



P U T U S A N

Nomor 831 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MUKMIN, bertempat tinggal di Blok Bloran 02 Desa Ilir RT.10/
RW.02 Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

NURSIAH BINTI H. MUKMIN, bertempat tinggal di Blok Bloran
02 Desa Parean Bulak RT.04 RW.04 Kecamatan Kandanghaur
Kabupaten Indramayu;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah berikut bangunan rumah yang terletak di Blok Bloran 02 Rt 04/ Rw 04 Desa Parean Bulak, Kecamatan Kandanghaur, Kabupaten Indramayu dengan Luas 369 m² adapun batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Sarwa;
Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa;
Sebelah Selatan: berbatasan dengan rumah milik Talim;
Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Karmi;
(Sesuai dengan sertipikat Hak Milik Nomor 131/ Desa Bulak atas nama Penggugat)
2. Bahwa tanah berikut rumah tersebut pada angka I diperoleh dari hasil pembagian waris dengan ibu Tergugat bernama : H. SARIAH dengan pembagian Penggugat mendapatkan berupa tanah sawah seluas 10 Bahu, tanah empang 8 Hektar dan rumah (sekarang ditempati oleh Tergugat), sedangkan H. Sariah mendapatkan tanah sawah 10 Bahu, rumah Gudang (gudang padi) Desa Bulak, Pabrik Penggilingan Padi dan sebuah rumah

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 831 K/Pdt/2014



yang terletak di Desa Parean Girang sekarang Rumah tersebut disewa oleh Alfamart ;

3. Bahwa hasil pembagian waris antara Penggugat dengan H. Sariah (ibunya Tergugat) tanah sawah milik Penggugat yang luasnya 10 Bahu Penggugat diberikan kepada Tergugat/Nursiah seluas 5 Bahu dan kepada Carmanto seluas 5 Bahu;
4. Bahwa rumah milik Penggugat tersebut pada angka I sejak Tergugat berumah tangga ditempati dan dikuasai oleh Tergugat sampai dengan sekarang, sedangkan surat-surat rumah berupa sertifikat SHM Nomor 131/ Desa Bulak, disimpan dan dikuasai oleh Tergugat;
5. Bahwa sehubungan Penggugat butuh untuk biaya hidup sehari-harinya untuk keperluan Penggugat. Rencana Penggugat mau menjual rumah milik Penggugat tersebut;
6. Bahwa Penggugat pernah memberikan teguran secara lisan kepada Tergugat, namun oleh Tergugat selalu diabaikan dan jawabannya tidak enak dihati;
7. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat tersebut, yakni diserahkan kembali rumah berikut surat-surat berupa Sertipikat SHM Nomor 131/ Desa Bulak Milik Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Indramayu berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah Sertipikat SHM Nomor 131/ Desa Bulak atas nama Penggugat dan terhadap seluruh harta benda milik Tergugat, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak;
8. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini nanti oleh Tergugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakannya putusan tersebut;
9. Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai bukti yang autentik yaitu berupa Sertipikat SHM NO. 131/ Desa Bulak atas nama Penggugat, maka Penggugat mohon putusan serta merta, dapat dijalankan lebih dahulu maupun ada Verzet, Banding, dan Kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Indramayu agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Sertipikat SHM Nomor 131/ Desa Bulak adalah milik Penggugat dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan rumah berdasarkan Sertipikat Hak Milik SHM Nomor 131/ Desa Bulak yang terletak di Blok Bloran 02 Rt 04/ Rw 04 Desa Parean Bulak Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu seluas 369 m² dengan batas- batas tanah sebagai berikut :
Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Sarwa;
Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa;
Sebelah Selatan: berbatasan dengan rumah milik Talim;
Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Karmi;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat menguasai tanah berikut bangunan rumah milik Penggugat tersebut adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat atau orang lain yang turut menguasainya yang mendapat hak dari Tergugat untuk menyerahkan tanah berikut bangunan rumah kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat tanah hak milik SHM Nomor 131/ Desa Bulak yang ada pada Tergugat kepada Penggugat dalam keadaan baik;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan putusan tersebut;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Indramayu;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya hukum *Verzet/ Banding/ Kasasi* dari Tergugat;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;

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

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Salah Obyek (*Error lin Objecto*)



Bahwa gugatan Penggugat adalah salah obyek (*error in objecto*), sebab tanah dan bangunan yang obyek gugatan adalah tanah yang sudah dibagi waris pada saat terjadinya perceraian antara Penggugat dengan isterinya (Ibu Hj. Sariah) ibu dari Tergugat dan obyek tersebut adalah bagian dari Ibu Hj. Sariah Alm., yang kemudian setelah meninggal dunia dilanjutkan oleh Tergugat anak dari perkawinan antara Penggugat dengan Alm. Hj. SARIAH. Pembagian harta warisan tersebut pada saat terjadinya perceraian dan pembagian berdasarkan Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama yang dibuat pada tanggal 26 Mei 1999, dan tanah tersebut sampai sekarang belum dibalik nama dan masih tertera atas nama orang tua Tergugat, yaitu Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 131/Desa Bulak;

