



P U T U S A N

Nomor 2886 K/Pdt/2011

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**SURYANA**, bertempat tinggal di Jalan Purba Indah IV Nomor 3 Sangkuriang, Cimahi Kota, Cimahi, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada M. SANDYAN SYACH,SH.,MH., Advokat, yang berkantor di Jalan Jatimulya Nomor 12 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Januari 2011 ;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I ;

*M e l a w a n :*

1. **Dra. SRI HASTUTI**,
2. **LOHDAYA PERKASA**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Setra Murni Tengah Nomor 2 Kota Bandung, yang keduanya memberikan kuasanya kepada MULA SATRIA, SH, Advokat pada Kantor Hukum Mula Satria, SH dan Rekan di Jalan Sukarajin II Nomor 28, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Januari 2011 ;
3. **MARIA ELIZABET IIS AISYAH Alias IIS AISYAH**, bertempat tinggal di Jalan Gegerkalong Hilir Nomor 234, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung ;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, dan Tergugat II/ Terbanding I, II, III ;

*D a n :*

1. **NOTARIS CAHWA WOWO CAHYADIANTO,SH.**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Kopo Margahayu Nomor 331 Kabupaten Bandung ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **NOTARIS Drs. MARYOTO,SH.,Sp.N.**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Raya Gadobangkong Nomor 60 Ngamprah, Kabupaten Bandung Barat ;
  3. **CAMAT**, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung Barat ;
  4. **KEPALA DESA CIGUGUR GIRANG**, berkedudukan di Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung ;
  5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG**, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung ;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I sampai dengan V/Turut Terbanding I, Pembanding II, Turut Terbanding II, III, IV ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Penggugat I, II telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi sebagai Tergugat I dan Termohon Kasasi III sebagai Tergugat II dimuka persidangan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa, Penggugat I telah membeli tanah Tergugat II seluas 890 M<sup>2</sup>, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00559, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Parompong, desa Cigugurgirang, Blok Pasir Muncang, berdasarkan Akte jual Beli Nomor 45/JB/39/VI/1999, pada hari Rabu, tanggal 9 Juni 1999, dihadapan Turut Tergugat I, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :
  - Utara : M 549 seb, SU 20609/98 ;
  - Timur : Solokan ;
  - Selatan : Solokan ;
  - Barat : tanah milik Kartawijaya ;
- ..2 Bahwa, Penggugat II selaku anak dari Penggugat I juga telah membeli tanah dari Tergugat II yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Parompong, Desa Cigugurgirang, Blok Pasir Muncang, antara lain berdasarkan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Akte Jual Beli Nomor 82/JB/39/XI/1998, tertanggal 27 November 1998, dihadapan Turut Tergugat I, seluas 155 M<sup>2</sup>, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 548, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : Jalan desa ;
- Timur : tanah milik adat Ichi ;
- Selatan : SU 14656/98 ;
- Barat : SU 14653/98 ;

2) Akte Jual Beli Nomor 81/JB/39/XI/1998, tertanggal 27 November 1988, dihadapan Turut Tergugat I, seluas 1.680 M<sup>2</sup>, dengan sertifikat Hak Milik Nomor 00560, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : SU 14653/98, SU 14654/98. dan tanah milik Adat Acih ;
- Timur : tanah milik adat Dasih ;
- Selatan : Dra. Sri Hastuti, M 549 seb, SU 20611/98 ;
- Barat : Tanah milik Kertawijaya ;

3) Bahwa :

1. Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 45/JB/39/VI/1999, selanjutnya dibaliknamakan atas Penggugat I, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00559 ;
2. Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 82/JB/39/XI/1998, selanjutnya dibaliknamakan atas nama Penggugat II, dengan Sertifikat Hak milik Nomor 548 ;
3. Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 81/JB/39/XI/1998, selanjutnya dibaliknamakan atas nama Penggugat II, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 00560 ;

3.4) Bahwa, kesemua proses balik nama tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 548, 00559, 00560, kepada Penggugat I dan Penggugat II dilakukan pengurusannya oleh Turut Tergugat I melalui pegawainya di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung (Turut Tergugat V) ;

3.5) Bahwa, Penggugat I dan Penggugat II membeli tanah tersebut dari Tergugat II karena Tergugat II memperlihatkan kepada Penggugat I dan Penggugat II, bahwasanya Tergugat II sebagai pemilik tanah berdasarkan Akte Jual beli Nomor 1142/Kec.Cisarua/1991, pada hari Rabu tanggal 04 September 1991, yang mana penjualnya adalah saudari Dasih, beralamat di

