



PUTUSAN
Nomor 3533 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

BANK CIMB NIAGA KANTOR CABANG GARUT, yang diwakili oleh Direktur, dan kawan, Fransiska Oei Lan Siem, dan kawan, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani, Nomor 27, Pakuwon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, dalam hal ini memberi kuasa kepada Herrie Restoe Prahastio, dan kawan-kawan, Para Karyawan PT Bank Cimb Niaga Tbk, berkantor di Graha CIMB Niaga, Jalan Jenderal Sudirman, Kaveling 58, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2023;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

Ny. TITIN binti ATING, bertempat tinggal di Kampung Kalipaksi, RT 001, RW 003, Desa Sukamanah, Kecamatan Bayongbong, Kabupaten Garut, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Asep Saeful Hayat, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pataruman, Gang Sukasari I, Nomor 25, RT 03, RW 01, Kelurahan Pataruman, Kecamatan Tarogong Kidul, Kabupaten Garut, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2021;
Termohon Kasasi;

D a n:

1. **ELI D. SRIDANINGSIH alias ETI SETIAWATI alias AISYAH NERLELA binti DARSA**, bertempat tinggal di Kampung Cipangligaran, RT 03, RW 02, Desa Sukaresmi, Kecamatan Sukaresmi, Kabupaten Garut, sekarang sedang menjalani pidana di Lapas Perempuan Kelas 2 Bandung,

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023



Jalan Pacuan Kuda, Nomor 20, Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Jawa Barat;

2. **DEDE SOPIAH binti ATING**, bertempat tinggal di Kampung Kalipaksi, RT 001, RW 003, Desa Sukamanah, Kecamatan Bayongbong, Kabupaten Garut;
 3. **NANDANG bin DIDI**, bertempat tinggal di Kampung Kalipaksi, RT 001, RW 003, Desa Sukamanah, Kecamatan Bayongbong, Kabupaten Garut;
 4. **NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) TATAN RUSTANDI, S.H., M.Kn.**, beralamat Ruko Muara Sanding Regency, Nomor 4, Muarasanding, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut;
 5. **NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) INTAN RUBYATI DEWI, S.H., M.Kn.**, beralamat Ruko IBC, Nomor C18, Jalan Guntur-Pramuka, Kabupaten Garut;
 6. **BANK BTN KANTOR CABANG PEMBANTU (KCP) GARUT**, berkedudukan Jalan Jenderal A. Yani, Nomor 5, Garut;
 7. **KEPALA AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTAHANAN NASIONAL (ATR/BPN) KABUPATEN GARUT**, beralamat Jalan Pramuka, Nomor 10, Pakuwon, Kecamatan Garut Kota, Kabupaten Garut, sekarang di Jalan Suherman, Nomor, Tarogong Kaler, Kabupaten Garut;
- 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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Garut untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023



seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara melakukan pengalihan hak secara sepihak atas objek perkara, berupa sebidang tanah berikut bangunan (ruko) yang berdiri di atasnya, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 150 atas nama Aban/Suami Penggugat, terletak di Blok Cibolang, Desa Simpangsari, Kecamatan Cisurupan, Kabupaten Garut, seluas 94 m² (sembilan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas:
Sebelah utara : solokan/tanah H. Uyun,
Sebelah selatan : tanah Asep Sopandi,
Sebelah timur : Jalan Raya Simpang Bayongbong,
Sebelah barat : tanah H. Uyun;
3. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya pengalihan hak yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I atas objek perkara milik Penggugat yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 228/2014, tanggal 11 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III;
4. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya pengalihan hak yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I atas objek perkara milik Penggugat yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 164/2017, tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat oleh Turut Tergugat IV;
5. Menyatakan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dibebankan pada objek perkara milik Penggugat, sebagaimana ternyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 667/2017, tanggal 20 September 2017 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Intan Rubyati Dewi, S.H., M.Kn./Turut Tergugat IV;
6. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 150 yang semula atas nama (Aban)/suami Penggugat yang telah dilakukan pengalihan hak secara melawan hukum oleh Tergugat I,

