



**PUTUSAN**  
Nomor 2934 K/Pdt/2018

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

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

**SITI NURJANAH**, bertempat tinggal di Dusun Karang Sari, RT 03 RW 02, Desa Panjang, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa Kepada: Heri Ariandi, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Heri Ariandi, S.H., M.H. & Partners, beralamat di WTC 5, Jalan Jenderal Sudirman Kavling 29-31, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2018;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**WAWAN**, bertempat tinggal di Dusun Mandala, RT 016 RW 007, Kelurahan Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Ratna Asri, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Ratna Asri & Associates, beralamat di Green Palace Apt. R/11/AA, Jalan Kalibata Raya Nomor 1, Jakarta Selatan 12750, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Mei 2018;  
Termohon Kasasi;

d a n

1. **THOMAS JOHN WILLIAM**, bertempat tinggal di Desa Karang Paningal, Kecamatan Purwadadi, RT 22 RW 06, Kabupaten Ciamis, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa Kepada Joshua L Siahaan, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Caman Raya Nomor 81-82, Jati Bening, Kota Bekasi 17412, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2017;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI c.q. KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN PANGANDARAN**,

Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkedudukan di Jalan Sidamulih Nomor 138, Cikembulan,  
Kecamatan Sidamulih, Kabupaten Pangandaran, Jawa Barat;

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 Ciamis untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Ciamis terhadap tanah sengketa yaitu terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas yang terletak di Jalan Legokpari Nomor 340, Desa Batu Karas, Kelurahan Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, Provinsi Jawa Barat seluas 1.238 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - sebelah utara berbatasan dengan Jalan Pariwisata;
  - sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Sdr. Rapi'in;
  - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sarpudin;
  - sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sarpudin;
4. Menyatakan batal jual beli tanah yang telah dilangsungkan oleh dan antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 25 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Neneng Sumarningsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pangandaran;
5. Menyatakan untuk memulihkan kembali hak kepemilikan Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas seluas 1.238 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Legokpari Nomor 340, Desa Batu Karas, Kelurahan Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, Provinsi Jawa Barat, kepada keadaan semula sebelum terjadinya jual beli tanah antara Penggugat

Halaman 2 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018

#### 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)



dengan Tergugat I;

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan tanah Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas seluas 1.238 m<sup>2</sup> tersebut berikut bangunan dan atau tempat penginapan yang berdiri di atasnya dan menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari apabila Tergugat I tidak memenuhi amar putusan pada butir 6 (enam) di atas;
8. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik kerugian secara moriel maupun kerugian secara materiel dengan perincian sebagai berikut:
  - Kerugian moriel (immaterial) sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
  - Kerugian materiel sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ciamis yang memeriksa perkara dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan *error in persona*;
- Gugatan *obscuur libel*;
- Eksepsi *plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Ciamis telah menjatuhkan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Cms. tanggal 16 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Ciamis terhadap tanah sengketa yaitu terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas yang terletak di Jalan Legokpari Nomor 340, Desa Batu Karas, Kelurahan Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, Provinsi Jawa Barat, seluas 1.238 m<sup>2</sup> dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
  - sebelah utara berbatasan dengan Jalan Pariwisata;
  - sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Sdr. Rapi'in;
  - sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sarpudin;
  - sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Sdr. Sarpudin;
4. Menyatakan batal jual beli tanah (tidak mempunyai kekuatan hukum) yang telah dilangsungkan antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 25 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Neneng Sumarningsih, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Pangandaran;
5. Menyatakan untuk memulihkan kembali hak kepemilikan Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas seluas 1.238 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Legokpari Nomor 340, Desa Batu Karas, Kelurahan Batu Karas, Kecamatan Cijulang, Kabupaten Pangandaran, Provinsi Jawa Barat, kepada keadaan semula sebelum terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I (*restitutio in integrum*);
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I maupun pihak ketiga yang telah mendapatkan hak dari Tergugat I untuk mengosongkan tanah Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas seluas 1.238 m<sup>2</sup> tersebut berikut bangunan dan atau tempat penginapan yang berdiri di atasnya dan menyerahkan dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari apabila

Halaman 4 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tidak menyerahkan tanah Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas seluas 1.238 m<sup>2</sup> tersebut berikut bangunan tempat penginapan yang berdiri di atasnya kepada Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa kerugian materiel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp6.685.200,00 (enam juta enam ratus delapan puluh lima ribu dua ratus rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Cms. tanggal 16 November 2017 tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 43/PDT/2018/PT BDG. tanggal 3 April 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat I tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Cms. tanggal 16 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 43/PDT/2018/PT BDG. tanggal 3 April 2018 tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 April 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Cms. *juncto* Nomor 43/PDT/2018/PT BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ciamis, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Mei 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya,

Halaman 5 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018

#### 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

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 7 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Cms.;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 43/PDT/2018/PT BDG.;
4. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul di semua tingkat kepada Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

Subsider:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut hukum, keadilan dan kebenaran yang baik (*redelijk/naar goede/justitie recht doen*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 25 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 7 Mei 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 25 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi sebagaimana terdapat dalam memori kasasi dapat dibenarkan oleh karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya janji Tergugat II kepada Penggugat untuk memberikan kompensasi kepada Penggugat sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang akan dibayar Tergugat II kepada Penggugat 4 (empat) bulan setelah objek sengketa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 18/Desa Batu Karas dibalik nama ke atas nama Tergugat I;

Halaman 6 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018

#### 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

Bahwa objek sengketa didapat dalam perkawinan yang sah Tergugat I dan Tergugat II, dibuat atas nama Tergugat I, diantara Tergugat I dan Tergugat II tidak ada membuat perjanjian kawin, maka harta yang didapat selama perkawinan adalah milik bersama antara Tergugat I dengan Tergugat II sehingga setelah perceraian harus dibagi dua masing-masing mendapat  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Ciamis harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SITI NURJANAH tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 43/PDT/2018/PT BDG. tanggal 3 April 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Cms. tanggal 16 November 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SITI NURJANAH** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 43/PDT/2018/PT BDG. tanggal 3 April 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ciamis Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Cms. tanggal 16 November 2017;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018

### 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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 Desember 2018 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. Muh. 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 Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan 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. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018

#### 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

Panitera Pengganti

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal.Put. Nomor 2934 K/Pdt/2018

**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)