#### 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)



Kp. Pasir Muncang, Desa Cigugurgirang, Kecamatan Cisarua (Turut Tergugat III), transaksi tanah tersebut seluas 2.740 M<sup>2</sup>, sesuai Persil Nomor 67. D.II Blok Pasir muncang, Kohir Nomor C 179, Desa Cigugurgirang, Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung, Jawa Barat ;

3..6 Bahwa, dengan adanya Akte Jual Beli Nomor 1142/Kec.Cisarua/1991, tertanggal 4 September 1991, sesuai persil Nomor 67.D.II Blok Pasir Muncang, Kohir Nomor C. 179, tersebut di atas pada point 5, maka Turut Tergugat III sudah seharusnya memerintahkan serta memberitahukan kepada Turut Tergugat IV untuk merubah serta harus mencatat di buku desa, dengan adanya pemutasian yang sebelumnya tercatat atas nama Dasih menjadi atas nama Tergugat II, dan sekarang menjadi milik Penggugat I dan Penggugat II ;

3..7 Bahwa, kenyataannya pada tahun 2009 bulan Januari Penggugat I dan Penggugat II didatangi oleh Tergugat I yang menyatakan dan mengakui bahwa tanah Persil Nomor 67 D.II, Kohir Nomor C. 179, Blok Pasir Muncang, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Parompong, Desa Cigugurgirang, adalah milik Tergugat I, sambil memperlihatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 133, atas nama Dasih dan dirubah menjadi nama para ahli waris Nomor 474.3/33/WRS/Kec. Parompong tanggal 10/03/2008, serta memperlihatkan Akte Jual Beli Nomor 48 tertanggal 21 Oktober 2008, yang mana oleh Tergugat I dari para ahli waris Dasih kepada Penggugat I dan penggugat II ;

3..8 Bahwa, Penggugat I dan penggugat II melalui kuasa hukumnya mendatangi Turut Tergugat II selaku Notaris/PPAT, guna mengetahui adanya data yang diperlihatkan Tergugat I kepada Penggugat I dan penggugat II, bahwa Turut Tergugat II membenarkan adanya transaksi Akte Jual Beli yang dilakukan Tergugat I dengan para ahli waris Dasih dan Tergugat II turut serta mengetahui dalam transaksi jual beli tanah tersebut, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 48, tertanggal 21 Oktober 2008, dengan luas tanah 2.880 M<sup>2</sup>, dengan Sertifikat Nomor 133/Cigugurgirang ;

3..9 Bahwa, dengan adanya pengakuan dari Tergugat I, yang menyatakan tanah tersebut adalah sebagai pemiliknya, maka Penggugat dan Penggugat II merasa dirugikan oleh Tergugat II yang mana dengan jelas bahwasanya sewaktu pembuatan Akte Jual Beli antara Penggugat I dan Penggugat II



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat II, secara tegas Tergugat II menyatakan tanah yang dijualnya kepada Penggugat I dan Penggugat II bahwa tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa, dihadapan Turut Tergugat I beserta saksi-saksinya ;

3..10 Bahwa, perbuatan para ahli waris Dasih yang di Bantu oleh Tergugat II, dengan menjual kepada Tergugat I pada tanggal 21 Oktober 2008, dihadapan Turut Tergugat II, dimana tanah tersebut sebelumnya, yaitu pada tanggal 4 September 1991 telah dijual oleh Dasih (ibu dari para ahli waris) kepada Tergugat II, selanjutnya Tergugat II menjual kepada penggugat I pada tanggal 9 Juni 1999 dan kepada Penggugat II pada tanggal 27 November 1998, perbuatan jual beli pada tanggal 21 Oktober 2008 tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung supaya memberikan putusan Provisinya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Meletakkan sita jaminan atas tanah persil Nomor 67, D.II Pasir Muncang, Kohir Nomor C.179, yang terletak di Blok Pasir Muncang, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung, Kecamatan Cisarua, Desa Cigugurgirang, seluas 2.740 M<sup>2</sup> , dengan batas-batas sebagai berikut sebelah :

- Utara : D. Wiwih + D. Engkas + D. Acih ;
- Timur : D. Dasih ;
- Selatan : Selokan ;
- Barat : D.E. Kartawijaya + D. Engko ;

Yang mana sekarang menjadi :

1) Tanah milik Penggugat I, seluas 890 M<sup>2</sup> berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 45/JB/39/VI/1999, pada hari Rabu, tanggal 9 Juni 1999, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : M 549 seb, SU 20609/98 ;
- Timur : Selokan ;
- Selatan : Selokan ;
- Barat : Tanah milik Kertawijaya ;

