, terakhir dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: ASEP SAEPUDIN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **ASEP SAEPUDIN** tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 25 November 2020 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H.,

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i Rp 6.000,00
2. R e d a k s i Rp 10.000,00
3. A d m i n i s t r a s i P K ... Rp2.484.000,00
- J u m l a h Rp2.500.000,00

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 785 PK/Pdt/2020

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)