



P U T U S A N

No. 1364 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. AMAT bin LAWAN**, dilanjutkan ahli warisnya : **IPAH**, bertempat tinggal di Kampung Kepuh RT. 03 RW. 13, Desa Cibiuk, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur,
- 2. ANI NURAENI**, bertempat tinggal di Perumahan BTN Cibogo Blok M No. 1 Desa Mekargalih, Kecamatan Ciranjang, Cianjur, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada : **DADUN DARUSSALAM,SH.**, dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Cibeber No. 45 Sirnagalih, Cianjur,

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/para Pembanding;

m e l a w a n :

ENDANG SUNARYO, bertempat tinggal di Komplek BTN Ciboherang Indah Blok II No. 55 C. RT. 05 RW. 07, Kabupaten Bandung,
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Cianjur pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah sebidang tanah dan bangunan sebagaimana dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 271 yang terletak di Kampung Komp. Perumahan BTN Cibogo Blok M No. 1, Luas tanah 109 M2, Desa Cibiuk, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur, atau sekarang dikenal dengan nama Komp. Perumahan Bumi Permai Ciranjang Damai, Blok M No. 1 luas tanah 109 M2, Desa Mekar Galih, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur , vide bukti P.1;

Bahwa pada awal bulan Januari tahun 1995 berawal dari seringnya kedatangan Tergugat sebagai Paman dan bibinya Penggugat yaitu Sdr. Amat Bin Lawan beserta isterinya pertamanya sewaktu masih hidup Ny. Aah (alm)

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerumah Penggugat di Bandung bahkan Tergugat sering pula menginap di rumah Penggugat yaitu dengan maksud untuk menawarkan tanah dan bangunan milik bangunan milik Tergugat tersebut di atas untuk dibayar, sehubungan Tergugat mempunyai hutang piutang kepada orang lain, yang pada akhirnya Penggugat menyanggupi permintaan Tergugat yaitu membelinya tanah dan bangunan tersebut dengan secara over kredit;

Bahwa, pada tanggal 29 Januari 1995, Penggugat (sebagai pembeli dengan Tergugat (sebagai Penjual) telah mengadakan perjanjian jual beli secara over kredit tanah berikut bangunannya yang terletak di Komp. Perumahan BTN Cibogo, Blok M No.1, luas tanah 109 M2, Desa Cibiuk, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur atau sekarang dikenal dengan nama Komp. Perumahan Bumi Ciranjang Damai, Blok M No.1, luas tanah 109M2, desa Mekar Galih, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur. Vide Bukti P-2;

Bahwa, pada tanggal 29 Januari Tahun 1995, Penggugat telah menyerahkan dan diterima langsung serta ditanda tangani oleh Tergugat uang pembayaran Angsuran Pertama sampai angsuran ke empat sebesar Rp.264.000 (dua ratus enam puluh empat ribu rupiah) dan beserta uang Pembayaran kelebihan luas tanah kurang lebih 18 M2, sebesar Rp.720.000,- (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) dengan jumlah total uang pernbayaran sebesar Rp.984.000,- (Sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah) secara sekaligus / Tunai, Vide bukti P-3;

Bahwa, Penggugat juga telah menyelesaikan atau melunasi seluruh Pembayaran uang Anggaran alau Cicilan dari Pertama sampai cicilan terakhir yang ke 60 (yaitu kwitansi dari tanggal 29 Januari 1995 sampai tanggal 19 Juli 1999) tanpa ada tunggakan sepeserpun yang mana pembayarannyapun pada setiap bulannya langsung diterima, dititipkan dan ditanda tangani oleh Tergugat (sebagai Penjual). Vide bukti P - 4 ;

Bahwa, pada tanggal 26 September sampai tanggal 22 Oktober Tahun 2000, Penggugat telah membangun dan atau merenovasi rumah milik Penggugat tersebut, dengan total biaya pembangunan/renovasi sebesar Rp.6.227.000,- (enam juta dua ratus dua puluh tujuh ribu rupiah), Vide bukti P-5;