#### 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)



2.1) Tanah milik Penggugat II, seluas 155 M<sup>2</sup> berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 82/JB/39/XI/1998, tertanggal 27 November 1998, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : Jalan Desa ;
- Timur : tanah milik adat Icoh ;
- Selatan : SU 14656/98 ;
- Barat : SU 14653/98 ;

2.2) Tanah Milik Penggugat II, seluas 1.680 M<sup>2</sup>, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 81/JB/39/XI/1998, tertanggal 27 November 1998, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : SU 14653/98, SU 14654/98, dan tanah milik Adat Acih ;
- Timur : tanah milik adapt Dasih ;
- Selatan : Dra. Sri Hastuti, M 549 seb, SU 20611/98 ;
- Barat : tanah milik Kertawijaya ;

Dimana untuk menghentikan serta menghindari diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut di atas, sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa perbuatan para ahli waris Dasih yang dibantu oleh Tergugat II dengan menjual kepada Tergugat I berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 48, tertanggal 21 Oktober 2008 dihadapan Turut Tergugat II, pada hal tanah tersebut sebelumnya oleh Tergugat II telah dijual kepada Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1142/Kec.Cisarua/1991, pada hari Rabu, tanggal 4 September 1991 antara Dasih sebagai penjual dan Iis Aisyah (Tergugat II) sebagai pembeli yang dikeluarkan oleh saudara Husen sebagai Camat Kecamatan Cisarua, Kabupaten Bandung, dan ditandatangani pihak Kepala Desa Cigugurgirang, yaitu saudara Drs. Ratmadja, serta Sekretaris Desa Cigugurgirang, yaitu saudara Ito Iskandar, transaksi tanah tersebut seluas 2.740 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut sebelah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara : D. Wiwih + D. Engkas + D. Acih ;
- Timur : D. Dasih ;
- Selatan : Solokan ;
- Barat : D.E.Kartawijaya + D. Engko ;

Adalah sah menurut hukum dan dilaksanakan oleh para pihak sebagai undang-undang ;

4. Menyatakan, bahwa Tanah Milik Penggugat I, seluas 890 M<sup>2</sup> berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 45/JB/39/VI/1999, pada hari Rabu, tanggal 9 Juni 1999, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : M 549 seb, SU 20609/98 ;
- Timur : Solokan ;
- Selatan : Solokan ;
- Barat : tanah milik Kartawijaya ;

Yang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00559, Surat Ukur Tanggal 31 Desember 1998 Nomor 20611/Cigugur Girang/1998, atas nama Penggugat I yang di terbitkan oleh Turut Tergugat V Adalah Sah secara hukum ;

- 5.129 Menyatakan, bahwa Tanah Milik Penggugat II, seluas 155 M<sup>2</sup> berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 82/JB/39/XI/1998, tertanggal 27 November 1998, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : Jalan desa ;
- Timur : tanah milik adat Icoh ;
- Selatan : SU 14656/98 ;
- Barat : SU 14653/98 ;

Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 548, Surat Ukur Tanggal 27 Juli 1998 Nomor 14654/Cigugur Girang/1998, atas nama Penggugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V adalah sah secara hukum ;

- 5.21 Menyatakan, bahwa Tanah Milik Penggugat II, seluas 1.680 M<sup>2</sup> berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 81/JB/39/XI/1998, tertanggal 27 November 1998, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : SU 14653/98, SU 14654/98 dan tanah milik Adat Acih ;
- Timur : tanah milik adat Dasih ;
- Selatan : Dra. Sri Hastuti, M 549 seb, SU 20611/98 ;
- Barat : Tanah milik Kertawijaya ;

#### 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)



- Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00560, Surat Ukur Tanggal 26 Desember 1998 Nomor 20609/Cigugur Girang/1998, atas nama Penggugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V adalah sah secara hukum ;
- ..6 Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Akte Jual Beli Nomor 48 tertanggal 21 Oktober 2008, dengan Sertifikat Nomor 133/Cigugurgirang, atas transaksi ahli waris Dasih dengan Tergugat I ;
- ..7 Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 48, tertanggal 21 Oktober 2008 antara Tergugat I dengan para ahli waris Dasih batal demi hukum ;
- ..8 Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Cigugurgirang atas nama Tergugat I tidak berharga ;
- ..9 Menghukum Turut Tergugat V untuk mencoret serta mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Cigugurgirang atas nama Tergugat I pada buku tanah yang tercatat di Kantor Turut Tergugat V ;
- ..10 Menghukum Turut Tergugat IV untuk mencatat pemutasian kepemilikan tanah di buku C Desa atas nama Penggugat I dan Penggugat II ;
- ..11 Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi ;
- ..12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang menurut Pengadilan yang baik adalah patut dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa, Tergugat I dan Turut Tergugat II menolak dengan tegas dan keberatan atas dalil-dalil dan dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II (para Penggugat), karena tidak benar dan tidak berdasar sama sekali, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh para Penggugat dan menguntungkan Tergugat I dan Turut Tergugat II ;
2. Bahwa, apa-apa yang terungkap dalam bagian eksepsi ini, mohon dianggap telah diungkapkan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara dibawah ini ;
3. Eksepsi tentang gugatan kekurangan pihak (party) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, gugatan Penggugat I dan Penggugat II ini adalah kekurangan pihak mengingat berdasarkan riwayat tanah yang menyangkut tentang asal-muasal Persil Nomor 67 D.II Kohir Nomor 179, (Desa Cigugur Girang, Kecamatan Parompong, Kabupaten Bandung semula adalah kepunyaan Dasih kemudian para ahli warisnya sekarang (saudara 1. Dase Wijaya, 2. Dadi Jumadi, 3. Amang, 4. Adin) ;