Oleh karena gugatan Penggugat salah obyek dan tidak mendukung dalil-dalil gugatannya dan tidak berdasarkan fakta hukum, maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Kurang Partai

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya kurang partai atau masih adanya pihak-pihak lain yang harus diikutsertakan dalam perkara ini (*Exemptio piurium litis consortium*).Sebab dalam penguasaan dan menempati tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut, tidak hanya pihak Tergugat saja, akan tetapi termasuk suami dari Tergugat. Dalam gugatan yang diajukan tersebut seharusnya Penggugat menyebutkan Sdr. Purwanto suami dari Tergugat ikut menguasai dan menempati tanah dan bangunan rumah tersebut sebagai pihak Tergugat pula dan atau setidaknya menjadi Turut Tergugat ;

Maka dari uraian tersebut gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebagaimana yang diatur dalam Hukum Acara Perdata.Dikarenakan kurang partai atau para pihak yang harus diikutsertakan maka gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi ini kedudukannya menjadi Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi ;
2. Bahwa mengenai apa yang terurai dalam bagian Eksepsi dan Konvensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat dalam Rekonvensi tetap menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Tergugat dalam Rekonvensi, terkecuali yang diakui secara tegas-tegas dalam jawaban ini ;
4. Bahwa sebidang tanah darat dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 131/Desa Bulak, Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu, yang masih tercatat atas nama Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi (H. Mukmin), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Sarwa;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Talim;
 - Sebelah Barat : Rumah milik Ibu Karmi;

Adalah hak milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang di dapat secara sah dan benar menurut hukum ;

5. Bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama tertanggal 26 Mei 1999, tanah yang menjadi obyek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Angka 4 tersebut diatas adalah merupakan hak milik dan bagian dari Alm. Hj. Sariah, adalah sah dan benar menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum ;
6. Bahwa dikarenakan tanah yang menjadi obyek sengketa adalah bagian dan dari Alm. Hj. Sariah, maka Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi, mempunyai kewajiban untuk membalik nama tanah dan bangunan rumah tersebut ke atas nama Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, maka sudah sewajarnya jika Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara sukarela dan tanpa syarat apapun untuk membalik-namakan tanah yang menjadi obyek sengketa dari atas nama Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ke atas nama Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi ;
7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi cukup jelas dan terbukti, maka putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi dari pihak Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Indramayu supaya memberikan putusan sebagai berikut :

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 831 K/Pdt/2014



DALAM EKSEPSI :

- Menerima dalil-dalil Eksepsi Tergugat secara keseluruhan ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban dari Tergugat secara keseluruhan;
- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah darat dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 131/Desa Bulak, Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu, yang masih tercatat atas nama Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi (H. MUKMIN), dengan batasbatas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Sarwa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Talim;
- Sebelah Barat : Rumah milik Ibu Karmi;

Adalah hak milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi yang di dapat secara sah dan benar menurut hukum.

3. Menyatakan, bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama tertanggal 26 Mei 1999, adalah sah dan benar menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum ;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi secara sukarela dan tanpa syarat apapun untuk membalik-namakan tanah yang menjadi obyek sengketa dari atas nama Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi ke atas nama Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi ;
6. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Indramayu elah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 19/Pdt.G/2013/PN.Im tanggal 26 September 2013 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam reconvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah darat dan bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Desa Bulak Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu yang masih tercatat atas nama Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Reconvensi (H. Mukmin) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Sarwa ;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa ;
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Talim ;
 - Sebelah barat : Rumah milik Ibu Karmi.

Adalah Hak Milik Penggugat Dalam Reconvensi/Tergugat dalam Konvensi yang didapat secara sah dan benar menurut Hukum;

3. Menyatakan bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama tertanggal 26 Mei 1999 adalah sah dan benar menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat dalam reconvensi/Penggugat dalam Konvensi secara sukarela dan tanpa syarat apapun untuk membalik namakan tanah yang menjadi obyek sengketa dari atas nama Tergugat dalam Reconvensi/ Penggugat dalam Konvensi ke atas nama Penggugat dalam Reconvensi/ Tergugat dalam Konvensi;
5. Menolak gugatan Penggugat dalam Reconvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 831 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp669.000,00 (enam ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/ Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 468/Pdt/2013/PT.Bdg tanggal 13 Desember 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 Januari 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 15 Januari 2014 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 19/Pdt.G/2013/PN.Lm yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Indramayu, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 Januari 2014;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/ Terbanding yang pada tanggal 29 Januari 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding namun tidak diajukan jawaban memori kasasi;

