



PUTUSAN
Nomor 2528 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DEDEWATI R. SANDRA, bertempat tinggal di Kampung Raga Mukti Hilir, RT 003, RW 005, Desa Sirnaraga, Kecamatan Pasirwangi, Kabupaten Garut, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adin Sudiarjo Pakpahan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Adin Sudiarjo Pakpahan, S.H., & Partners, berkantor di Jalan Soekarno Hatta 590, Kawasan Metro Indah Mall Blok C Nomor 22, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Januari 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **Ny. NANAH MUNAWAROH**, bertempat tinggal di Jalan Sukahaji Bawah, RT 05, RW 03, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
 2. **Hj. WIWI**;
 3. **A'AN**;
 4. **TARYA**;
 5. **ENDANG A.S.**;
 6. **WAHYA**;
 7. **H. KOSIM**;
 8. **IBIN**;
- Nomor 2 sampai dengan Nomor 8 bertempat tinggal di Jalan Sukahaji Nomor 5, RT 01, RW 03, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung
9. **H. HAMDANI**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta km 12,5, Bandung;

Halaman 1 dari 9 hal.Put. Nomor 2528 K/Pdt/2019



10. LURAH SUKARASA, Kecamatan Sukasari,
berkedudukan di Jalan Sentrasari III Nomor 4, Kota
Bandung;

11. CAMAT SUKARASA, Selaku PPAT Kecamatan
Sukasari, berkedudukan di Jalan Gegerkalong Hilir
Nomor 155, Kota Bandung;

Para Termohon Kasasi;

D a n

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN),
berkedudukan di Jalan Sukarno Hatta, Kota Bandung;
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 untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan
berada di atasnya seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter
persegi) yang terletak di Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota
Bandung setempat dikenal dengan nama Jalan Sukahaji, RT 05/03,
Keluhan Sukarasa, Kecamatan Sukasari Kota Bandung;
3. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm.
Sahromi dan Hj. Wiwin Nurjanah;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan
berada di atasnya seluas 126 m² (seratus dua puluh enam meter
persegi) yang terletak di Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota
Bandung setempat dikenal dengan nama Jalan Sukahaji, RT 05/03,
Keluhan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Para Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menjual objek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat I;
6. Menyatakan Tergugat I sebagai pembeli yang beriktikad tidak baik sehingga tidak perlu mendapat perlindungan hukum;
7. Menyatakan jual beli antara Hj. Wiwi cs (Para Tergugat II) dengan Tergugat I atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sukahaji, RT 05/03, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 20/2009 tanggal 20 Februari 2009, yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan Sukasari, selaku PPAT (Tergugat V) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 3974/Kelurahan Sukarasa atas nama Nanah Munawaroh (Tergugat I) atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sukahaji, RT 05/03, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menyatakan Surat Keterangan Ahli Waris dari Camat tertanggal 14 Mei 2008 yang menetapkan Tergugat II sebagai ahli waris alm. Sahromi sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 20/2009 tanggal 20 Februari 2009 adalah tidak sah;
10. Menyatakan Surat Keterangan Serba Guna Nomor 389/SG/VII/2007 yang dikeluarkan oleh Kantor Lurah Kelurahan Sukarasa tertanggal 13 Juli 2007 yang isinya menerangkan bahwa Sahromi telah meninggal dunia di Bandung dan tidak mempunyai keturunan, adalah tidak benar dan tidak sah;
11. Menyatakan surat-surat lainnya yang pada pokoknya menerangkan bahwa Para Tergugat II sebagai ahli waris alm. Sahromi adalah tidak sah;
12. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sukahaji, RT 05/03, Kelurahan Sukarasa,

Halaman 3 dari 9 hal.Put. Nomor 2528 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

Kecamatan Sukasari, Kota Bandung (objek sengketa) kepada Penggugat;

13. Menghukum Para Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi material setiap tahunnya sebesar Rp120.000.000,00 terhitung tahun 2009 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

14. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang *dwangsom* setiap harinya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) keterlambatan untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

15. Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun pihak lawan mengajukan banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Mohon Putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut terdapat perbaikan dalam surat gugatan yaitu:

1. Dalam surat gugatan halaman 2:

a. Pada point 7 tertulis:

H. Kosim, beralamat di Jalan Sukahaji Nomor 5, RT 01, RW 03, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung.

Diperbaiki menjadi:

1.Saedah (isteri H. Kosim), 2. Yaya, 3. Dayat, 4. Saibih, 5. Lim, 6. Aa, 7.Nunu, 8. Nyai (Nomor 2 s.d. 8 anak anak H. Kosim) semua sebagai para ahli waris alm. H. Kosim;

b. Pada point 11 tertulis:

Camat Sukarasa selaku PPAT Kecamatan Sukasari, beralamat di Jalan Gegerkalong Hilir Nomor 155, Kota Bandung. Selanjutnya disebut Tergugat V;

Diperbaiki menjadi:

Camat Sukarasi Selaku PPAT Kecamatan Sukasari, beralamat di Jalan Gegerkalong Hilir Nomor 155, Kota Bandung. Selanjutnya

Halaman 4 dari 9 hal.Put. Nomor 2528 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)



disebut Tergugat V;

2. Dalam surat gugatan halaman 7:

Pada point 9 tertulis:

Menyatakan Surat Keterangan Ahli waris dari Camat tertanggal 14 Mei 2008 yang menetapkan Tergugat II sebagai ahli waris alm. Sahromi sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 20/2009 tanggal 20 Februari 2009 adalah tidak sah;

Diperbaiki menjadi:

Menyatakan Surat Keterangan Ahli waris dari Camat Sukasari Nomor 477.3/63/AW/IV/2008 tertanggal 14 Mei 2008 yang menetapkan Para Tergugat II sebagai ahli waris alm. Sahromi sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 20/2009 tanggal 20 Februari 2009 adalah tidak sah;

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

- Eksepsi kewenangan/kompetensi relatif;

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus dengan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2017/PN Bdg, tanggal 5 April 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi kewenangan relatif salah satu Tergugat II bernama Hj Wiwi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp13.931.000,00 (tiga belas juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 437/PDT/2018/PT BDG, tanggal 27 November 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Januari 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus tanggal 30 Januari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Februari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt/KS/2019/PN Bdg, yang dibuat oleh Panitera Muda Perdata Plh. Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Februari 2019;

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 14 Februari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 437/Pdt/2018/ PT BDG, tertanggal 27 November 2018 dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 200/Pdt.G/2017/PN Bdg, tertanggal 5 April 2018;
3. Mengadili sendiri
 - Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
 - Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul pada semua tingkat peradilan;

Subsidiar

Atau apabila Yang Mulia Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 15 Maret 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Halaman 6 dari 9 hal.Put. Nomor 2528 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

Bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 wewenangnyanya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Bahwa, lagi pula setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 14 Februari 2019 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 11 Maret 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung, Mahkamah Agung berpendapat putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi tidak mampu membuktikan dalilnya sebagai anak/ahli waris almarhum Sahromi pemilik asal tanah dan bangunan objek sengketa;

Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi berupa akta kelahiran dan surat keterangan ahli waris tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya yaitu bahwa dari dua kali perkawinannya yaitu pertama dengan Ito dan kedua dengan Hj. Wiwin Nurjanah, almarhum Sahromi tidak dikaruniai anak;

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 DEDEWATI R. SANDRA tersebut harus ditolak;

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 2528 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

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DEDEWATI R. SANDRA** 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 Rabu, tanggal 23 Oktober 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, 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 Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd

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

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 2528 K/Pdt/2019



Panitera Pengganti,

ttd

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp484.000,00</u>
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 9 dari 9 hal.Put. Nomor 2528 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)