



**PUTUSAN**  
**Nomor 219 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Drs. CECEP HASANUDDIN**, bertempat tinggal di Kampung Cisarua Girang RT 003 RW 001 Desa Warnasari, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi;
2. **JEANI SOEPARMAN**, bertempat tinggal di Kampung Cisarua Girang RT 003 RW 001 Desa Warnasari, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Mochamad Yamin Prawira, SH., Advokat, berkantor di Jalan Kebon Kembang No. 231/148, Kelurahan Sriwidari, Kecamatan Gunungpuyuh, Kabupaten Sukabumi, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2012;  
Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding;

melawan

**ATANG HADIMULYA**, bertempat tinggal di Jl. Sukajadi No. 357/182A RT.03 RW.12, Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adam Noverly, SH., dan kawan, para advokat, berkantor di Jl. Suryani Dalam Raya No. 41 Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 September 2012;  
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 I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibadak pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 2 April 2005 antara Penggugat (sebagai pihak pembeli dengan Tergugat I (sebagai pihak penjual) dan Tergugat II (sebagai istri dari Tergugat I) telah mengadakan transaksi jual beli sebidang tanah milik Tergugat I dengan SHM No. 381/Desa Parungseah dan SU No. 129/2002 tertanggal 9 Oktober 2001 seluas 4000 M<sup>2</sup> yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 4000 M<sup>2</sup>, sebagaimana telah diikat dalam akta pengikatan jual beli Nomor: 1 tertanggal 2 April 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Nurgana Hermania SH di Bandung, dan kemudian ditindak lanjuti dengan akta jual beli Nomor: 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris selaku PPAT Elly Heryati, SH., di Sukabumi;
2. Bahwa pada waktu dan tanggal yang sama pula, yaitu 2 April 2005 antara Penggugat (sebagai pihak pembeli) dengan Tergugat I (sebagai pihak penjual) dan Tergugat II (sebagai istri dari Tergugat I) telah mengadakan transaksi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I dengan SHM No. 504/Desa Parungseah dan SU No. 129/2002 tertanggal 9 Oktober 2001 seluas 745 M<sup>2</sup>, yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, sebagaimana telah diikat dalam akta pengikatan jual beli Nomor: 2 tertanggal 2 April 2005 dibuat di hadapan Notaris Nurgana Hermania, SH di Bandung dan kemudian ditindak lanjuti dengan akta jual beli nomor: 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dibuat dihadapan Notaries selaku PPAT Elly Heryati, SH di Sukabumi;
3. Bahwa, didalam isi akta perjanjian-perjanjian tersebut di atas sudah jelas dan terang diatur mengenai semua kewajiban-kewajiban dan hak-hak dari pada para pihak dalam transaksi jual beli tersebut, yang mana menurut aturan seperti pada umumnya pihak pembeli melakukan pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual melakukan penyerahan barang yang dijualnya kepada pihak pembeli, dan semuanya itu telah sesuai pula dengan syarat sahnya suatu perjanjian;
4. Bahwa, mengenai semua kewajiban-kewajiban dari Penggugat sendiri sebagai pihak pembeli, Penggugat sudah melaksanakannya dengan baik dan benar, seperti memberikan persyaratan-persyaratan administrasi dan

Hal. 2 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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

- legalitas surat-surat yang disyaratkan oleh undang-undang di dalam proses jual beli, sampai dengan melakukan pembayaran secara lunas kepada Tergugat I dan Tergugat II, sebagai pembayaran pembelian atas kedua objek jual beli tersebut sudah Penggugat laksanakan;
5. Bahwa, setelah proses transaksi jual beli dilaksanakan dan Tergugat I dan Tergugat II sudah menerima uang pembayaran penjualan dari Penggugat dan legalitas surat-surat kepemilikan tanah sudah dibalik-namakan atas nama Penggugat, Tergugat I minta waktu untuk mengosongkan atas objek yang dijualnya kepada Penggugat;
  6. Bahwa, setelah waktu yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I telah terlampaui untuk menyerahkan objek jual beli tersebut kepada Penggugat, akan tetapi pada kenyataannya Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada itikad baiknya untuk menyerahkan dan mengosongkan atas objek jual beli itu, malahan Tergugat I dan Tergugat II masih tetap mempertahankannya dengan berbagai alasan yang tidak jelas dan tidak dimengerti oleh Penggugat;
  7. Bahwa, atas perilaku dan perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II sudah jelas-jelas telah mencederai perjanjian yang telah dibuat dengan Penggugat, yang mana hal tersebut sangat jelas dan nyata bahwasanya Tergugat I dan Tergugat II telah membuat kerugian yang sangat besar kepada Penggugat, baik secara materiil maupun imateriil;
  8. Bahwa, atas penguasaan objek jual beli yang sudah dijual oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat tersebut, sudah jelas dan terang bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena tidak mengosongkan dan menyerahkan objek jual beli berupa tanah dan bangunan kepada Penggugat, dengan demikian juga Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanah dan bangunan kepunyaan hak orang lain dalam hal ini Penggugat dengan dan atau tanpa alas hak yang benar;
  9. Bahwa, atas adanya kejadian ini sudah jelas-jelas sangat merugikan Penggugat yang mana akibat tertahannya penyerahan atas objek jual beli ini, Penggugat tidak dan belum bisa menikmati keuntungan-keuntungan dari penguasaan objek jual beli tersebut, maka dengan demikian merupakan suatu kewajaran apabila Penggugat meminta keuntungan