Adapun riwayat tanah Persil Nomor 67 D.II, Kohir 179, Desa Cigugur Girang adalah sebagai berikut :

- I. semula tanah adat Persil Nomor 67 D.II, Kohir 179/Desa Cigugur Girang, luas 4000 M<sup>2</sup>, adalah dimiliki oleh saudara Dasih (vide bukti T-1, register Cisarua) ;
- II. Dasih menjual sebagian tanah tersebut ke Tergugat II pada tanggal 4 September 1991 dengan Akta Jual Beli Nomor 1142/Kec. Cisarua seluas 1200 M<sup>2</sup>, sehingga sisa tanah Dasi adalah 2.800 M<sup>2</sup> ;
- III. Kemudian atas sisa penjualan tanah tersebut, Dasih mengajukan Pengakuan Hak/Konversi dari Tanah Adat menjadi SHM Nomor 133/Cigugur Girang, Surat Ukur tanggal 7 Juli 1992, Nomor 6509/1992 seluas 2.880 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama Dasih terbitlah SHM Nomor 133/Cigugur Girang pada tanggal 7 November 1992 ;
- IV. Dasih setelah meninggal dunia melalui para ahli warisnya, yaitu Dase Wijaya, Dadi Jumadi, Amang, dan Andin menjual tanah warisan tersebut kepada Tergugat I (Suryana) melalui Turut Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 48/2008 tertanggal 21 Oktober 2008, maka beralih namalah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 133/Cigugur Girang dari Para Ahli Waris Dasih (Dase,Cs) kepada saudara Suryana (Tergugat I), dan jual Beli tersebut telah dilakukan berdasarkan syarat-syarat sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;  
Sehingga jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat II pada tanggal 21 Oktober 2008 adalah sah dan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;

Berdasarkan uraian di atas bahwa tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu Persil 67 D.11 Kohir 179/Desa Cigugur Girang adalah berasal dari kepemilikan Dasih, dengan demikian gugatan Penggugat yang tidak

#### 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)



menyertakan Dasih maupun para ahli warisnya (Dase cs) adalah kekurangan pihak yang mutlak diperlukan dalam mengungkapkan kebenaran atas suatu alas hak ini sedang digugat dalam persidangan perdata ini. Mengingat gugatan Penggugat kekurangan pihak, maka selayaknya gugatan Penggugat ini untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal tersebut diperkuat oleh dua Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang telah menjadi Yurisprudensi, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 938 K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 ;

Menyatakan : “Jual-beli antara Tergugat Asal dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan, tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara ini” ;

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2438 K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1982 ;

Menyatakan : “Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara” ;

(dari Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1969-2001, MARI tahun 2002, halaman 30 dan halaman 88) ;

4. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Daluarsa/Lewat waktu ;

Bahwa, mengingat Tanah persil Nomor 67 D.II Kohir 179 yang sebagiannya telah menjadi milik Tergugat I (saudara Suryana) dimana suryana telah membelinya dari ahli waris Dasih (Dase, Cs), sedangkan sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Cigugur Girang adalah tahun 1991, sehingga menurut Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pihak-pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut karena telah melewati waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut ;

Dengan demikian mengingat Sertifikat tersebut terbit pada tahun 1991 dan tak ada yang keberatan atas penerbitan sertifikat tersebut kepada Dasih, serta sejak tahun 1991 tanah tersebut dikuasai Dasih dan sekarang Tergugat I, maka menurut Pasal 32 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997, Penggugat sudah tidak punya hak lagi untuk menuntut pelaksanaan hak atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Cigugur Girang, luas 2.800 M<sup>2</sup> kepada Tergugat I ;