Bahwa, Penggugat telah banyak mengeluarkan biaya untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut di atas dan serta pengeluaran biaya untuk pembangunan dan merenovasi rumah dengan jumlah keseluruhan sebesar Rp. 11.324.950 (sebelas juta tiga ratus dua puluh empat ribu sembilan ratus lima puluh rupiah);

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Penggugat sebelum dikontrakan kepada orang lain pernah pula Penggugat mengisi/menempati rumah tersebut, karena Penggugat menetap tinggal dan bekerja di Bandung yang akhirnya Rumah Penggugat tersebut dikontrakan kepada orang lain dan berangsur cukup lama yaitu selama 3 tahun kepada 3 orang pengontrak yaitu kepada Sdr. Panjaitan pada tahun 2000, Sdr. Hasibuan pada tanggal 2001/2002, dan kepada Sdr, Sitompul terakhir pada tahun 2003, dan juga seluruh pembayaran uang kontrakan rumah tersebut diterima oleh Penggugat tidak lagi ada hubungannya dengan Tergugat apalagi dengan Turut Tergugat ;

Bahwa, Tergugat telah menjanjikan berkali-kali kepada Penggugat setiap Penggugat menanyakan dan diminta kepada Tergugat perihal bukti ,surat-surat kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut serta untuk proses pengalihan balik nama kepemilikan tanah dan bangunan rumah tersebut, yang mana sampai dengan diajukannya surat gugatan ini Tergugat tidak dapat membuktikan, memenuhi atas bukti surat-surat Tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, sebagaimana janji dan kesanggupan Tergugat kepada Penggugat pada saat transaksi jual beli pada tanggal 29 Januari 1995, akan tetapi malah Tergugat menjualnya kembali tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain yaitu pada tanggal 1 Oktober 2003, sekarang atas nama Sdri. Ani Nuraeni (Turut Tergugat sebagai pembeli ke2);

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas dan terang telah terjadi ingkar janji/wanprestasi dari ketentuan yang seharusnya di taati oleh Tergugat, tindakan itu juga menunjukan tentang perbuatan yang beritikad buruk dan sangat merugikan Penggugat, terganggunya kenikmatan Penggugat selaku Pemilik Pemilik, maka jelas ketentuan dalam pasal 378 KUHPidana, dan hal tersebut dapat dibatalkan serta tidak beralas hak atas pengalihan, jual beli antara Tergugat (Sdr, Amat Bin Lawan) dengan Turut Tergugat (Ny. Ani Nuraeni) atas tanah dan bangunan tersebut ataupun kepada siapapun ;

Bahwa, Pengugat dengan Tergugat telah mengadakan kesepakatan Bersama pada tanggal 16 Pebruari 2003 dan dengan disaksikan oleh aparat pemerintahan wilayah tersebut yaitu Kepala Desa Mekar Galih Sdr. Atang Rasidi, Pembina Desa Cibiduk Sdr. Apan, kepala Desa Cibiuk Sdr. Asep Wawan, dan Isteri Tergugat Ny. Ipa vide bukti P-6;

Bahwa, Penggugat telah memberikan surat Pemberitahuan kepada Kepala Desa Mekar Galih pada tanggal 6 Oktober 2003 yang menyampaikan bahwa tentang kepemilikan tanah dan bangunan tersebut adalah milik Penggugat agar supaya tidak terjadi pengalihan/pemindahan hak atau hibah

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau lainnya atas tanah dan bangunan tersebut, yang pada hakekatnya sebagaimana apa yang tercantum pada pasal 1457, 1458 KUHPerdara, bahwa jual beli itu adalah suatu persetujuan serta telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mencapai kata sepakat tentang kebendaan dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum di bayar, Vide bukti P -7;