Hal. 3 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tertahannya keuntungan yang diharapkan oleh Penggugat semenjak transaksi dilaksanakan sampai dengan surat gugatan ini dilayangkan sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)/tahun), yang mana akan diperhitungkan semenjak transaksi jual beli dilaksanakan sampai dengan putusan ini dibacakan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

10. Bahwa, apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melaksanakan ganti kerugian seperti tercantum dalam poin 9 dalam surat gugatan ini, maka Tergugat I dan Tergugat II agar diberikan biaya keterlambatan sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah)/harinya;

11. Bahwa, dengan dilayangkannya gugatan ini agar Tergugat I dan Tergugat II untuk segera dan seketika menyerahkan objek jual beli yaitu berupa tanah yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 650/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat beserta tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 504/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat kepada Penggugat, pada waktu dibacakan putusan pada tingkat pertama;

12. Bahwa, agar tidak sia-sia gugatan ini (*illusoir*), mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini terlebih dahulu untuk meletakkan sita jaminan sebelum perkara pokok diperiksa terhadap objek tanah yang terletak setempat dikenal Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 650/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan atas objek tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan Sertifikat Hak Milik No. 504/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama

Hal. 4 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang sampai sekarang masih dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;

13. Bahwa, karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti otentik. Maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibadak agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa akta pengikatan jual beli nomor: 1 tertanggal 2 April 2005, yang dibuat dihadapan Notaris Nurgana Hermania, SH., di Bandung dan akta jual beli nomor: 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris selaku PPAT Elly Heryati, SH., di Sukabumi, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, beserta akta pengikatan jual beli nomor: 2 tertanggal 2 April 2005 dibuat dihadapan Notaris Nurgana Hermania, SH., di Bandung, dan akta jual beli nomor: 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dibuat dihadapan Notaris selaku PPAT Elly Heryati, SH., di Sukabumi, dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan sertifikat hak milik No. 504/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*), karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan objek jual beli berupa tanah dan bangunan kepada Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah sesuai menurut peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan diakui oleh hukum atas tanah yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi,

Hal. 5 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan atas tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 504/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas objek tanah yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan atas objek tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 504/ Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian akibat tertahannya keuntungan yang diharapkan dari tanah dan bangunan yang tidak bias dinikmati oleh Penggugat sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)/tahun, terhitung dari tahun 2005 sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang keterlambatan (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah)/hari apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam menjalankan isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak-pihak manapun yang telah mendapatkan hak dari padanya, untuk segera dan seketika mengosongkan dan menyerahkan objek jual beli dalam jual beli yang dilakukan oleh Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu berupa tanah yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan

Hal. 6 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat beserta tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 504/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak-pihak manapun yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk taat dan patuh pada isi putusan ini;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II bersama ini hendak mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat *Ne bis in idem* karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat sekarang ini telah pernah diajukan sebelumnya oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Cibadak dan terdaftar dalam register perkara perdata No: 26/Pdt.G/2009/PN.CBD tanggal 12 November 2009 dan perkara tersebut telah diputus serta telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, disamping itu dalam kedua perkara tersebut baik isi materi gugatannya/objek dan subjek gugatan adalah sama. Penambahan pihak dengan menjadikannya Jeani Soeperman menjadi pihak Tergugat II hanyalah untuk menghindari kualifikasi eksepsi *ne bis in idem*;

Hal. 7 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, berkaitan dengan apa yang telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan di atas, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 647 K/Sip/1973 tanggal 13-4-1976, kaedah hukumnya sebagai berikut:

“Ada atau tidaknya azas *ne bis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan pengadilan negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama”;

Demikian juga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973 tgl 3-10-1973, yang dalam kaidah hukumnya sebagai berikut:

“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun objek-objek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak”;