Berdasarkan uraian tersebut menjadi jelas bahwa gugatan Penggugat kepada Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai objek sengketa SHM Nomor 133/Cigugur Girang tertulis atas nama Suryana adalah Layak untuk ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (NO) ;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 32/Pdt.G/2009/PN.BB., tanggal 3 November 2009 yang amarnya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima ;

II. Dalam Provisi :

- Menolak provisi Penggugat I dan Penggugat II ;

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian kepada Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
2. Menyatakan bahwa perbuatan para ahli waris daerah yang di bantu oleh Tergugat II dengan menjual kepada Tergugat I, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 48, tertanggal 21 Oktober 2008 dihadapan Turut Tergugat II, padahal tanah tersebut sebelumnya oleh Tergugat II telah dijual kepada Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1142/Kec. Cisarua/1991, pada hari Rabu, tanggal 4 September 1991 antara Dasih sebagai penjual dan lis Aisyah (Tergugat II) sebagai pembeli yang dikeluarkan oleh saudara Husen sebagai Camat Kecamatan Cisarua Kabupaten Bandung dan ditandatangani pihak Kepala Desa Cigugurgirang, yaitu saudara Drs. Ratmadja serta Sekretaris Desa Cigugurgirang, yaitu saudara Ito Iskandar, transaksi tanah tersebut seluas 2.740 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut sebelah :

- Utara : D. Wiwih + D. Engkas + D. Acih ;
- Timur : D. Dasih ;
- Selatan : Solokan ;
- Barat : D.E.Kartawijaya + D. Engko ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah menurut hukum dan dilaksanakan oleh para pihak sebagai undang-undang ;

4. Menyatakan bahwa Tanah Milik Penggugat I, seluas 890 M<sup>2</sup>, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 45/JB/39/VI/1999, pada hari Rabu, tanggal 9 Juni 1999, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : M 549 seb, SU 20609/98 ;
- Timur : Solokan ;
- Selatan : Solokan ;
- Barat : tanah milik Kartawijaya ;

- 5.11 Menyatakan bahwa Tanah Milik Penggugat II, seluas 155 M<sup>2</sup> berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 82/JB/39/XI/1998, tertanggal 27 November 1998, yang batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : Jalan desa ;
- Timur : tanah milik adat Icoh ;
- Selatan : SU 14656/98 ;
- Barat : SU 14653/98 ;

Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 548, Surat Ukur Tanggal 27 Juli 1998 Nomor 14654/Cigugur Girang/1998, atas nama Penggugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V adalah sah secara hukum ;

- 5.20 Menyatakan bahwa Tanah Milik Penggugat II, seluas 1.680 M<sup>2</sup> berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 81/JB/39/XI/1998 tertanggal 27 November 1998, dengan batas-batasnya sebagai berikut sebelah :

- Utara : D. Wiwih + D. Engkas + D. Acih ;
- Timur : D. Dasih ;
- Selatan : Solokan ;
- Barat : D.E. Kartawijaya + D. Engko ;

Yang telah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00560, Surat Ukur Tanggal 26 Desember 1998 Nomor 20609/Cigugur Girang/1998, atas nama Penggugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V adalah Sah secara hukum;

5. Menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Akte Jual Beli Nomor 48 tertanggal 21 Oktober 2008, dengan sertifikat Nomor 133/Cigugurgirang, atas transaksi ahli waris Dasih dengan Tergugat I Menyatakan Akte Jual Beli

#### 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)



Nomor 48 tertanggal 21 Oktober 2008, antara Tergugat I dengan para Ohli waris Dasih batal demi hukum ;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Cigugurgirang, atas nama Tergugat I tidak berharga ;
7. Menghukum Turut Tergugat V untuk mencoret serta mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Cigugurgirang atas nama Tergugat I pada buku tanah yang tercatat di Kantor Turut Tergugat V ;
8. Menghukum Turut Tergugat VI untuk mencatat pemutasian kepemilikan tanah dibuku C Desa atas nama Penggugat I dan Penggugat II ;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.041.000,00 (satu juta empat puluh satu ribu Rupiah) ;
10. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II yang selebihnya ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Pembanding putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 32/Pdt.G/2009/ PN.BB., tanggal 3 November 2009 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 252/PDT/2010/ PT.BDG., tanggal 5 Oktober 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 23 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Januari 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 5 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2009/PN.BB., Jo. Nomor 1/Pdt.Ks/2011/PN.BB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut disertai dengan/ diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepanite-raan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut pada tanggal 19 Januari 2011 ;