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera setelah putusan ini dibacakan, dengan ketentuan bilamana Tergugat II tidak melaksanakan putusan ini, maka kepada Turut Tergugat VI (Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Garut) untuk melakukan pemblokiran dan/atau pembekuan dan/atau pembatalan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 150 atas nama pemegang hak Aisyah Nurlela/Tergugat I, dan memerintahkan untuk mencatatkan dan /atau menerbitkan sertifikat hak milik baru atas nama Aban/Suami Penggugat;

7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun Tergugat I, Tergugat II dan/atau Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI melakukan upaya hukum banding atau kasasi;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
9. Biaya menurut hukum;

Subsider:

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Garut c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat tidak benar, tidak jelas dan tidak berdasarkan hukum (*obscuur libel*);
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Turut Tergugat VI:

1. Tentang kewenangannya/kompetensi absolut;
2. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Garut telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Grt, tanggal 19 Desember 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023

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

- Menolak eksepsi/keberatan dari Tergugat II dan Turut Tergugat VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara melakukan pengalihan hak secara sepihak atas objek perkara, berupa sebidang tanah berikut bangunan (ruko) yang berdiri di atasnya, sebagaimana ternyata dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 150 atas nama Aban/suami Penggugat, terletak di Blok Cibolang, Desa Simpangsari, Kecamatan Cisarupan, Kabupaten Garut seluas 94 m² (sembilan puluh empat meter persegi), dengan batas-batas:
Sebelah utara : solokan/tanah H. Uyun,
Sebelah selatan : tanah Asep Sopandi,
Sebelah timur : Jalan Raya Simpang Bayongbong,
Sebelah barat : tanah H. Uyun;
3. Menyatakan pengalihan hak yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I atas objek perkara milik Penggugat yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 228/2014, tanggal 11 Juli 2014 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tidak sah;
4. Menyatakan pengalihan hak yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat I atas objek perkara milik Penggugat yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 164/2017, tanggal 27 Februari 2017 yang dibuat oleh Turut Tergugat IV tidak sah;
5. Menyatakan pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dibebankan pada objek perkara milik Penggugat, sebagaimana ternyata dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 667/2017, tanggal 20 September 2017 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV tidak sah;
6. Memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 150 yang semula atas nama Aban (suami Penggugat) dan sekarang atas nama Aisyah Nurlela (Tergugat I) yang telah dibebani dengan hak tanggungan kepada Penggugat;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023

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)



7. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dihitung sejumlah Rp5.200.500,00 (lima juta dua ratus ribu lima ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 79/PDT/2023/PT BDG, tanggal 15 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Februari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Maret 2023 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Grt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Garut, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Maret 2023;

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 27 Maret 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 79/PDT/2023/PT Bdg, tanggal 15 Februari 2023 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Garut Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Grt, tanggal 19 Desember 2022;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023



Kemudian Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding ditolak untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Turut Termohon Kasasi 1 semula Tergugat I/Turut Terbanding I melakukan perbuatan melawan hukum serta menghukum Turut Termohon Kasasi 1 semula Tergugat I/Turut Terbanding I untuk membayar ganti kerugian kepada Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Atau,

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 3 April 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 27 Maret 2023 dan kontra memori kasasi tanggal 3 April 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Garut, Mahkamah Agung berpendapat *judex facti* sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa terbukti Tergugat I secara sepihak telah melakukan peralihan hak atas sebidang tanah berikut bangunan/ruko di atasnya sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 150 yang terletak di Blok Cibolang, Desa Simpang Sari, Kecamatan Cisurupan, Kabupaten Garut seluas 94 m² (sembilan puluh empat meter persegi) tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dasar peralihan hak milik atas tanah/objek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 150 atas nama Aisyah Nurlela yang telah dibebani Akta Hak Tanggungan Nomor 667/2017 yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah tidak didasarkan perbuatan hukum

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah, maka peralihan hak milik tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga Penggugat merupakan pihak yang berhak atas objek sengketa;

Bahwa selain itu, alasan-alasan kasasi tersebut merupakan penilaian terhadap hasil pembuktian halmana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya 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 Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang 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 BANK CIMB NIAGA KANTOR CABANG GARUT tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **BANK CIMB NIAGA KANTOR CABANG GARUT** tersebut;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023

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

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 29 November 2023 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Bertha Arry Wahyuni, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

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

Panitera Pengganti,

Ttd

Bertha Arry Wahyuni, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN

NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3533 K/Pdt/2023

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)