2. Gugatan kekurangan pihak (*exceptio plurium litis consortium*) karena tidak menarik pihak secara lengkap, seharusnya Notaris Nurgana Hermania, SH., dan Notaris/PPAT Elly Heryati, SH dijadikan pihak untuk membuat jelas dan terangnya perkara ini, oleh karena yang menjadi objek gugatan adalah tentang jual beli sebidang tanah milik Tergugat I dengan SHM No. 381/Desa Parungseah dan SU No. 129/2002 tertanggal 9 Oktober 2001 seluas 3.397 M<sup>2</sup>, yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3.397 M<sup>2</sup>, sebagaimana diikat dalam akta pengikatan jual beli Nomor: 1 tertanggal 2 April 2005, yang dibuat di Bandung, dan kemudian ditindaklanjuti dengan akta jual beli Nomor: 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Notaris selaku PPAT Elly Heryati, SH., di Sukabumi dan jual beli sebidang tanah dan bangunan milik Tergugat I dengan SHM No. 504/Desa Parungseah dan SU No. 129/2002 tertanggal 9 Oktober 2001 seluas 745 M<sup>2</sup> yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, sebagaimana telah diikat dalam akta pengikatan jual beli Nomor: 2 tertanggal 2 April 2005 dibuat di hadapan Notaris Nurgana Hermania, SH., di Bandung, dan kemudian

Hal. 8 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditindaklanjuti dengan akta jual beli Nomor : 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dibuat di hadapan Notaris selaku PPAT Elly Heryati, SH., di Sukabumi;

Bahwa, uraian Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas adalah berdasarkan doktrin bahwa suatu gugatan yang kurang pihak (*plurium litis consortium*) harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Adapun doktrin tersebut adalah doktrin dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan Pembuktian dan Putusan Pengadilan" pada halaman 112-113 menuliskan pendapatnya tentang "gugatan kurang pihak" sebagaimana dikutip sebagai berikut :

"Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat";

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;

Sehingga dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat adalah kekurangan pihak dan sudah layak, patut serta berdasarkan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena dalam posita gugatan butir 1 (satu) Penggugat menyebutkan bahwa luas tanah dalam SHM No: 381/Desa Parungseah dan SU No: 129/2002 tertanggal 9 Oktober 2001 adalah seluas 4000 M<sup>2</sup>, sedangkan dalam posita gugatan butir 11 (sebelas) dan dalil-dalil berikutnya baik dalam posita maupun petitum Penggugat menyebutkan bahwa luas tanah dalam SHM No: 650/Desa Parungseah yang merupakan pecahan dari SHM No: 381/Desa Parungseah, Penggugat menyebutkan luas tanah objek sengketa adalah seluas 3.397 M<sup>2</sup>, hal ini sangat membingungkan bagi Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena Penggugat tidak menjelaskan mengenai selisih luas tanah yang tertera dalam ke-2 SHM tersebut, dengan demikian

Hal. 9 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlihat bahwa Penggugat sangat tidak konsisten dalam gugatannya, sehingga antara dalil satu dengan lainnya saling bertentangan, hal ini tentu menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karena itu cukup menjadi suatu alasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## Dalam Rekonvensi

1. Bahwa, apa yang telah tergugat I dan tergugat II DK/para penggugat DR kemukakan dalam bagian eksepsi dan bagian dalam pokok perkara di atas mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bagian dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa, pada tanggal 2 April 2005 Tergugat I dan Tergugat II DK/para penggugat DR telah menandatangani pengikatan jual beli, namun tidak di Kantor Notaris, tidak dihadapan Notaris Nurgana Hermania, SH. serta tidak pula disaksikan oleh Pegawai Notaris yang bernama Sdr. Dendi Nugraha dan Ny. Parhatun sebagaimana tertuang dalam akta pengikatan jual beli Nomor: 1 tertanggal 2 April 2005 dan akta pengikatan jual beli Nomor: 2 tertanggal 2 April 2005, akan tetapi penandatanganan kedua akta pengikatan jual beli tersebut dilakukan di rumah penggugat DK/Tergugat DR dengan alasan hanya bersifat kekeluargaan serta Tergugat I boleh menjual sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain asalkan ada pemberitahuan terlebih dahulu kepada penggugat DK/Tergugat DR dan Penggugat DK/Tergugat DR pun siap untuk membawa sertifikat yang dijadikan jaminan di Notaris Sukabumi, kemudian setelah mendapat persetujuan dan tergugat II maka tergugat I pun menyerahkan 2 buah sertifikat kepada penggugat DK/Tergugat DR dan menerima uang pinjaman sebesar Rp210.000.000,- – Rp89.250.000,- = Rp120.750.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
3. Bahwa, pada tanggal 3 Juni 2005 tanpa dihadiri (karena tidak pernah menghadap Notaris/PPAT) tergugat I dan tergugat II/para penggugat DR ternyata penggugat DK/Tergugat DR telah membuat akta jual beli No. 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 atas sebidang tanah milik tergugat I dengan SHM No.381 I Desa Parungseah dan SU No. 129 / 2002 tertanggal 9 Oktober 2001 seluas 3.397 M2 yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kalandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten

Hal. 10 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

## 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Sukabumi dihadapan Notaris/PPAT Elly Heryati, SH, di Sukabumi, oleh karena demikian maka dapat dikatakan bahwa Penggugat DK I Tergugat DR adalah pembeli yang beritikad tidak baik.

