



**PUTUSAN**  
Nomor 3063 K/Pdt/2019

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

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

1. **Drs. MUHAMMAD KAHFI**, bertempat tinggal di Kampung Rongga, Rt.003/Rw.006, Desa Cihampelas, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung Barat;
2. **HJ. ELAH JULAELAH**, bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra Nomor 25, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung;
3. **AI HABSAH**, bertempat tinggal di Kampung Palayangan Nomor 131, Desa Cihampelas, Kecamatan Cihampelas, Kabupaten Bandung Barat;
4. **Dra. YUYU ULFAH**, bertempat tinggal di Komplek Ciparay Indah Nomor 43, Desa Sumber Sari, Kecamatan Ciparay, Kabupaten Bandung;
5. **IDA NURSIDA**, bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra Nomor 25, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung;
6. **N. HAFIEDFASYA**, bertempat tinggal di Komplek Pasir Bogor CC 27, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung;
7. **RITA HANIFAH**, bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra Nomor 28, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung;
8. **SITI NUR ASIYAH**, bertempat tinggal di Komplek Swastra Indah G.26, Kelurahan Margasari, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung;
9. **KOKOY ZAKIAH, SAG.**, bertempat tinggal di Komplek Pemda Swastra Nomor 25, Kelurahan Margasari,

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Harles Silaban, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum GS & P, beralamat di Ruko Pariwarna Niaga Wetan Nomor 20, Kota Baru Parahyangan, Padalarang, Bandung Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2019;

Para Pemohon Kasasi;

## L a w a n

1. **Tuan RUDI SANJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Teratai Nomor 7, Kelurahan Samoja, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soni Wasita, S.H., M.H., Sp.I., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Soni Wasita, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Natuna Nomor 19, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2019;
2. **Tuan H. TOAT ABDUL KOHAR**, bertempat tinggal di Jalan Kopo Nomor 405, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung;
3. **Tuan ENKGUS KUSNADI**, bertempat tinggal di Jalan Satria Rt.003/Rw.002, Desa Mandala Kasih, Kecamatan Pameungpeuk, Kabupaten Garut;
4. **Ny. ROMLAH binti H. AHMAD GAJALI.**, bertempat tinggal di Kampung Sadu Tengah Rt.001/Rw.005, Desa Sadu, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung;
5. **Tuan AEP SAEPULOH Bin H. SULAEMAN**, bertempat tinggal di Gumuruh Rt.001/Rw.004, Desa Nagrak, Kecamatan Cangkuang, Kabupaten Bandung;
6. **Ny. TINA WULANDARI Binti MAESAROH**, bertempat tinggal di Perumahan Sanggar Indah Lestari Blok F.1 Rt.001/Rw.012, Desa Nagrak, Kecamatan Cangkuang, Kabupaten Bandung;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019



**7. Tuan OCANG SARIFUDIN Bin SUBAEKAH,**  
bertempat tinggal di Gumuruh RT.01/Rw.04, Desa Nagrak,  
Kecamatan Cangkung, Kabupaten Bandung;

Para Termohon Kasasi;

Dan :

**1. Ny. ENTIN SUMIATIN, ANISA DJUWITA, INSAN KUSWITA, RIAN AFRIZAL,** kesemuanya adalah Ahli Waris **KUSWARA** beralamat dan bertempat tinggal di Jalan Sukamulya 133 RT.05 RW.10 Kelurahan Kopo, Kecamatan Bojongloa Kaler, Kota Bandung;

**2. SUSILAWATI MULJONO, S.H.,** Notaris/PPAT di Kota Bandung, berkantor di Jalan Lengkong Kecil Nomor 57 Kota Bandung;

**3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG,** beralamat dan berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Kota Bandung;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sita Jaminan yang telah dilakukan oleh Pengadilan;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Para Ahli Waris yang sah dari Alm Sopyan Syahroni yang telah meninggal dunia pada tanggal 29-02-2016 di Bandung, sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal April 2016;
4. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Persil Nomor 106 (sekarang Persil Nomor 114) D.III Kohir C. Nomor 10389 luas 2135 m<sup>2</sup>,

*Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dikenal dengan Jalan Kopo Nomor 405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung dengan batas-batasnya:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Bapak Hambali;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H. Enoch;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Bandung-Soreang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Djubaedah;