Bahwa, pada bulan Januari tahun 2004 Turut Tergugat (sebagai Pembeli Kedua) telah membongkar pintu rumah milik Penggugat pada saat Turut Tergugat akan menempati/mengisi rumah tersebut, yang mana sampai sekarang bukti kunci asli rumahpun tersebut masih ada pada Penggugat, bahkan, Turut Tergugat pernah diberitahu bahwa rumah tersebut milik Penggugat, akan tetapi Turut Tergugat tidak juga mau menanggapi bahkan Turut Tergugat pernah di undang oleh aparat pemerintahan setempat yaitu kepala Desa Mekargalih sebagaimana surat undangan pada tanggal 5 Januari 2004 juga tidak memenuhinya / tidak datang, Vide bukti P - 8;

Bahwa tanah dan bangunan tersebut sampai sekarang ini masih dikuasai atau ditempati oleh Sdr. Ani Nuraeni (Turut Tergugat), bahkan telah ada perubahan bangunan pada bagian depan rumah yaitu adanya garasi untuk kendaraan, bahwa dengan demikian mengakibatkan kerugian yang sangat besar baik materi maupun moril bagi Penggugat, oleh karenanya selain Penggugat menuntut objek perkara supaya diserahkan dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, pula Penggugat beralasan hukum untuk menuntut ganti kerugian sebagai akibat penguasaan oleh pihak Turut Tergugat objek perkara tersebut kepada Penggugat, yaitu yang diperhitungkan sejak tahun 2003 hingga sekarang selama 2 tahun, yang mana dalam satu tahunnya objek perkara tersebut apabila dikontrakan/disewakan dapat menghasilkan uang Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), ganti kerugian penghasilan dari objek perkara tersebut yaitu seluruhnya adalah $2 \times 2.500.000 = 5.000.000,-$ (lima juta rupiah) terhadap Tergugat dan harus dibayarkan kepada Penggugat dengan seketika dan sekaligus;

Bahwa Penggugat telah mengundang Turut Tergugat berkali-kali untuk memusyawarahkan permasalahan tersebut di atas sehubungan Turut Tergugat sampai sekarang masih menempati atau menguasai tanah dan bangunan tersebut, bahkan surat somasipun Turut Tergugat tetap tidak mau untuk memusyawarahkan dan menyelesaikan permasalahan tersebut, Vide bukti P-9;

Bahwa, Penggugat merasa kesal dan habis kesabaran dimana tidak ada penyelesaian yang jelas dan pasti secara hukum dan demi kepastian hukum,

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu pada tanggal 21 Bulan Pebruari Tahun 2005, Penggugat telah melaporkan Tergugat kepada pihak Kepolisian POLSEKTIF Ciranjang untuk pengusutan proses hukum lebih lanjut dimana Penggugat merasa tertipu oleh Tergugat, Vide bukti P - 10;

Bahwa, pada tanggal 28 Mei 2005, antara Penggugat dengan Tergugat (tidak hadir dan hanya memberikan pesan / mandat melalui anggota Polsektif Ciranjang) dan juga dihadiri oleh Turut Tergugat (suaminya Ny. Ani Nuraeni yaitu Bapa Rojak), mengadakan pertemuan di Polsek Ciranjang kurang lebih Pukul 11.00 WIB, telah ada kesanggupan dari pihak Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, yang mana pihak Tergugat dan Turut Tergugat telah mengakuinya dan akan menyelesaikan atas perilaku/tindakan yang telah dilakukannya oleh Tergugat, dimana Tergugat akan membayar ganti rugi sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dan Turut Tergugat akan membayar sebesar Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) Vide bukti P - 11;

Bahwa adalah wajar apabila Penggugat kemudian menuntut Tergugat dan Turut Tergugat lewat Pengadilan Negeri Cianjur untuk menjamin agar gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak illusoir dan pula Penggugat mempunyai sangkaan yang cukup beralasan hukum, maka Penggugat mohon diletakan penyitaan terhadap harta/objek terperkara tersebut, dan pula untuk menjamin terhadap tuntutan ganti kerugian tersebut dalam perkara ini, maka mohon pula dapat diletakan penyitaan jaminan terhadap kekayaan milik Tergugat yang cukup untuk memenuhi/mencukupi tuntutan Penggugat, serta pula selanjutnya penyitaan jaminan tersebut mohon pula dinyatakan sebagai sah dan berharga ;