4. Bahwa, akta jual beli No. 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dan akta jual beli No. 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris I PPAT Elly Heryati, SH., adalah tidak sah dan harus dibatalkan, oleh karena tidak dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II DK/Para Penggugat DR atau dengan kata lain Tergugat I dan Tergugat II DK/Para Penggugat DR tidak pernah menghadap Notaris PPAT Elly Heryati, SH, di Sukabumi dan perbuatan Notaris/PPAT Elly Heryati, SH., adalah telah mengabaikan kewajiban-kewajibannya sebagai , seseorang Notaris/PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a), (d) dan (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi: “(1) dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

- (a) bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- (d) memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- (i) membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris,

5. Bahwa, jual beli sebagaimana tertuang dalam akta jual beli No. 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dan akta jual beli No. 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Elly Heryati, SH., adalah jual beli yang apabila ditinjau secara keseluruhan mengandung ketidakberesan mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan tidak ada persetujuan kehendak yang bebas, oleh karena itu jual beli tersebut harus dinyatakan batal vide Yurisprudensi M.A.R.I No. 170 K/Sip/1959, termuat dalam rangkuman Yurisprudensi MARi, cetakan kedua, tahun 1993, hal 134 yang berbunyi Jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materilil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstremming*) yang bebas haruslah dinyatakan batal.

Hal. 11 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, berdasarkan akta jual beli No. 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dan akta jual beli No. 40 / 2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Elly Heryati, SH., tersebut, kemudian pada tanggal 14 Juni 2005 kedua sertifikat milik Tergugat I tersebut oleh Penggugat DK/Tergugat DR dibaliknamakan ke atas nama Atang Hadimulya (Penggugat DK/Tergugat DR), yaitu SHM No. 650 dan SHM No. 504, dimana oleh karena dasar terbitnya SHM No. 650 dan SHM No. 504 adalah akta jual beli No. 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dan akta jual beli No. 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang tidak sah, maka dengan demikian SHM No. 650 dan SHM No. 504, atas nama Atang Hadimulya adalah cacat hukum.
- Oleh karena demikian dalam kesempatan mi Tergugat I dan Tergugat II DK/para Tergugat DR meminta melalui Pengadilan Negeri Cibadak untuk menghukum Penggugat DK I Tergugat DR atau siapapun yang diberi hak olehnya untuk segera membaliknamakan kembali SHM No. 650 dan SHM No. 504, ke atas nama Tergugat I ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi.
7. Bahwa, Penggugat DK/Tergugat DR sebenarnya dengan memberikan pinjaman sebesar Rp120.750.000,- adalah ingin memiliki objek sengketa karena Penggugat DK/Tergugat DR mengetahui di atas tanah tersebut berdiri 3 (tiga) buah rumah permanent masing-masing luas bangunannya 700 M, 200 M dan 100 M, belum termasuk sarana lainnya seperti kolam renang, 4 (empat) buah kolam pancing lantai ploor, atap asbes, sebuah kolam penampungan ikan baru dan bekas pancing, sebuah warung, sehingga Penggugat DK/Tergugat DR berani membuat akta jual beli tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR, serta tidak menghadirkan Tergugat I dan Tergugat II DK I Para Penggugat DR untuk membuat akta jual beli di Notaris/PPAT Elly Heryati, SH., oleh karena sudah pasti Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR tidak akan menandatangani akta jual beli tersebut, selain itu Penggugat DK/Tergugat DR juga membuat surat pemberitahuan ke RT, RW, dan bahwa tanah tersebut sudah Tergugat I dan Tergugat II sudah dijual kepada Penggugat DK/Tergugat DR dan Penggugat DK/Tergugat DR melaporkan masalah ini ke Polsek Sukabumi dan Polresta Sukabumi,

Hal. 12 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



sehingga dengan demikian harga diri dan nama baik Tergugat I dan Tergugat II sudah tercemar.