Antara Pihak H. Sulaeman Cs. selaku pihak Penjual dengan H. Sopian Syahroni selaku pihak Pembeli pada tanggal 25 Desember 1994 adalah sah dan berkekuatan hukum;

5. Menyatakan tindakan dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII yang telah mensertifikatkan Tanah Persil Nomor 106 ( sekarang Persil Nomor 114) D.III Kohir C. Nomor 10389 luas 2135 m<sup>2</sup>, menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tanggal 20-5-1997 Nomor 4687/1997 luas 2135 m<sup>2</sup> atas nama Hadidjah berubah menjadi atas nama H. Sulaeman, Cs karena warisan adalah merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi);

6. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tanggal 20-5-1997 Nomor 4687/1997 luas 2135 m<sup>2</sup> atas nama Hadidjah berubah menjadi atas nama H. Sulaeman, Cs karena warisan;

7. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 84/2000 tertanggal 26-8-2000 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII dengan Tergugat I atas tanah seluas 2100 m<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, yang Akta Jual Belinya dibuat di hadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung;

8. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kebonlega, Surat Ukur tanggal 5-9-2000 Nomor 216/Kebonlega/2000 luas 2100 tertulis atas nama Rudi Sanjaya (Tergugat I);

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019

#### 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

9. Menyatakan batal atau cacat hukum akta jual beli Nomor 26/2001 tanggal 15-02-2001 antara Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VII dengan Tergugat II atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3404/Kebonlega, Surat Ukur tanggal 5-9-2000 Nomor 215/Kebonlega/2000 luas 35 m<sup>2</sup> yang Akta Jual Belinya dibuat di hadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung;
10. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3404/Kebonlega, Surat Ukur tanggal 5-9-2000 Nomor 215/Kebonlega/2000 luas 35 m<sup>2</sup> tertulis atas nama H. Toat Abdul Kohar (Tergugat II);
11. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dan atau siapa saja yang mendapatkan dari pada Tergugat I s/d Tergugat VII untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada pihak Para Penggugat dengan seketika tanpa beban apapun sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Para Tergugat III s/d Tergugat VII dan Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli terhadap Tanah Adat Persil Nomor 106 (sekarang Persil Nomor 114) D.III Kohir C. Nomor 10389 luas 2135 m<sup>2</sup> di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Penggugat sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Memberikan izin ataupun kuasa kepada Para Penggugat untuk membuat akta jual beli atas terhadap Tanah Adat Persil Nomor 106 (sekarang Persil Nomor 114) D.III Kohir C. Nomor 10389 luas 2135 m<sup>2</sup> di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Penggugat, bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat III s/d Tergugat VII dan Turut Tergugat I selaku pihak penjual dan Penggugat selaku pihak pembeli;
14. Menghukum Tergugat III s/d Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat baik materil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dalam keadaan seketika dan sekaligus;

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019

#### 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)



15. Menghukum Para Tergugat I s/d Tergugat VII untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I s/d Tergugat VII lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
16. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VII untuk membayar biaya perkara seluruhnya;
17. Menghukum Turut Tergugat I untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
18. Menghukum Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
19. Menyatakan putusan dalam perkara ini sebagai putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan upaya hukum banding, *verzet* dan kasasi;

Subsidaire :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam Eksepsi

Bahwa gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- A. Kualifikasi gugatan tidak jelas (*obscuur libel*);
- B. *Error in persona*;
- C. Gugatan Para Penggugat kekurangan pihak/tidak lengkap (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Bandung dengan Putusan Nomor 08/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 30 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019





2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm.Sopyan Syahroni yang telah meninggal dunia pada tanggal 29-2-2016 di Bandung, sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal April 2016 ;

3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Tanah Persil Nomor 106 (sekarang Persil Nomor 114) D.III Kohir C. Nomor 10389 Luas 2135 m<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Kopo Nomor 405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bapak Hambali;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H.Enoh;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Bandung-Soreang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Djubaedah;

Antara Pihak H.Sulaeman Cs selaku pihak Penjual dengan H.Sopyan Syahroni selaku pihak Pembeli pada tgl 25 Desember 1994 adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan tindakan dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VIII yang telah mensertifikatkan Tanah Persil Nomor 106 (sekarang Persil114) D.III Kohir C. Nomor 10389 Luas 2135 m<sup>2</sup>, menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tanggal 20-5-1997 Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl 20-5-1997 Nomor 4687/1997 Luas 2135 m<sup>2</sup> atas nama Hadidjah berubah menjadi atas nama H. Sulaeman, Cs karena warisan adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

5. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl 20-5-1997 Nomor 4687/1997 luas 2135 m<sup>2</sup> atas nama Hadidjah berubah menjadi atas nama Sulaeman,Cs karena Warisan”;

6. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 84/2000 tertanggal 26 -8-2000 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai Tergugat VII dengan Tergugat I atas tanah seluas 2100 m<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor

*Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3119/Kebonlega, yang akta jual belinya dibuat di hadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung ;

7. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kebonlega, Surat Ukur tanggal 5-9-2000 Nomor 216/Kebonlega/2000 Luas 2100 tertulis atas nama Rudi Sanjaya (Tergugat I);

8. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 26/2001 tertanggal 15-02-2001 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai Tergugat VII dengan Tergugat II atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>, yang Akta Jual Belinya dibuat di hadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung;

9. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3404/Kebonlega, Surat Ukur tanggal 5-9-2000 Nomor 215/Kebonlega/2000 Luas 35 m<sup>2</sup> tertulis atas nama H. Toat Abdul Kohar (Tergugat II);

10. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan VII dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada Tergugat I sampai Tergugat VII untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada pihak Para Penggugat dengan seketika tanpa beban apapun sejak putusan ini memperoleh hukum tetap;

11. Menghukum Para Tergugat III sampai Tergugat VII dan Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli terhadap Tanah Adat Persil Nomor 106 (sekarang Persil Nomor 114) D,III Kohir C.Nomor 10389 Luas 2135 m<sup>2</sup> di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Penggugat sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

12. Menghukum Tergugat III sampai Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dalam keadaan seketika dan sekaligus, setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019





14. Menghukum Para Tergugat I sampai Tergugat VII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp8.126.000,00 (delapan juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

15. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 16/PDT/2019/PT.BDG tanggal 20 Maret 2019, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding I, semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor. 08/Pdt.G/2018/PN Bdg, tanggal 30 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;

#### **MENGADILI SENDIRI**

Dalam eksepsi

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I;

Dalam pokok perkara

- Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding, seluruhnya;
- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat/Terbanding yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan perkara ini untuk kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat peradilan banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 5 April 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 April 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 33/Pdt/KS/2019/PN Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 April 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama,

*Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019*



diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 18 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima Permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 16/Pdt/2019/PT Bdg tanggal 20 Maret 2019 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 08/Pdt/G/2018/PN Bdg tertanggal 30 Agustus 2018;

Dan Mengadili Sendiri

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus Nomor 08/Pdt/G/2018/PN Bdg tertanggal 30 Agustus 2018;
- Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Para Termohon Kasasi /Para Pembanding/semula Para Tergugat;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 7 Mei 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 18 April 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 7 Mei 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan alasan kasasi dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung untuk menolak gugatan telah salah menerapkan hukum;

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Para Penggugat yang diperoleh sebagai warisan dari orangtuanya yaitu almarhum Sofyan Syahroni, dimana Sofyan Syahroni membeli dari Tergugat III, IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan VII pada tanggal 25 Desember 1994;

Bahwa walau jual beli dalam bentuk *zege/* (surat perjanjian jual beli), namun karena telah dibayar lunas sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Penggugat, dan tanah objek jual beli telah diserahkan penjual kepada pembeli dan dikuasai hingga sekarang serta surat jual beli tersebut disaksikan dan diketahui Camat Bojong Loa Kidul maka jual beli tanah objek sengketa sah.;

Bahwa karena objek sengketa telah dijual oleh Tergugat III, IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII, sehingga tindakannya kemudian yang memohonkan sertifikat dan mengalihkannya kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan semua surat-surat yang terbit atas objek sengketa menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa walau *zege/* jual beli tanggal 25 Desember 1994 tersebut tidak dapat diperlihatkan aslinya karena hilang berdasarkan laporan polisi, namun karena diakui oleh Para Tergugat III, IV dan orangtua Tergugat V sampai dengan Tergugat VII sebagai pihak yang menjualnya, bahwa benar ia telah menjualnya kepada almarhum Sofyan Syahroni dan objek jual beli tetap dikuasai pembeli maka bukti tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. MUHAMMAD KAHFI** dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 16/Pdt/2019/PT BDG., tanggal 20 Maret 2019 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Bdg., tanggal 30 Agustus 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019