Bahwa agar Tergugat dan Turut Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon agar Tergugat dan Turut Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sehari, setiap Tergugat dan Turut Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat dan Turut Tergugat sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum dan beralas hak untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat dan Turut Tergugat (Uitvoerbaar bij voorad);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cianjur agar memberikan putusan sebagai berikut :

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007

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

PRIMAIR:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Penyitaan jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Penggugat sah secara hukum sebagai Pembeli pada tanggal 29 Januari 1995 dari Amat Bin Lawan dan berhak untuk menempati, menguasai tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang setempat dikenal dengan nama Komp. Perumahan Bumi Ciranjang Dami Blok M No. 1, Desa Mekar Galih, Luas 109 M2, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur adalah sebagai pemiliknya;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melawan tanpa hak serta dengan cara menyalahgunakan tata cara persyaratan dalam jual beli dan tidak mempunyai itikad baik;
5. Membatalkan Jual Beli antara Amat Bin Lawan (Tergugat) dengan Ny. Ani Nuraeni (Turut Tergugat) sebagaimana surat Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 271, berdasarkan akta jual beli No. 175 tanggal 01 Oktober 2003 yang dibuat oleh Notaris Dra. Succie Amatul Qudus,SH., PPAT di Kabupaten Cianjur;
6. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum surat Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 271 atas nama ANI NURAENI (Turut Tergugat);
7. Menghukum Tergugat dan atau Turut Tergugat atau orang lain yang diberi Hak oleh Tergugat untuk menyerahkan Objek Terperkara tersebut dalam keadaan kosong, dalam keadaan baik sepenuhnya dan dengan tanpa beban apapun kepada Penggugat seketika, dan sekaligus tanpa kecuali;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materi sebesar Rp.11.342.950,- (sebelas juta tiga ratus empat puluh dua ribu sembilan ratus lima puluh rupiah), biaya transportasi pengurusan dalam perkara ini (pulang pergi Bandung-Ciranjang) sejak Tahun 1999 sampai sekarang diajukannya gugatan ini, pengurusan jasa pengacara dengan total sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), serta kerugian moril selama karena perkara tersebut di atas sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), harus dibayar kontan dan sekaligus;
9. Menghukum Turut Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat dengan adanya perombakan dan atau penambahan bangunan bagian depan yang merubah bangunan sebelumnya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007

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

10. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar uang paksa/ Dwangsom setiap harinya lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
11. Menghukum pihak Tergugat untuk memberikan ganti kerugian berupa penghasilan dari objek perkara dan diperhitungkan sejak tahun 2003 sampai sekarang, yang seluruhnya berjumlah Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Penggugat dan harus dibayar seketika dan sekaligus;
12. Menyatakan dan menetapkan, bahwa keputusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu serta/merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad), walaupun ada Banding, Verzet, maupun kasasi dalam perkara ini;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cianjur berpendapat lain, Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugat balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak;

Bahwa berdasarkan Pundamentum Petendi gugatan 9 dan petitum angka 4 dan 5, dimana Sertifikat Hak Milik atas nama Amat bin Lawan (Tergugat) melalui pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dibuat tertanggal 01 Oktober 2003 Akta Jual Beli Nomor : 175/2003 yang Sertifikat Hak Miliknya dirubah menjadi atas nama Ani Nuraeni (Turut Tergugat) tertanggal 27 Januari 2003 Nomor 1374, maka dalam gugatan ini seharusnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dra. Sucie Amatul Qudus, SH dan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cianjur adalah pihak yang harus digugat;

Bahwa turut Tergugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kamp. Perumahan BTN Cibinong Blok M No. 1 Desa Cibiuk, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Ciajur Akta Jual Beli No : 175/2003 tertanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat pada Notaris Dra. Sucie Amatul Qudus, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Setifikat Hak Milik No. 1374, Desa Cibiuk persil Blok M No.01 pemisahan dari HGB No. 11 Cibiuk, gambar situasi tanggal 9-2-1996 No. 960 luas 109 m2 (seratus sembilan meter persegi) tertulis atas nama Ani Nuraeni yang diterbitkan oleh Kantor Badan

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional (BPN) Cianjur.

