



PUTUSAN
Nomor 535 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ASEP SAEPU DIN, bertempat tinggal di Komplek Parahyangan A1 - 5, RT 05, RW 02, Desa Gadobangkong, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat;
Pemohon Kasasi;

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 A. Abbas Gayo, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum A. Abbas Gayo, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Terusan Buahbatu Nomor 234, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2016;
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 Taman Kopo Indah I, Blok C, Nomor 9 A, RT 002, RW 010, Desa 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 Talagasari, Kecamatan Kadungora, Kabupaten Garut;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



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. ALIMUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Warungcontong Nomor 5, RT 05, RW 14, Kelurahan Setiamanah, Kecamatan Cimahi Tengah, Kota Cimahi, dalam hal ini memberi kuasa kepada D.B.G. Sukmana, S.H., Advokat, pada Kantor Hukum D.B.G. Sukmana, S.H. & Associates, beralamat 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 17 Juli 2018;

Para Termohon Kasasi;

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;

2. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG BARAT**, yang diwakili oleh Kepala Kantor, Nurhadi Putra, A. Ptnh, M.M., berkedudukan di Jalan Raya Batujajar, Cimareme Nomor 133, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dadang Sulaeman, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Seksi Sengketa dan Konflik Perkara Pertanahan, pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat, beralamat di Jalan Raya Batujajar-Cimareme, Nomor 133, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 535 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

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;

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

Tergugat I:

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

Tergugat II, III, IV dan V:

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 535 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

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

Tergugat VII:

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

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:

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;
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

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



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;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*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;

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 Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m², Desa Cimoreme, 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;
 - Bukti transfer Bank Mandiri tanggal 11 Juli 2012 uang sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) diterima oleh Rusad Nurdin/

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 535 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

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;

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

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



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 Peijanjian 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:

- Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi-

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 memberikan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Bلب., tanggal 11 April 2017, dengan amar putusan 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 diatasnya tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m², Desa Cimoreme, 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 Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme Nomor 190, RT 01, RW 03 seluas 713 m² Desa Cimoreme, 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 15 hal. Put. Nomor 535 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

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);

Bahwa kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan putusan Nomor 573/PDT/2017/PT BDG., tanggal 5 Maret 2018, dengan amar putusan 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);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Mei 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Mei

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Blb., *juncto* Nomor 15/Pdt.Ks/2018/PN Blb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Mei 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 21 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (semula Terbanding/Penggugat) tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 573/PDT/2017/PT BDG., tanggal 5 Maret 2018, yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Blb., tanggal 11 April 2017;

Dan selanjutnya mengadili sendiri:

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 229/Desa Cimoreme yang terletak di Jalan Cimoreme Nomor 190, RT 01, RW 03, seluas 713 m², Desa Cimoreme, Kecamatan Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat batal demi hukum;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 535 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)



333/2011 tanggal 29 Desember 2012 antara Tergugat I, II, III, IV dan V dengan Tergugat VII yang dilaksanakan di hadapan Turut Tergugat I;

5. 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;
6. 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;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang timbul akibat adanya gugatan ini;

Atau: Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia cq Majelis Hakim Kasasi (Yang Mulia Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia) yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi VII telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 Juli 2018 dan tanggal 10 Oktober 2018, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 21 Mei 2018 dan kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi VII

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 Juli 2018 dan tanggal 10 Oktober 2018, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi/Tergugat VII kepada Tergugat I, II, III, IV dan V dilakukan di hadapan PPAT dengan Akta Nomor 333/2011 yang telah dibayar lunas pada tanggal 29 Desember 2011 pada saat tanah sudah bersih karena telah membebaskan agunan dengan pencabutan sita pada tanggal 29 November 2011 dan tidak bisa diajukan oleh karena diblokir pada tanggal 15 April 2013 dengan demikian pemblokiran terjadi setelah akta jual beli dan pembaliknamaan sertifikat itu terjadi maka jual beli tersebut adalah sah menurut hukum;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding tidak mempunyai kapasitas/*legal standing* untuk meminta pembatalan jual beli tersebut, karena perjanjian yang didalilkan antara Penggugat dengan Tergugat I sampai dengan Tergugat V, tidak mengikat Tergugat VII/Pemohon Kasasi tapi minta bagian dari harga penjualan objek tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ASEP SAEPUDIN 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 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;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ASEP SAEPUDIN**

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 535 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

tersebut;

2. 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 Selasa tanggal 30 April 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. 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 N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
ttd./Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

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 15 dari 15 hal. Put. Nomor 535 K/Pdt/2019.