Bahwa, setelah itu oleh Penggugat I, II/Terbanding I, II yang pada tanggal 21 Pebruari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/ Pembanding I, kemudian oleh Penggugat I, II/Terbanding I, II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepanitearaan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 7 Maret 2011, sedangkan Tergugat II/Terbanding III tidak mengajukan jawaban memori kasasi seperti yang dijelaskan dalam Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor W11.U6/1939/HT.04.10/IX/2011 dari Pengadilan Negeri Bale Bandung, tanggal 27 September 2011, perihal pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi perkara Nomor 32/Pdt.G/2009/PN.BB ;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

*Judex Facti* melanggar ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman sebagaimana telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman ;

1. Bahwa, didalam surat gugatannya, Termohon Kasasi I (semula Penggugat I, kemudian Terbanding I) dan Termohon Kasasi II (semula Penggugat II, kemudian Terbanding II) mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) dan Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding III) serta Turut Termohon Kasasi I (semula Turut Tergugat I, kemudian Turut Terbanding I), Turut Termohon Kasasi II (semula Turut Tergugat II, kemudian Pembanding II), Turut Termohon Kasasi III (semula Turut Tergugat III, kemudian Turut Terbanding III), Turut Termohon Kasasi IV (semula Turut Tergugat IV, kemudian Turut Terbanding IV) dan Turut Termohon Kasasi V (semula Turut Tergugat V, kemudian Turut Terbanding V) yang merugikan Termohon Kasasi I (semula Penggugat I, kemudian Terbanding I) dan Termohon Kasasi II (semula Penggugat II, kemudian Terbanding II) ;
2. Bahwa, perbuatan melawan hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) yang menetapkan "tiap perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) mewajibkan orang yang melakukan perbuatan itu, jika karena kesalahannya telah timbul kerugian, untuk membayar kerugian itu" ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, *Judex Facti* didalam mengadili perkara *a quo*, tidak memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan yang dijadikan dasar untuk mengadili ;
4. Bahwa, selain memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan, *Judex Facti* harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan yang dijadikan dasar untuk mengadili, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman sebagaimana telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman ;
5. Bahwa, dengan mengabaikan ketentuan tersebut di atas, maka *Judex Facti* telah melanggar hukum yang berlaku, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ;
6. Bahwa, selain itu Pengadilan Negeri Bale Bandung telah mengurangi amar putusan dalam salinan resmi putusan yang diberikan kepada Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) dan setidaknya setelah tanggal 7 Januari 2010 menyisipkan petitum angka 2. (vide-Lampiran 1, halaman 28) ;

*Judex Facti* Salah Menerapkan Ketentuan Perbuatan Melawan Hukum ;

7. Bahwa, perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) menentukan 2 (dua) syarat, yang pertama adanya perbuatan melanggar hukum dan yang kedua adanya kesalahan ;
8. Bahwa, jual beli yang dilakukan oleh ahli waris almarhumah Dasih dengan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) dihadapan Turut Termohon Kasasi II (semula Turut Tergugat II, kemudian Pembanding II) sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan kata lain, Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) tidak melakukan perbuatan melanggar hukum ;



9. Bahwa, demikian juga tidak terbukti adanya kesalahan yang dilakukan oleh ahli waris almarhumah Dasih dan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) maupun Turut Termohon Kasasi II (semula Turut Tergugat II, kemudian Pembanding II) ;
10. Bahwa, untuk menyatakan adanya kesalahan, sudah seharusnya Termohon Kasasi I (semula Penggugat I, kemudian Terbanding I) dan Termohon Kasasi II (semula Penggugat II, kemudian Terbanding II) membuktikan adanya putusan peradilan pidana yang menyatakan ahli waris almarhumah Dasih dan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) terbukti bersalah melakukan tindak pidana ;
11. Bahwa, sebaliknya untuk kepentingan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi I (semula Penggugat I, kemudian Terbanding I) dan Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding III), maka terlebih dahulu Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I), melaporkan dugaan tindak pidana kepada Kepolisian Resor Kota (Polresta) Cimahi, (vide-Lampiran 2) ;
12. Bahwa, untuk laporan tersebut di atas, Penyidik pada Kepolisian Resor Kota (Polresta) Cimahi telah melimpahkan tersangka Maria Elisabeth lis Aisyah yang tidak lain adalah Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding III) kepada Kejaksaan Negeri Bale Bandung untuk selanjutnya diajukan kemuka persidangan pidana di Pengadilan Negeri Bale Bandung, (vide-Lampiran 3) ;
13. Bahwa, terkait dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW), menurut Prof. Mr. Meyers, pengertian melanggar hukum dapat diartikan sedemikian rupa sehingga belum meliputi syarat kesalahan; Oleh karenanya, dalam perkara a quo sudah seharusnya dibuktikan adanya kesalahan ahli waris almarhumah Dasih dan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) dalam peradilan pidana. Demikian juga Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro,SH., didalam bukunya Perbuatan Melanggar Hukum, dipandang dari sudut hukum perdata, Penerbit Mandar Maju, 2000, Bandung, halaman 29, sependapat dengan Prof. Mr. Meyers ;
14. Bahwa, sekiranyaun terbukti perbuatan melawan hukum maka Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) berkewajiban untuk mengganti kerugian kepada Termohon Kasasi I (semula Penggugat I,



kemudian Terbanding I) dan Termohon Kasasi II (semula Penggugat II, kemudian Terbanding II), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) ;