Bahwa pada tahun 1994 Tergugat membeli sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Komp. Perumahan Cibogo Blok M No.1, luas tanah 108 m2 (seratus delapan meter persegi) Desa Cibiuk, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur Akta Jual Beli No. 804/13/Cjr1994 tanggal 2-11-1994 perjanjian kredit pemilikan rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan AMAT bin LAWAN No. 01543282B13P/BGRR.I/94 tertanggal 2 Nopember 1994.

Bahwa pembelian tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Tergugat dengan memakai uang muka pinjaman dari kas PEPABRI atau uang pengisian dan dipotong sebesar Rp. 66.200,- (enam puluh enam ribu dua ratus rupiah) setiap bulannya;

Bahwa cicilan tanah dan bangunan perumahan BTN Cibogo Blok M No. 1 Desa Cibiuk, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur dari sejak Tergugat membeli sampai pada akhirnya dilunasi, dipotong dari tabungan Tergugat.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak digugat.

Bahwa pada dasarnya sifat gugatan diajukan berdasarkan Hukum Acara Perdata maupun Hukum Perdata BW adalah disebabkan seseorang yang merasa bahwa dirugikan haknya atau dilanggar haknya dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan, Notaris Sucie Amatul Qudus, SH yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 175/2003 tertanggal 01 Oktober 2003 seharusnya sebagai Tergugat dalam perkara ini.

Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek karangan Retno Wulan Sutantio, SH dan Iskandar Deripkartawinata, SH penerbit Mandar Maju Halaman 2 "Dalam istilah Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan".MA tanggal 16 Agustus 1973 No. 663/Sip/1971 dan tanggal 1 Agustus 1973 No. 1038 K/Sip/1972, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia I-II-III-IV/73 halaman 58 dan 225, maka Turut Tergugat menjadi Tergugat serta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional menjadi Turut Tergugat, dimana dalam hal ini Notaris Dra. Sucie Amatul Qudus, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Jual Beli No.175/2003 tertanggal 01 Oktober 2003 antara Tergugat dengan Turut Tergugat,

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) tidak digugat.

Bahwa begitu pula terhadap Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cianjur berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 175/2003 tertanggal 01 Oktober 2003

Hal. 8 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007

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

yag dibuat pada Notaris Dra. Sucie Amatul Qudus, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Sertifikat Hak Milik No. 1374, Desa Cibiuk, Persil Blok M No. 01 Pemisahan dari HGB No. I/Cibiuk, gambar situasi tanggal 9-2-1996 No. 960, luas 109 m2 (seratus sembilan meter PN) Cianjur yang juga seharusnya sebagai Tergugat dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSİ

Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi serta pokok perkara dianggap satu kesatuan dalam rekonvensi ;

Bahwa jual beli yang dilakukan Tergugat dengan turut Tergugat adalah sah karena telah dilakukan sesuai hukum, yaitu dihadapan Notaris dan telah dibalik nama atas nama turut Tergugat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Cianjur supaya memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugata dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ini ;