8. Bahwa, perbuatan Penggugat DK I Tergugat DR membuat akta jual beli No. 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dan akta jual beli No. 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 di hadapan Notaris/PPAT Ely Heryati, SH., tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR serta membaliknamakan kedua SHM milik Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR (SHM No. 381 dan SHM No. 504) ke atas nama Atang Hadimulya (Penggugat DK/Tergugat DR), menjadi SHM No. 650 dan SHM No. 504 dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
9. Bahwa, akibat perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR sebagaimana diuraikan pada butir 3 s.d 8, ditambah lagi dengan perbuatan yang dilakukan Penggugat DK/Tergugat DR berupa membuat surat pemberitahuan ke RT, RW, dan Desa bahwa tanah tersebut sudah Tergugat I dan Tergugat II/para Penggugat DR sudah jual kepada Penggugat DK/Tergugat DR serta perbuatan Penggugat DK/Tergugat DR yang melaporkan masalah ini ke Polsek Sukabumi dan Polresta Sukabumi dan menyebabkan harga diri dan nama baik Tergugat I dan Tergugat II/para Penggugat DR tercemar, hal mana menimbulkan kerugian bagi Tergugat I dan Tergugat II/para Penggugat DR yang sebenarnya tidak ternilai, namun apabila melihat pada azas keadilan dan kepatutan, maka adalah layak apabila kerugian tersebut dinilai sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
10. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan rekonvensi Tergugat I dan Tergugat II DK/Para Penggugat DR ini tidak sia-sia belaka (*illusoir*), maka dalam kesempatan ini Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah beserta isinya milik Penggugat DK/Tergugat DR yang terletak di Jl. Sukajadi No. 357/182 A, RT. 03, RW. 12, Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, dimana Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) akan

Hal. 13 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

segera Tergugat I dan Tergugat II DK/Para Penggugat DR ajukan dalam permohonan tersendiri;

11. Bahwa, demi terjaminnya keadilan dan kepastian hukum, didasarkan bukti-bukti otentik yang sulit dibantah kebenarannya, maka Tergugat dan Tergugat II DK/para Tergugat DR mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibadak untuk menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya banding, kasasi, dan atau verzet;
12. Bahwa, untuk menjamin kepastian dilaksanakannya putusan dalam perkara ini dan kelancaran pemenuhan kewajiban dan putusan perkara ini kepada Tergugat DK/Penggugat DR, maka kepada Penggugat DK/Tergugat DR diwajibkan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan kewajiban sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum yang tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Cibadak untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli No. 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 atas tanah dengan SHM No. 650 (pecahan dari SHM No. 381) seluas 3.397 m2 dan Akta Jual Beli No. 40/2005 dengan SHM No. 504 seluas 745 m2 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Elly Heryati, SH., terletak di Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi;
3. Menyatakan Penggugat DK/Tergugat DR sebagai pembeli yang beritikad buruk;
4. Menyatakan SHM No. 650 dan SHM No. 504 atas nama Atang Hadimulya (Penggugat DK/Tergugat DR) cacat hukum;

Hal. 14 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Tergugat I sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa berupa tanah berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 3.397 m2 SHM No. 650 (pecahan dari SHM No. 381) dan sebidang tanah berikut 2 (dua) bangunan rumah di atasnya seluas 745 m2 SHM No. 504 yang terletak di Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi;
6. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk menerima uang pengembalian pinjaman dari Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR sebesar Rp210.000.000,- dipotong dana yang harus dicadangkan di rekening 10% dan angsuran yang telah dibayarkan serta potongan karena belum habis masa waktu kredit (jatuh tempo pada tahun 2011);
7. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR atau siapapun yang diberi hak olehnya untuk segera membaliknamakan kembali SHM No. 650 dan SHM No. 504 ke atas nama Tergugat I ke Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sukabumi;
8. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II DK/para Penggugat DR sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) secara tunai dan seketika;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan rumah beserta isinya milik Penggugat DK/Tergugat DR yang terletak di JL. Sukajadi No. 357/182 A, RT.03 RW.12, Kelurahan Pasteur, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung;
10. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini;

Hal. 15 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi ataupun verzet;

12. Menghukum Penggugat DK/Tergugat DR untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan asas kepatutan dan asas kepatantasan, maka apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibadak telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Cbd. tanggal 27 Oktober 2011 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa akta pengikatan jual beli nomor: 1 tertanggal 2 April 2005, yang dibuat di hadapan Notaris Nurgana Hermania, SH., di Bandung dan akta jual beli nomor: 37/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang dibuat dihadapan Notaris selaku PPAT Elly Heryati, SH., di Sukabumi, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, beserta akta pengikatan jual beli nomor: 2 tertanggal 2 April 2005 dibuat dihadapan Notaris Nurgana Hermania, SH., di Bandung, dan akta jual beli nomor: 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 dibuat di hadapan Notaris selaku PPAT Elly Heryati, SH., di Sukabumi, dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan sertifikat hak milik No. 504/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dinyatakan sah dan berharga menurut hukum;

