



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. MASLIAH, bertempat tinggal di Jalan Tipar, Gang Purabaya Purabaya II/16, RT 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

ENCEH MISBACH, bertempat tinggal di Kampung Babakan Bubulak, RT 002/001, Kelurahan Bubulak, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor, dalam hal ini memberi kuasa kepada Benyamin Sembiring, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Benyamin Sembiring, S.H., & Associates, berkantor di Jalan Suyakencana Nomor 62, Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 November 2018;
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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Tipar Gg. Purabaya Purabaya II/16, RT 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 203;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut

Halaman 1 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari dihitung sejak perkara ini di daftarkan ke Pengadilan Negeri Sukabumi sampai Tergugat menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorrad*);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

A t a u

- Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Tergugat menolak dalil-dalil dari Penggugat;

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

1. Menolak gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat seluruhnya;
2. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat tersebut di atas tidak hanya perbuatan ingkar janji (wanperstasi) saja, akan tetapi juga melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat;
4. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya atas Sertifikat Hak milik Nomor 203 seluas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Jalan Tipar Gang Purabaya II/16 RT 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi;
5. Menyatakan , bahwa tanah seluas 215 m² yang terletak di Jalan Tipar Gang Purabaya II/16 Rt. 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, sebagaimana dalam Sertifikat Hak milik Nomor 203, pemilik yang sah adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat yaitu Ny. Maslih dan anak almarhum Ule Bahrudin yang bernama

Halaman 2 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 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)



6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk segera menyerahkan Sertifikat Hak milik Nomor 203 seluas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Jalan Tipar Gang Purabaya II/16, RT 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat, untuk segera dibaliknamakan dari Enceh Misbach (Tergugat Rekonvensi/Penggugat) kepada ahli waris almarhum Ule Bahrudin yaitu Ny. Masliah (Penggugat Rekonvensi/Tergugat) dan anak almarhum Ule Bahrudin yang bernama Rangka Aria Kusuma;
7. Menyatakan tidak sah jual beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat dengan R. Adi Supriadi, karena hanya pinjam nama atas objek tempat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 203 seluas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Jalan Tipar, Gang Purabaya II/16, RT 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi;
8. Menyatakan terhadap objek sengketa tersebut yang terletak di Jalan Tipar, Gang Purabaya II/16, RT 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, sebagaimana dalam Sertifikat Hak milik Nomor 203 seluas 215 m² (dua ratus lima belas meter persegi) tersebut, perlu diletakan sita jaminan;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat yaitu:
 - Kerugian material: sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - Kerugian immateril: sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar uang denda (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dalam setiap hari atas kelalaiannya sampai isi putusan ini dilaksanakan;
11. Menyatakan terhadap perkara ini bisa dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 3 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, dan, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian dalam konvensi dan ditolak dalam reconvensi oleh Pengadilan Negeri Sukabumi dengan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2017/PN Skb, tanggal 31 Mei 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Tipar Gg. Purabaya Purabaya II/16, Rt 007/003, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1273 perubahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 203;
4. Menghukum Tergugat atau orang lain yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunan tersebut kepada Penggugat dengan seketika tanpa syarat, kalau perlu dengan upaya paksa bantuan alat Negara;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Reconvensi

- Menolak gugatan reconvensi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Reconvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.161.000,00 (tiga juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 338/PDT/2018/PT BDG, tanggal 24 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 November 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 November 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor

Halaman 4 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 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

Keputusan Pengadilan Negeri Sukabumi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 November 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 26 November 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohon Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut;
2. Menerima dan mengabulkan alasan-alasan yang telah ditemukan dalam memori kasasi tersebut
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 22/Pdt.G/2017/PN Skb, tertanggal 31 Mei 2018, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 33S/PDT7201S/PT BDG, tertanggal 3 Agustus 2018;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Nomor 1273 perubahan dari Sertifikat Hak milik Nomor 203 sebelumnya tidak pernah terjadi jual beli antara Adi Supriadi (Penjual) dengan Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi (Enceh Misbach);
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1273 perubahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 203 yang diterbitkan atas nama Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi tidak sah secara hukum dan tidak mengikat serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak milik Nomor 1273 perubahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 203 merupakan kepunyaan Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi secara sah menurut hukum;
7. Menyatakan terhadap Sertifikat yang menjadi sengketa ini sebelumnya tidak pernah terjadi jual beli antara R. Adi Supriadi dengan Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi, kecuali jual beli tersebut terjadi

Halaman 5 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 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

Antara Adi Supriadi (Penggugat) dengan Ule Bahrudin (Termohon Kasasi);

- merupakan sengketa dari Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi;
8. Memerintahkan Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi untuk membantu balik nama terhadap Sertifikat Hak milik Nomor 1273 perubahan dari Sertifikat Hak milik Nomor 203 dimaksud menjadi atas nama Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi dan selanjutnya dikembalikan kepada Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah selaku ahli waris dari almarhum Ule Bahrudin;
 9. Menghukum Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Desember 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 November 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 4 Desember 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini;
- Bahwa ternyata Penggugat telah dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1273 (bukti P-1) yang merupakan perubahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 203 tersebut yang diperoleh dengan cara jual beli dengan Akta Jual Beli tanggal 14 Maret 1978 Nomor 106/78 dihadapan Abirana BA Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Kota Sukabumi Selatan, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan adanya proses jual beli tanah antara Adi Supriadi dengan Ule Bahrudin sebagaimana didalilkannya selain hanya penguasaan tanah tersebut oleh Ule Bahrudin yang sebelumnya pernah menikah dengan ibu Penggugat kemudian menikah lagi dengan Tergugat;

Halaman 6 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 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)



putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ny. MASLIAH tersebut harus ditolak;

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;

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. MASLIAH** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 22 Juli 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Ketua Majelis,



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

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

Halaman 7 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal.Put. Nomor 1333 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)