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam pokok perkara untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Jual Beli No. 175/2003 tanggal 01 Oktober 2003 yang dibuat pada Notaris Dra. Sucie Amatul Qudus,SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Sertifikat Hak Milik No. 1374 terdapat tanah dalam perkara ini antara Tergugat dalam pokok perkara /Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat dalam Pokok Perkara.
3. Menyatakan sah menurut hukum Sertifikat Hak Milik No. 1374 atas nama ANI NURAENI terhadap tanah dalam perkara ini yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Cianjur.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cianjur telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 33/Pdt.G/2005/PN.CJ tanggal 10 Oktober 2005 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Surat Perjanjian Jual Beli secara kredit antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 29 Januari 1995 atas sebidang tanah dan bangunan yang berlokasi di Komp. Perumahan Cibogo Blok M No. 1, Ciranjang, Cianjur atau sekarang dikenal dengan nama Komplek Perumahan Bumi Ciranjang Damai Blok M No. 1 Desa Mekargalih, Kecamatan Ciranjang, Kabupaten Cianjur adalah sah dan mengikat kedua belah pihak;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat sebagaimana tersebut dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 271, berdasarkan Akta Jual Beli No. 175 tanggal 01 Oktober 2003, yang dibuat oleh Notaris Dra. Succie Amatul Qudus SH PPAT Kabupaten Cianjur;
5. Menyatakan Surat Buku Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 271 atas nama Turut Tergugat (Ani Nuraeni) tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat atau orang lain yang diberi hak oleh Tergugat untuk mengembalikan objek sengketa sebagaimana tersebut di atas kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan tanpa beban apapun;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 14/CB/Pdt.G/2005/PN.CJ. tanggal 30 Agustus 2005;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng sebesar Rp. 819.000,- (delapan ratus Sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan No. 78/Pdt/2006/PT.Bdg tanggal 27 Juli 2006 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding pada tanggal 3 Januari 2007 kemudian

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Tergugat dan turut Tergugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Desember 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Januari 2007 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 33/Pdt.G/2005/PN.Cj. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cianjur, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Januari 2007;

bahwa setelah itu oleh Penggugat /Terbanding yang pada tanggal 17 April 2007 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat dan turut Tergugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 1 Mei 2007 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/Tergugat dan turut Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM PUTUSAN EKSEPSI

Bahwa Pengadilan Tinggi Baadung telah keliru menerapkan putusan dengan cara mengikuti pendapat dari Pengadilan Tingkat pertama yang secara substansial telah salah pula memutuskan perkara a quo.

Bahwa Pengadilan Tinggi Banding tidak mempertimbangkan alasan-alasan keberatan memori Banding Pemohon Kasasi, yang tidak melaksanakan menurut hukum cara perdata yang berlaku tentang syarat sahnya secara formal suatu gugatan.

Bahwa dalam buku teori dan praktek karangan Retnowulan Sutantio,SH. dan Iskandar Oeripkartawinata dan Hukum Acara Perdata secara tegas dan jelas menerangkan tentang lengkapnya suatu subyek perkara dalam memenuhi suatu gugatan, agar gugatan tidak abscur, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 6 Agustus 1973 No. 663/Sip/1971 dan tanggal 1 Agustus 1973 No. 1038 K/Sip/1972 yang intinya menyatakan: Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu namun demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;

Bahwa oleh karena itu Termohon kasasi telah mengabaikan atau melalaikan hukum acara perdata yang berlaku, dengan tidak lengkapnya para pihak dalam

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007

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

suatu acara perkara, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan para Termohon kasasi dalam perkara a quo untuk tidak diterima (Niet Ontvankelijk verldaard).

Bahwa subyek perkara yang harus dilibatkan dalam perkara ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional Cianjur, karena eksistensi PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus sebagai pejabat pelaksana proses peralihan hak sesuai amanat Undang-undang dan BPN Cianjur sebagai institusi yang telah menerbitkan Sertifikat atas nama Pemohon Kasasi harus tunduk dan taat terhadap perkara a quo yang tidak bisa lepas dalam menjalankan putusan.

DALAM PUTUSAN POKOK PERKARA

Bahwa Akta Jual Beli No. 175/2003 tertanggal 1 Oktober 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Dra. Sucie Amatul Qudus dan Sertifikat Hak Milik No. J 374 atas nama Ani Nuraeni (pemohon Kasasi) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Cianjur telah sah dan kuat secara hukum, karena segala persyaratan dan aturan perundang-undangan yang ada telah dipenuhi, sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 30 Juni 1989 No. 3438 /Pdt/1987 yang menyatakan tentang sahnya jual beli menurut hukum berdasarkan adat diperlukan 2(dua) syarat yang harus dipenuhi, yaitu :

1. Syarat tunai : Pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijual tersebut kepada pembeli/Contause bandeling.
2. Syarat terang : petaksanaan syarat pertama di atas dilakukan dihadapan saksi-saksi para pejabat/pamong desa.