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

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

Bahwa Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi telah menyatakan Kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Indramayu pada tanggal 15 Januari 2014, sehingga dengan demikian Permohonan Kasasi ini telah diajukan oleh pihak Penggugat/ Pembanding, Sekarang sebagai Pemohon Kasasi sendiri di dalam Tenggang Waktu yang masih di perkenankan oleh Undang-Undang, oleh karenanya Permohonan Kasasi ini mohon kiranya untuk dapat diterima :

Bahwa Penggugat/ Pembanding dan sekarang sebagai Pemohon Kasasi secara tegas menyatakan keberatan terhadap putusan Hakim Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 19/Pdt.G/2013/PN.Im. dan Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 468/Pdt/2013/PT.Bdg, oleh karena itu dengan penuh keyakinan bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia akan memutus secara

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 831 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

arif dan bijaksana dalam Menerapkan Keadilan dan Kebenaran serta tetap selalu bertanggung jawab kepada Tuhan Yang Maha Esa.;

Bahwa keberatan-keberatan Penggugat/ Pembanding, sekarang sebagai Pemohon Kasasi, terhadap putusan Pengadilan Negeri Indramayu Tanggal 30 September 2013 dalam Perkara Nomor 19/Pdt.G/2013/PN.Im dan terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tertanggal 10 Desember 2013 dalam perkara Nomor 468/PDT/2013/PT.Bdg, adapun mengenai keberatan-keberatan mengenai pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya berdasarkan dasar-dasar dan alasan-alasan sebagai berikut :

1. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu dan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak mempertimbangkan dalil-dalil dan bukti-bukti yang dimiliki atau yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasi yaitu bukti surat dari P-1, P-2, dan P-3;
2. Bahwa Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi tidak pernah menandatangani surat diatas segel tahun 1997 yaitu mengenai "Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama" tanggal 26 Mei 1999 serta surat kesepakatan dan perjanjian tersebut tidak diketahui dan tidak ditandatangani serta di cap oleh Kepala Desa setempat;
3. Bahwa dalam "Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama" tanggal 26 Mei 1999 terdapat kata-kata "dan juga rumah tinggal di Desa Parean Girang milik pihak kedua" ini adalah tidak benar dan merupakan rekayasa dari pihak Tergugat/ Terbanding sekarang sebagai Termohon Kasasi;
4. Bahwa dalam bukti yang dimiliki oleh Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi yaitu bukti P-3 mengenai surat pernyataan pencabutan dimana pihak Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi telah menarik diri karena dalam "Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama" tanggal 26 Mei 1999 pihak Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi tidak pernah menandatangani diatas surat perjanjian tersebut maka dengan demikian surat perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;
5. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Indramayu dan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya tidak mempertimbangkan dalil-dalil/

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 831 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti saksi dari Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi yaitu saksi Sukama, Saksi Talim Bin Surnya, saksi Agus Katim Bin Rasmin serta Saksi dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Indramayu yang bernama Bapak. Didih Dihardja Wijaya.;

Dimana saksi dari Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi yaitu saksi TALIM Bin SURNYA Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa rumah yang terletak diBlok Kalisong Desa Bulak Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu asal-usulnya adalah milik Bapak/ ibu saya yang bernama Rohma – Wasim dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Rumah milik Bapak Sarwa;
 - Sebelah Timur : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bapak Talim;
 - Sebelah Barat : Rumah milik Ibu Karmi;
- Bahwa rumah tersebut kemudian dibeli oleh H. Mukmin dari nama Rohma - Wasim;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh H. Mukmin sebelum menikah dengan HJ. Sariah dan rumah tersebut bukan harta gono-gini/ harta bersama dengan HJ. Sariah;
- Bahwa rumah tersebut sudah bersertipikat Hak Milik Nomor 131/Desa Bulak atas nama H. Mukmin;

Dimana saksi dari Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Kasasi yaitu saksi Didih Dihardja Wijaya dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Indramayu Dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui sertipikat tanah yang disengketakan berdasarkan Buku Tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Indramayu bahwa sertipikat Nomor 131/Desa Bulak adalah atas nama Mukmin ;
- Bahwa disertipikat Nomor 131/ Desa Bulak masih tercantum dengan nama Mukmin dan belum ada peralihan kepada orang lain;
- Bahwa berdasarkan dari Buku Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Indramayu ;
- Bahwa tanah tersebut dibeli dari nama Rohma Wasim berdasarkan Akta Jual Bell Nomor 172/ Kec.156/1979 tanggal 15 Mei 1979.;