### 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)



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

**MENGADILI:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Drs. MUHAMMAD KAHFI**, 2. **HJ. ELAH JULAE LAH**, 3. **AI HABS AH**, 4. **Dra. YUYU ULFAH**, 5. **IDA NURSIDA**, 6. **N. HAFIEDFASYA**, 7. **RITA HANIFAH**, 8. **SITI NUR ASIYAH**, 9. **KOKOY ZAKIAH, SAG.**,
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 16/Pdt/2019/PT BDG., tanggal 20 Maret 2019 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Bdg., tanggal 30 Agustus 2018;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Alm. Sopyan Syahroni yang telah meninggal dunia pada tanggal 29-2-2016 di Bandung, sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal April 2016;
3. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Tanah Persil Nomor 106 (sekarang Persil Nomor 114) D.III Kohir C. Nomor 10389 Luas 2135 m<sup>2</sup> setempat dikenal dengan Jalan Kopo Nomor 405 Rt.04/Rw.07, Kelurahan Kebonlega, Kecamatan Bojongloa Kidul, Kota Bandung dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Bapak Hambali;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah H.Enoh;

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya Bandung-Soreang;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Djubaedah;

Antara Pihak H.Sulaeman Cs selaku pihak Penjual dengan H.Sopyan Syahroni selaku pihak Pembeli pada tgl 25 Desember 1994 adalah sah dan berkekuatan hukum;

4. Menyatakan tindakan dari Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V s/d Tergugat VIII yang telah mensertifikatkan Tanah Persil Nomor 106 (sekarang Persil114) D.III Kohir C. Nomor 10389 Luas 2135 m<sup>2</sup>, menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl 20-5-1997 Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tgl 20-5-1997 Nomor 4687/1997 Luas 2135 m<sup>2</sup> atas nama Hadidjah berubah menjadi atas nama H. Sulaeman, Cs karena warisan adalah merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

5. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, Gambar Situasi tanggal 20-5-1997 Nomor 4687/1997 luas 2135 m<sup>2</sup> atas nama Hadidjah berubah menjadi atas nama Sulaeman,Cs karena warisan”;

6. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 84/2000 tertanggal 26 -8-2000 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai Tergugat VII dengan Tergugat I atas tanah seluas 2100 m<sup>2</sup> yang merupakan bahagian dari Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3119/Kebonlega, yang akta jual belinya dibuat di hadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung;

7. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3403/Kebonlega, Surat Ukur tanggal 5-9-2000 Nomor 216/Kebonlega/2000 luas 2100 tertulis atas nama Rudi Sanjaya (Tergugat I);

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019

#### 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

8. Menyatakan batal atau cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 26/2001 tertanggal 15-02-2001 antara Para Tergugat III, Tergugat IV dan orangtua Tergugat V sampai Tergugat VII dengan Tergugat II atas tanah seluas 35 m<sup>2</sup>, yang akta jual belinya dibuat dihadapan Susilawati Muljono, SH selaku Notaris/PPAT di Bandung;

9. Menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 3404/Kebonlega, Surat Ukur tanggal 5-9-2000 Nomor 215/Kebonlega/2000 Luas 35 m<sup>2</sup> tertulis atas nama H. Toat Abdul Kohar (Tergugat II);

10. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan VII dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada Tergugat I sampai Tergugat VII untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada pihak Para Penggugat dengan seketika tanpa beban apapun sejak putusan ini memperoleh hukum tetap;

11. Menghukum Para Tergugat III sampai Tergugat VII dan Turut Tergugat I untuk melaksanakan pembuatan akta jual beli terhadap Tanah Adat Persil Nomor 106 (sekarang Persil Nomor 114) D,III Kohir C. Nomor 10389 Luas 2135 m<sup>2</sup> di hadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Para Penggugat sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

12. Menghukum Tergugat III sampai Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Para Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dalam keadaan seketika dan sekaligus, setelah putusan berkekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan;

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019

#### 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

14. Menolak gugatan Para  
Penggugat untuk selain dan selebihnya;

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 29 Oktober 2019 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., 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 Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ttd

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019



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

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRAALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001.

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 3063 K/Pdt/2019