15. Bahwa, perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW), merupakan perikatan yang lahir dari undang-undang karena perbuatan seorang yang melanggar hukum ;

16. Bahwa, untuk membuktikan adanya kesalahan yang dilakukan oleh para ahli waris almarhumah Dasih, Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding III) dan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) maka mutlak adanya putusan pidana yang menyatakan kesalahan para ahli waris almarhumah Dasih, Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding III) dan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) sebagai dasar untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ;

Judex Facti Tidak Cukup Mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) Sangkalan dan Jawaban serta Bukti-bukti Pemohon Kasasi ;

17. Bahwa, bukti T I & TT II-3, yang diajukan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Desa Cigugur Girang yang diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi V (semula Turut Tergugat V, kemudian Turut Terbanding V) dibukukan dan diterbitkan pada tanggal 7 November 1992 ;

Dalam sertifikat tersebut, pada halaman pendaftaran pertama, tertulis nama pemegang hak Dasih dan asal Persil dari Konversi Persil 67 D.II, Kohir Nomor 179 seb. (singkatan dari sebagian), dengan luas 2880 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) ;

18. Bahwa, Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Desa Cigugur Girang tersebut di atas, dibukukan dan diterbitkan oleh Turut Termohon Kasasi V (semula Turut Tergugat V, kemudian Turut Terbanding V), 6 (enam) tahun sebelum dibukukan dan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Cigugurgirang, tanggal 9-11-1998, atas nama Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding II) oleh Turut Termohon Kasasi V (semula Turut Tergugat V, kemudian Turut Terbanding V), (vide-bukti PII-02) Dalam Sertifikat tersebut pada halaman Pendaftaran Pertama, tertulis asal persil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengakuan Hak, dengan luas 155 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh lima meter persegi) ;

19. Bahwa, dapat dipastikan Turut Termohon Kasasi V (semula Turut Tergugat V, kemudian Turut Terbanding V) tidak akan membukukan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Cigugurgirang atas nama Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding II) sekiranya tumpang tindih di atas tanah milik Dasih tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Desa Cigugur Girang ;

Demikian juga, Turut Termohon Kasasi V (semula Turut Tergugat V, kemudian Turut Terbanding V) tidak akan membukukan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 549/Cigugurgirang atas nama Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding II) sekiranya tumpang tindih di atas tanah milik Dasih tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Desa Cigugur Girang ;

20. Bahwa, untuk menjadi pengetahuan bersama, tanah seluas 2880 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi) tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 133/Desa Cigugur Girang, atas nama Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) sebagai pemegang haknya, sekarang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat (dahulu, Kabupaten Bandung), Kecamatan Parongpong (dahulu, Kecamatan Cisarua), Desa Cigugur Girang ;

21. Bahwa, Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat dan Camat Parongpong sama sekali tidak ditarik menjadi pihak dalam perkara ini. Sedangkan, secara administratif keduanya yang berwenang untuk mewakili secara hukum dalam perkara ini ;

22. Bahwa, sekiranya benar Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding II) membeli tanah dari Dasih maka tentunya Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding II) tidak akan menyetujui Jual Beli yang dilakukan oleh ahli waris almarhumah Dasih dengan Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) dengan cara membubuhkan tandatangannya dalam Akta Jual Beli Nomor 48/2008, tanggal 21 Oktober 2008, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Termohon Kasasi II (semula Turut Tergugat II, kemudian Pembanding II). (vide-bukti T I & TT II-2) ;