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 831 K/Pdt/2014



Dimana saksi-saksi tersebut saling mendukung satu dengan yang lain yang menyatakan bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Desa Bulak bahwa rumah yang terletak di Blok Bloran 02 Rt 04/ Rw 04 Desa Bulak Kecamatan Kandanghaur Kabupaten Indramayu adalah milik Penggugat/ Pemanding/ sekarang sebagai Pemohon Kasasi (H. Mukmin);

6. Bahwa Hakim pengadilan Negeri Indramayu dan Hakim Pengadilan Tinggi Bnadung dalam putusannya mendalilkan Pasal 1320 KUHPerdada dimana untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat :

1. Sepakat Mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal/ kausa yang halal;

Bahwa didalam Pasal 1320 KUHPerdada dimana dalam nomor 3 disebutkan adanya "suatu hal tertentu" dimana bagian yang seharusnya milik Penggugat/ Pemanding/ sekarang sebagai Pemohon Kasasi yaitu sebuah rumah SHM Nomor 131 /Desa Bulak dengan memberikan keterangan palsu didalam "Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama" tanggal 26 Mei 1999 maka surat kesepakatan tanggal 26 Mei 1999 tidak memenuhi unsur Nomor 3 dalam Pasal 1320 KUHPerdada;

Bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdada dimana dalam Nomor 4 disebutkan "suatu sebab yang halal/ kausa yang halal" dimana pihak Tergugat/ Terbanding/ sekarang sebagai Termohon Kasasi memberikan keterangan palsu didalam "Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama" tanggal 26 Mei 1999 terdapat kata-kata penambahan keterangan "dan juga rumah tinggal Di Desa Parean Girang" milik Ibunya Tergugat/ Terbanding/ sekarang sebagai Termohon Kasasi yang bernama HJ. Sariah maka dengan demikian "Surat Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama" tidak memenuhi dari unsur Nomor. 4 dalam Pasal 1320 KUHPerdada atau batal demi hukum:

Bahwa berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdada disebutkan "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang maka suatu perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum";



DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Indramayu dan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tidak mempertimbangkan atas bukti dari pihak Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi yaitu adanya bukti P-3 tentang "Surat Pernyataan Pencabutan" dimana pihak Penggugat/ Pemanding/ sekarang sebagai Pemohon Kasasi telah mencabut surat "Kesepakatan Pemisahan dan Peralihan Hak Bersama" tertanggal 26 Mei 1999, dengan adanya surat pencabutan tersebut maka surat kesepakatan menjadi gugur dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Bahwa atas dasar bukti yang dimiliki Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi yaitu bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Desa Bulak Kecamatan Kandanghaur, Kabupaten Indramayu masih tercatat atas nama Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara : berbatasan dengan rumah milik Sarwa;
Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Desa;
Sebelah Selatan : berbatasan dengan rumah milik Talim;
Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah milik Karmi;
Adalah Hak Milik Tergugat dalam Rekonvensi/ Penggugat dalam Konvensi;
3. Bahwa atas dasar saksi yang diajukan oleh Penggugat/ Pemanding/ sekarang sebagai Pemohon Kasasi yaitu saksi Didih Dihadja Wijaya dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Indramayu dengan dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengetahui sertipikat tanah yang disengketakan berdasarkan Buku Tanah dari Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Indramayu bahwa sertipikat Nomor 131/Desa Bulak adalah atas nama Mukmin ;
 - Bahwa disertipikat Nomor 131/ Desa Bulak masih tercantum dengan nama Mukmin dan belum ada peralihan kepada orang lain;
 - Bahwa berdasarkan dari Buku Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Indramayu ;
 - Bahwa tanah tersebut dibeli dari nama Rohma Wasim berdasarkan Akta Jual Bell Nomor 172/ Kec.156/1979 tanggal 15 Mei 1979.;Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :



Alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 15 Januari 2014 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Indramayu yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Bandung ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup karena Penggugat Konvensi dengan bukti dan saksi yang diajukan tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sedangkan Penggugat Rekonvensi dengan bukti T1 sampai dengan T8 dan 2 (dua) saksi yaitu 1.Mursid bin Sakri dan 2.Sakuri telah berhasil membuktikan dalil bantahannya dan dalil gugatan rekonvensinya;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **MUKMIN**, tersebut ;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 22 September 2015 oleh H. Djafni Djamal, SH., MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, SH., C.N, M.Kn, dan Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Florensani Kendenan, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, SH., C.N, M.Kn

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH.,

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Djafni Djamal, SH., MH.

Panitera Pengganti :

Ttd./

Florensani Kendenan, SH.,MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi	<u>Rp.489.000,-</u>
Jumlah	Rp.500.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH

NIP. 19610313 198803 1 003