Bahwa perjanjian jual beli secara over kredit tertanggal 29 Januari 1995, Pemohon Kasasi (Amat Bin Lawan alm.) tidak pernah merasa telah melakukan jual beli secara over kredit dan tidak pernah menandatangani di atas segel untuk transaksi jual beli, begitupun yang dikatakan dipersidangan oleh para saksi yang terjadi sebenarnya adalah pinjaman uang dengan jaminan rumah yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi pada saat itu, oleh karena itu permohonan kasasi sejak awal menolak adanya surat perjanjian jual beli secara over kredit sebagaimana dalil Termohon kasasi.

Bahwa pembayaran cicilan kredit ke KPR BTN dari awal sampai lunasnya masih tetap atas nama Pemohon Kasasi ditingkat pertama semula Tergugat (Amat Bin Lawan alm.) tidak beralih ke pihak lain. oleh karena itu cukup alasan dan masuk akal apabila yang terjadi antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi peristiwa hukumnya bukan sebagai bentuk transaksi jual beli akan tetapi jaminan atas pinjaman uang yang uangnya memang dipergunakan untuk bayar

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007

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

cicilan kredit rumah,

Bahwa Pemohon kasasi ditingkat pertama semula Turut Tergugat sebagai Pihak pembeli yang baik, sudah sepatutnya menurut hukum dilindungi hak-hak hukumnya, karena keberadaan Pemohon kasasi/Pembanding/semula Turut Tergugat adalah sebagai subyek yang telah diombang ambing oleh ketidakpastian seara hukum dalam perkara ini, sedangkan hak kepemilikan secara materil sudah bersertifikat atas nama Pemohon Kasasi/ Pembanding/ semula Turut Tergugat dengan No. SHGB No. 271;

Bahwa oleh karena hal tersebut, maka secara de Facto dan de Jure, Pemohon Kasasi/Pembanding/Turut Tergugat adalah pemilik sah atas Sertifikat HGB No. 271 atas nama Ani Nuraeai, karenanya judex factie tingkat banding membenarkan dan mempertimbangkan seperti yang diputuskan dalam tingkat pertama merupakan kesalahan dan kekeliruan yang tidak pantas lagi dilakukan oleh peradilan di tingkat Mahkamah Agung;

Bahwa bukti T. 6 yang diajukan dan menjadi dasar kebenaran formal oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat adalah merupakan bukti keyakinan secara hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Tergugat, meskipun pernyataan sepihak namun dengan menyatakan sumpah Demi Allah tentang peristiwa hukum yang terjadi sebenarnya atas objek sengketa, hal ini membuktikan kebenaran hati sanubari manusia, oleh karena itu sudah semestinya Majelis Hakim Kasasi untuk dapat mempertimbangkan kebenaran yang hakiki atas suatu peristiwa hukum.

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, karena :

- Tergugat telah menjual obyek sengketa pada turut Tergugat, sedangkan diketahui obyek sengketa tersebut telah dijual seluruhnya pada Penggugat ;
- Turut Tergugat sebagai pembeli tidak meneliti secara fisik, karena objek sengketa tidak dihuni oleh penjual ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **AMAT bin LAWAN** dan kawan tersebut harus ditolak ;

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007

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 para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **1. AMAT Bin LAWAN** dilanjutkan ahli warisnya : **IPAH**, dan **2. ANI NURAENI** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 20 Pebruari 2008** oleh **H. Muhammad Taufik, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. Mohammad Saleh,SH.,MH** dan **Atja Sondjaja,SH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Edy Pramono,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua :

ttd/Dr. H. Mohammad Saleh,SH.,MH.

ttd/H. Muhammad Taufik, SH.,MH.

ttd/Atja Sondjaja,SH.

Panitera Pengganti :

ttd/Edy Pramono,SH.,MH.

Biaya-Biaya :

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 1.000,- |
| 3. Administrasi.... | Rp. 493.000,- |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO,SH.,MH.

NIP : 040 044 809

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 1364 K/Pdt/2007

