



PUTUSAN
Nomor 459 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SITI CHAERONI**, bertempat tinggal di Jalan Pesantren, RT 03, RW 11, Kelurahan Kedung Halang, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor;
2. **SITI HARRIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Raya Kedung Halang, RT 03, RW 11, Kelurahan Kedung Halang, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor;
3. **RATNA SITI HAWA**, bertempat tinggal di Jalan Kutilang Tengah, RT 04, RW 04, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
4. **MUTIARA SRI HASTUTI**, bertempat tinggal di Jalan Prumpung Sawah, RT 03, RW 04, Kelurahan Cipinang Besar Utara, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur;
5. **SITI ASMARA**, bertempat tinggal di Villa Bogor Indah, Blok AA8, Nomor 32, RT 05, RW 11, Kelurahan Kedung Halang, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor;
6. **Ny. DEDEH**, bertempat tinggal di Jalan Kutilang Tengah, RT 04, RW 04, Kelurahan Gunung Batu, Kecamatan Bogor Barat, Kota Bogor;
7. **AGUS SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Kelapa RT 02, RW 04, Kelurahan Cimandala, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
8. **DARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Duren Jaya RT 04, RW 08, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 459 K/Pdt/2021



9. **FATUR RAHMAN**, bertempat tinggal di Kebon Kelapa, RT 06, RW 04, Kelurahan Cimandala, Kecamatan Sukaraja, Kabupaten Bogor;
kesemuanya selaku ahli waris dari (almarhum) Haji Asmara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufik Agus Yuwono, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum TA Yuwono & Rekan, beralamat di Jalan Pabuaran Poncol, Nomor 52, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2019;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

L a w a n

1. **INDRIATI KUSMALI**, bertempat tinggal di Jalan Cimanuk, Nomor 23, RT 02, RW 09, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agustinus Pohan, S.H., MS., Moch. Erick Ernawan Rachman, S.H., dan Firman Arief, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum Pohan Ernawan Arief, beralamat di Gedung Pratyaksa, Lantai 2, Jalan Supratman, Nomor 3, Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2019;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BOGOR**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani, Nomor 41, Kota Bogor;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

D a n:

1. **PUSAT PEMBANGUNAN PEMBIAYAAN HUTAN PADA KEMENTERIAN LINGKUNGAN HIDUP DAN KEHUTANAN REPUBLIK INDONESIA**, berkedudukan di Gedung Manggala Wanabakti, Blok IV, Lantai 10, Jalan Gatot Subroto, RT 01, RW 03, Gelora, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
2. **YOHANNES BUDI KRISTANTO, S.H., M.Kn**, selaku PPAT di Kota Bogor, beralamat di Ruko Blok AB 1,



Nomor 12 A, RT 6, RW 12, Villa Bogor Indah, Kedung Halang, Perumahan Villa Bogor Indah 3, Bogor, Jawa Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat;
Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bogor untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah bidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 86, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 23/Pdt/G/1989/PN Bogor tanggal 14 Oktober 1989 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 81/Pdt/1991/PT Bandung tanggal 14 November 1991 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1547 K/Pdt/1992 tanggal 25 Juli 1994 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 749 PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999;
4. Memerintahkan Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Kelurahan Tanah Sareal kepada Tergugat II, apabila tidak diserahkan, Tergugat II diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat baru/pengganti dan Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Kelurahan Tanah Sareal atas nama Tergugat I (Indriati Kusmali) yang ada di tangan pihak Tergugat I atau Turut Tergugat I dinyatakan tidak berlaku dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menghukum Tergugat II untuk memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Kelurahan Tanah Sareal/sertifikat pengganti yaitu dari atas nama Indriati Kusmali (Tergugat I) menjadi atas nama Para Penggugat

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 459 K/Pdt/2021

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)