Hal. 16 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*), karena Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan objek jual beli berupa tanah dan bangunan kepada Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah sesuai menurut peraturan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dan diakui oleh hukum atas tanah yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan atas tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 504/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas objek tanah yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat dan atas objek tanah dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 504/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak-pihak manapun yang telah mendapatkan hak dari padanya, untuk segera dan seketika mengosongkan dan menyerahkan objek jual beli dalam jual beli yang dilakukan oleh Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu berupa tanah yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 650/Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 3397 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat beserta tanah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan bangunan yang terletak setempat dikenal sebagai Blok Kabandungan, Desa Parungseah, Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, dengan sertifikat hak milik No. 504/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi, Kabupaten Sukabumi, seluas 745 M<sup>2</sup> atas nama Penggugat;

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak-pihak manapun yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk taat dan patuh pada isi putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

## DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan rekonvensi dari Tergugat I dan Tergugat II;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara sebesar Rp3.181.000,- (tiga juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 284/PDT/2012/PT.Bdg. tanggal 3 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding pada tanggal 13 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding dengan perantaraan kuasa hukumnya, berdasarkan surat kuasa tanggal 30 September 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2011/PN.Cbd. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Oktober 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 22 Oktober 2012, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 24 Oktober 2012;

Hal. 18 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

### 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 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;

**ALASAN-ALASAN KASASI**

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

DALAM EKSEPSI :

- Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II tetap pada Eksepsinya sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Jawaban dalam perkara Nomor: 10/Pdt-G/2011/PN.Cbd dan dalam Eksepsi pada permohonan banding perkara Nomor: 284/Pdt/2012/PT.Bdg, yaitu bahwa Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat secara hukum tersebut harus ditolaknya;
- Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II menyatakan sebagaimana dalam Eksepsinya, bahwasannya Gugatan tersebut adalah kurang pihak atau disebut (*Exceptio plurium litis consortium*), secara hukum dan seharusnya Notaris Nurgana Hermania, SH. serta Notaris/PPAT Elly Heryati, SH. untuk dijadikan pihak, baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, mengingat kedua notaris tersebut adalah turut serta dan melibatkan diri dalam membuat atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 dan 2 tertanggal 2 April 2005, bukti P-1 dan P-2, dan juga pembuatan Akta Jual Beli Nomor 37/2005 dan Nomor 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005, bukti P-3 dan P-4, maka dengan tidak diikutsertakannya Notaris dan Notaris PPAT tersebut harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini, maka secara hukum Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut adalah Kurang Pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal. 19 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



- Bahwa, pengertian dari apa yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat I-II, yang dimaksud dengan kekurangan pihak dalam gugatan tersebut (*plurium litis consortium*) sebagaimana dimaksud dalam Doktrin Hukum oleh M. Yahya Harahap, SH. dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” pada halaman 112-113 disebutkan sebagai berikut: “bentuk *Error In Persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*, yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau sebagai Tergugat dan tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat, dan karena gugatan itu mengandung unsur *Error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, maka gugatan tersebut yang diajukan adalah “Kurang Pihak”. Maka oleh karena itu, dalam artian atas gugatan yang diajukan Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat adalah gugatan kurang pihak, maka gugatan tersebut secara hukum tidak dapat diterima;
- Bahwa, seharusnya Majelis Hakim/*Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili serta memutus atas perkara ini, seharusnya konsekuen dan konsisten untuk mempertahankan Doktrin Hukum tersebut adalah gugatan kurang pihak dan tidak seharusnya menerima gugatan tersebut, bahwasanya atas gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat tersebut, sehingga tidak merugikan kepentingan bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II secara hukum dan gugatan tersebut harus tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

- Bahwa, apa yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat I-II dalam bagian Eksepsinya tersebut di atas, mohon dianggap merupakan bagian yang tidak

Hal. 20 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



terpisahkan dan merupakan kesatuan dengan bagian dalam Pokok Perkara ini;

- Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II menolak atas dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim/*Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili dalam perkara tersebut dan gugatan tersebut seharusnya secara hukum tidak dapat diterima;
- Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II mengingatkan agar Majelis Hakim/*Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk melihat dan membaca serta menganalisa dengan seksama bahwasanya pembuatan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 1 dan 2 tertanggal 2 April 2005 tersebut tidak dilakukan dan tidak ditandatangani (di hadapan Notaris Nurgana Hermania, SH., atau 2 (dua) orang saksi yang diperuntukkan untuk itu). Maka secara hukum, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah harus dinyatakan “Cacat Hukum” dan tidak mengikat hukum;
- Bahwa, benar dan diakui Pihak Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II telah menerima uang yang berupa pinjaman dengan jaminan berupa obyek tanah milik dari Pihak Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut sebesar Rp120.750.000,- (seratus dua puluh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), yaitu uang sisa dari Rp210.000.000,- – Rp89.250.000,- dan bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II akan siap dan bersedia untuk mengembalikan atas pinjaman tersebut;
- Bahwa, benar diakui atas uang yang dipinjamkan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat adalah uang yang didapat dari permohonan kreditnya melalui Bank Mandiri Cabang Asia Afrika – Bandung, sesuai dengan Surat Persetujuan atas Kredit (SPPK No. CLP.BDG/SPPK.MGM/904/2005 tertanggal 3 Maret 2005 atas nama