#### 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)



23. Bahwa, sekiranya benar Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding II) membeli tanah dari Dasih maka tentunya keseluruhan tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 548/Cigugurgirang dan Sertifikat Hak Milik Nomor 549/ Cigugurgirang yang keduanya atas nama Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding II) seluas 2880 M<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus delapan puluh meter persegi), bukan seluas 2725 M<sup>2</sup> (dua ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi) ;
24. Bahwa, perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian pada lain pihak mewajibkan pihak lainnya untuk membayar ganti kerugian. Namun demikian, *Judex Facti* justru menyatakan batal demi hukum Akte Jual Beli Nomor 48 tanggal 21 Oktober 2008 yang dibuat antara Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) dengan para ahli waris almarhumah Dasih (yang tidak ikut digugat sebagai pihak dalam perkara ini) ;
25. Bahwa, pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama didalam putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada halaman 18, menyebutkan : Bahwa menurut Majelis Hakim, Gugatan Penggugat tidak kekurangan pihak dengan alasan, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II adalah adanya pengakuan/Claim Tergugat I atas tanah milik Penggugat atas dasar :
1. SHM Nomor 00559/Desa Cigugurgirang ;
  2. SHM Nomor 548 ;
  3. SHM Nomor 00560 ;
- Yang diklaim Tergugat I sebagai miliknya dengan dasar kepemilikan dengan SHM Nomor 133/Cigugurgirang ;
26. Bahwa, menurut hemat Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 19 putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung dalam perkara ini, yang menyebutkan : “Bahwa, jika seandainya Tergugat I ingin menarik ahli waris Dasih sebagai pihak yang menjual tanah kepada Tergugat I dapat dilakukan Tergugat I sesuai dengan ajaran, *vrijwaring* (ditarik masuk dalam perkara) adalah tidak tepat dan tidak benar” ;
- Oleh karenanya Pemohon Kasasi (semula Tergugat I, kemudian Pembanding I) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dimaksud ;



27. Bahwa, dengan petitumnya agar *Judex Facti* membatalkan jual beli tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 48 tanggal 21 Oktober 2008, maka Termohon Kasasi I (semula Penggugat I, kemudian Terbanding I) dan Termohon Kasasi II (semula Penggugat II, kemudian Terbanding II) menyadari sepenuhnya dan mengetahui keberadaan para ahli waris almarhumah Dasih sebagai pihak yang seharusnya didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

*Judex Facti* Tidak Cukup Memberikan Pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) ;

28. Bahwa, Jual Beli antara Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding III) dengan Termohon Kasasi I (semula Tergugat I, kemudian Terbanding I) tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 45/JB/39/VI/1999 tanggal 9 Juni 1999, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Termohon Kasasi I (semula Turut Tergugat I, kemudian Turut Terbanding I) dilakukan berdasarkan surat persetujuan dan kuasa dibawah tangan tertanggal 9 Juni 1999, namun tidak ternyata ada dan melekat pada bukti P.I.01 ;

29. Bahwa, dari bukti T.T.V.13, yang diajukan Termohon Kasasi V (semula Turut Tergugat V, kemudian Turut Terbanding V), Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 9 Juni 1999 tidak ditandatangani melainkan di cap jempol oleh Dominikus Amar Yos, suami dari Termohon Kasasi III (semula Tergugat II, kemudian Terbanding III) dan pembubuhan cap jempol tidak dilakukan dihadapan Camat atau pejabat yang berwenang serta tidak mendapat pengesahan (*legalisasi*) sebagaimana mestinya ;

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

Bahwa, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, disamping itu keberatan-keberatan dari Pemohon Kasasi merupakan pengulangan-pengulangan dan sudah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* ;

Bahwa, pembelian yang dilakukan oleh Tergugat I terkandung niat tidak baik, oleh karena pihak penjual dengan pembeli sudah sama-sama mengetahui obyek sengketa sebelumnya sudah dijual kepada Penggugat I dan II ;

Bahwa, pertimbangan dan putusan *Judex Facti* telah sesuai dengan hukum, karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I



adalah cacat hukum serta akibatnya sertifikat hak milik yang diterbitkan juga menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum, karena landasan terbitnya dari akta jual beli yang cacat hukum, sehingga perlindungan lebih harus diberikan kepada pembeli pertama yang dikhianati oleh penjual sebagai pihak Tergugat II ;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi 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 wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SURYANA, tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 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 ;

#### **M E N G A D I L I :**

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SURYANA** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis**, tanggal **6 September 2012** oleh **Prof. REHNGENA PURBA,SH.,MS.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.**, dan **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **FEBRY WIDJAJANTO,SH.,MH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

**SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH**

ttd.

**Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LLM**

Ketua Majelis,

ttd.

**Prof. REHNGENA PURBA,SH.,MS**

Panitera Pengganti,

Ongkos-ongkos Kasasi :

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..... Rp. 489.000,00

Jumlah ..... Rp 500.000,00

ttd.

**FEBRY WIDJAJANTO,SH.,MH**

Untuk Salinan

Mahkamah Agung Republik Indonesia

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH. SH.MH

NIP.1961 0313 1988 03 1003

#### 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)