- (Ratna Siti Hawa, Siti Chaeroni, Siti Harriyah, Mutiara Sri Hastuti, Siti Asmara, Ny. Dedeh, Agus Salim, Daryanto dan Fatur Rahman);
6. Menyatakan bahwa Putusan dari Pengadilan terhadap perkara ini bisa dijadikan sebagai dasar untuk proses peralihan hak/balik nama di Kantor Pertanahan Kota Bogor (Tergugat II) dari atas nama Indriati Kusmali (Tergugat I) menjadi atas nama Para Penggugat (Ratna Siti Hawa, Siti Chaeroni, Siti Harriyah, Mutiara Sri Hastuti, Siti Asmara, Ny. Dedeh, Agus Salim, Daryanto dan Fatur Rahman) ;
 7. Menghukum/memerintahkan kepada pihak Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Bogor) untuk membatalkan proses Akta Hak Tanggungan terhadap sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4129/2016 yang melekat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Kelurahan Tanah Sareal;
 8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap hasil dari putusan Pengadilan Negeri Bogor ini;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 10. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara;
- Atau: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

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

- A. Gugatan *error in persona*;
- B. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan putusan Nomor 51 /Pdt.G/2018/PN Bgr tanggal 20 Desember 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat yakni Ratna Siti Hawa, Siti Chaeroni, Siti Harriyah, Mutiara Sri Hastuti, Siti Asmara, Ny. Dedeh, Agus Salim, Daryanto dan Fatur Rahman adalah pemilik sah bidang tanah yang dikenal dengan identitas Sertifikat Hak Milik Nomor 86, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 23/Pdt/G/1989/PN Bogor tanggal 14 Oktober 1989 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 81/Pdt/1991/PT Bandung tanggal 14 November 1991 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1547 K/Pdt/1992 tanggal 25 Juli 1994 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor 749 PK/Pdt/1995 tanggal 10 Maret 1999;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Kelurahan Tanah Sareal tidak mempunyai daya berlaku menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 175/2016 tanggal 15 November 2016 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4129/2016 berikut surat-surat yang mengikutinya, atas tanah hak milik yang dikenal dengan identitas hak milik Nomor 86, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat milik Para Penggugat Ratna Siti Hawa, Siti Chaeroni, Siti Harriyah, Mutiara Sri Hastuti, Siti Asmara, Ny. Dedeh, Agus Salim, Daryanto dan Fatur Rahman dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4129/2016 yang melekat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 86/Kelurahan Tanah Sareal tidak mempunyai daya berlaku menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.458.000,00 (tiga juta empat ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 459 K/Pdt/2021

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)



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Bogor tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 255/PDT/2019/PT BDG tanggal 8 Juli 2019 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula sebagai Tergugat I;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bogor tanggal 20 Desember 2018 Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Bgr, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Juli 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Agustus 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 255/PDT/2019/PT BDG *juncto* Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Agustus 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 19 Agustus 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 459 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi semula Para Terbanding/Para Penggugat secara keseluruhan;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 255/Pdt/2019/PT Bdg tanggal 5 Juli 2019;
4. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 51/Pdt.G/2018/PN Bogor tanggal 20 Desember 2018;
5. Menghukum Termohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat I untuk membayar biaya perkara;

Atau: bila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 17 September 2019 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Agustus 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 17 September 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan yang dibuat oleh kuasa Penggugat didasarkan pada Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2018 dari penggugat materiil yaitu para ahli waris (almarhum) Haji Asmara yang terdiri dari Siti Chaeroni, Siti Harriyah, Ratna Siti Hawa, Mutiara Sri Hastuti, Siti Asmara, Ny. Dedeh, Agus Salim, Daryanto dan Fatur Rahman tanpa menyebutkan dalam Surat Kuasa Khusus tersebut siapa subjek hukum yang akan digugat, dengan demikian Surat Kuasa Khusus tersebut cacat formil yang berakibat gugatan yang dibuat oleh kuasa Penggugat tersebut cacat dan tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi SITI CHAERONI dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 459 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **SITI CHAERONI** 2. **SITI HARRIYAH** 3. **RATNA SITI HAWA** 4. **MUTIARA SRI HASTUTI** 5. **SITI ASMARA** 6. **Ny. DEDEH** 7. **AGUS SALIM** 8. **DARYANTO** 9. **FATUR RAHMAN** tersebut;
2. Menghukum Para 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 Selasa tanggal 23 Maret 2021 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 459 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
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 459 K/Pdt/2021