Hal. 21 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat (Atang Hadimulya) tersebut di atas;

- Bahwa selanjutnya pula, atas pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat pada Kantor Notaris/PPAT Elly Haryati, SH., di Sukabumi sebagaimana Akta Jual Beli No. 37/2005 dan Akta Jual Beli No. 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005 yang mempergunakan dari Dasar Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang "Cacat Hukum", maka pembuatan Akta Jual Beli tersebut di atas adalah memiliki Cacat Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, karenanya atas pembuatan Akta tersebut yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Elly Haryati, S.H. di Sukabumi adalah tidak sah, dan harus batal demi hukum;
- Bahwa apa yang telah dilakukan dan dibuat oleh Notaris/PPAT Elly Haryati, S.H. di Sukabumi dengan tidak terpenuhinya janji untuk melangsungkan jual beli secara resmi dihadapan PPAT yang berwenang dan ditunjuk oleh kedua belah pihak adalah merupakan "Perbuatan Melawan Hukum" sebagaimana dimaksud pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 3277K/SIP/2000 tertanggal 28 Juli 2003;
- Bahwa selanjutnya pula, mengenai pembuatan pengalihan hak yang didasarkan dari Akta Jual Beli No. 37/2005 dan Akta Jual Beli No. 40/2005 tertanggal 3 Juni 2005, yang dilanjutkan dengan pembuatan Sertifikat Hak Milik pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sukabumi, sebagaimana SHM No. 650/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi Kabupaten Sukabumi, asal dari SHM No. 381/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi Kabupaten Sukabumi dengan Surat Ukur No. 129/2002 tertanggal 9 Oktober 2001 milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II dan SHM No. 504/Desa Parungseah Kecamatan Sukabumi Kabupaten Sukabumi adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II yang tidak mendapat persetujuan/tidak-sepengetahuan dari pihak pemiliknya/ Pemohon Kasasi/

Hal. 22 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Tergugat I-II, dan dengan mempergunakan alat bukti perubahan hak tersebut dari Akta Jual Beli atas alas hukum yang Cacat, maka atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 504/Desa Parungseah dan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 650/Desa Parungseah adalah Cacat Hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;

- Bahwa, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II menyadari atas upaya hukum, untuk pembatalan terhadap perbuatan perubahan atas hak milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I-II secara administratif atas pemindahan hak milik tersebut, yaitu pembatalan terhadap Akta Jual Beli dan Sertifikat tersebut adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara yang akan dilakukan dalam gugatan tersendiri;
- Bahwa, dalam proses persidangan yang berlangsung dalam perkara Gugatan Perkara Nomor 10/Pdt-G/2011/PN.Cbd tersebut yang tidak menghadirkan adanya Saksi-Saksi yang menguatkan atas kebenaran hukum atas Gugatan tersebut, dan hal ini adalah merupakan kewenangan hukum sebagaimana dimaksud dalam Hukum Pembuktian pada Pasal 163-164 HIR dan Pasal 171 HIR tentang Keberadaan Saksi-Saksi, maka secara hukum Gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut adalah kabur/ samar (*abscuur libel*);
- Bahwa, apa yang didalihkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim/ *Judex Facti* yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini yang disebutkan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 122K/Sip/1973 tertanggal 14 April 1973 yang disebutkan Kekuatan Akta yang beralih status secara hukum menjadi Akta di bawah tangan, tidak mengakibatkan ketentuan pasal-pasal dalam kedua akta tersebut Cacat Hukum, namun kita melihat dan membaca serta mencerna "sesuai dengan Pasal 16 ayat (8) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 disebutkan, jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud dengan Pasal 16 ayat (1) huruf i dan

Hal. 23 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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)





ayat (7) tidak dipenuhi, maka Akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai Akta di bawah tangan” dan untuk hal ini seharusnya atas penerapan dan pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim/*Judex Facti* dalam gugatan ini terlebih dahulu harus dinyatakan dalam Gugatan tersendiri bahwa perjanjian tersebut adalah merupakan perjanjian yang dibuat di bawah tangan, maka atas dalih maupun pertimbangan hukumnya tersebut, harus ditolak dan tidak bisa diterapkan secara hukum dalam Gugatan ini;

**DALAM REKONVENSI :**

- Bahwasanya, apa yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat I-II, baik dalam bagian Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara di atas, mohon dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan suatu kesatuan dengan bagian di dalam Rekonvensi ini;
- Bahwa, sebagaimana dikemukakan dan tertulis pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Nurgana Hermania, SH. di Bandung, disebutkan terdapatnya penandatanganan Saksi atas Akta tersebut, itu tidak dilakukan di hadapan Notaris, tetapi dilakukan didepan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, maka atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah “Cacat Hukum” dan “Tidak mengikat Hukum”;
- Bahwa, perlu diketahui oleh Majelis Hakim/*Judex Facti* dalam memberikan pertimbangan hukumnya, antara lain sebagaimana dimaksud dan kewajiban-kewajiban sebagai seorang Notaris/PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, d dan i Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan sebagai berikut:

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;



- b. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- c. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, telah nyata bahwa Notaris Nurgana Hermania, SH. di Bandung telah menyalahi jabatannya sebagai Notaris. Demikian pula apa yang telah dinyatakan oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris Republik Indonesia Kota Bandung dalam suratnya No. UM.MPDN. Kota Bandung.05.11.74 tertanggal 12 Mei 2011 dalam suratnya yang ditandatangani oleh DR. H. Edi Siswadi, M.Si., selaku Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Bandung, telah dinyatakan "Penandatanganan Minuta Akta tidak di hadapan Notaris melainkan Akta tersebut oleh salah satu pihak yang kemudian ditandatangani di rumah mereka, dan hal ini telah diakui oleh Notaris yang bersangkutan;
  - Bahwa, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 1 dan 2 tertanggal 02 April 2005 terdapat ketidaksesuaian dan ketidakberesan mengenai orang-orangnya yang menjadi pihak di dalam perjanjian itu, dan tidak ada persetujuan kehendak yang bebas, maka hal tersebut adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Cacat Hukum dan harus dibatalkan sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 170K/SIP.1959 yang termuat dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. cetakan kedua tahun 1993 dalam halaman 134 disebutkan yang berbunyi: "Jual Beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan ialah tidak beres orang-orangnya yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakini adanya persetujuan kehendak (*wilsovereenstemming*) yang bebas dinyatakan batal, maka oleh karena itu Akta Jual Beli No. 37/2005 dan Akta Jual Beli

Hal. 25 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 40/2005 yang dibuat pada Notaris/PPAT Elly Haryati, SH. di Sukabumi adalah harus batal demi hukum;

- Bahwa selanjutnya pula, kehadiran Majelis Hakim Mahkamah Agung R.I. yang memeriksa dan mengadili dalam perkara ini, kiranya berkenan untuk menilai atas penerapan hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, serta mencerminkan keadilan atas hukum;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibadak yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Bandung sudah tepat dan benar, mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa telah benar nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat hak milik adalah pemilik sah atas tanah yang bersertifikat tersebut sampai terbukti sebaliknya berdasarkan bukti-bukti yang sah dan kuat bahwa sertifikat tersebut terbit secara tidak prosedural atau berdasarkan alas hak yang tidak benar;
- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan di persidangan, Penggugat sesuai dengan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-9 dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa objek sengketa adalah miliknya yang diperoleh atas dasar membeli dari Tergugat I dan Tergugat II di depan PPAT sehingga sertifikat-sertifikat hak milik atas nama Penggugat tersebut adalah sah dan berharga;
- Bahwa oleh karena itu Penggugat telah dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah sengketa dengan SHM No. 650 Desa Parungseah dan SHM No. 504 Desa Parungseah sebagai akibat dari perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat secara sah dimuka Notaris/PPAT, oleh karena itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tidak menyerahkan tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum sehingga adalah tepat bilamana

Hal. 26 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II/Pemohon Kasasi dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa yang dikuasainya kepada Penggugat

- Bahwa keberatan Pemohon kasasi selain dan selebihnya hanya berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga bukan merupakan alasan kasasi sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-Undang Mahkamah Agung;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **Drs. Cecep Hasanuddin**, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak dan para Pemohon Kasasi 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 telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

Hal. 27 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013

#### 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 teruat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **Drs. CECEP HASANUDDIN**, 2. **JEANI SOEPARMAN** tersebut;
2. Menghukum para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **30 Oktober 2013** oleh **Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Habiburrahman, M.HUM.**, dan **Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,PH.D.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri anggota-anggota tersebut dan dibantu oleh Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd./Dr. Habiburrahman, M.HUM.

Ttd./Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,PH.D.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,-
  2. Redaksi ..... Rp 5.000,-
  3. Administrasi kasasi... Rp489.000,-
- Jumlah..... = Rp500.000,-

Ferry Agustina Budi Utami, SH.,MH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 28 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013





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

Hal. 29 dari 24 hal. Put. Nomor 219 K/Pdt/2013