



**PUTUSAN**

Nomor 425 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **POPPY RACHMALIA TRISANTY, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Gegerkalong Hilir Nomor 47, RT.001 RW.001, Kelurahan Sukarasa, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat;
2. **RINALWAN BUCHARI**, bertempat tinggal di Kampung Cijambe RT.012 RW.006 Desa Sukaresmi, Kecamatan Cisaat, Kabupaten Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Christine Heartly Stefany Hatirindah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Graha Chantia Lantai 1, Jalan Bangka Raya Nomor 6, RT.02 RW.07, Kelurahan Pela Mampang, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12720, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2022;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **HADI HIDAYAT**, bertempat tinggal di Jalan Elang Mas I, Blok C-5 RT.002 RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arham M. Tamin, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Perkantoran Golden Plasa Blok J-36, Jalan RS Fatmawati Nomor 15, Cipete-Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2022;
2. **ANI NURYANI, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beralamat di Komplek Kotabaru Parahyangan,

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruko Wangsa Niaga Kulon Nomor 6, Padalarang, Kabupaten  
Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

Para Termohon Kasasi;

Dan

1. **TRIA BELITONITO**, bertempat tinggal di Menara Sentraya Lantai 12 Unit B3, Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 1A, RT.003 RW.001, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT**, berkedudukan di Jalan Raya Ciburuy/Padalarang Nomor 334 Ciburuy, Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Primair

Dalam provisi

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi Para Penggugat tersebut dalam perkara ini;
2. Menetapkan, memerintahkan kepada Tergugat I dan atau pihak Tergugat I dan atau Turut Tergugat II dan atau pihak Turut Tergugat I dan atau pihak yang diberikan hak oleh Tergugat I dan atau oleh Turut Tergugat I untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas obyek sengketa/obyek perkara seperti halnya memerintahkan melakukan

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023

#### 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)



dan atau menyuruh melakukan perbuatan pengosongan dan atau perbuatan lain yang mengganggu terhadap ketentraman pihak penggugat dalam menempati obyek sengketa/obyek terperkara, pula tidak melakukan perbuatan hukum menjaminkan dan atau menggadaikan/mengakadkan dan atau mengalihkan obyek sengketa/obyek terperkara dalam bentuk apapun dan kepada siapapun, baik kepada pihak perbankan dan atau pihak koperasi dan atau pihak lain dan atau pihak perorangan yang dapat memberikan pinjaman dan atau fasilitas pinjaman dan atau fasilitas kredit dan sebagainya;

3. Menghukum Tergugat I dan atau pihak Tergugat I dan atau Turut Tergugat I dan atau pihak Turut Tergugat I dan atau pihak lain yang diberikan hak oleh pihak Tergugat I dan atau pihak Turut Tergugat I untuk tunduk dan taat terhadap putusan provisi ini, yang apabila ternyata tidak mentaati maka dihukum untuk membatalkannya dan pula membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat setiap harinya sejumlah Rp50.000.000,00 dengan seketika dan sekaligus dan dengan tanpa kecuali;
4. Menyatakan dan menetapkan putusan dalam provisi ini sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada pengajuan upaya hukum banding, kasasi dan atau upaya hukum lain;

Dalam pokok perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Para Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan atau bersama-sama dengan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan hak Para Penggugat atas obyek sengketa/obyek terperkara tersebut;
4. Menyatakan Tergugat I dan atau Tergugat II bersama-sama Turut Tergugat I dan atau Turut Tergugat I sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, dengan telah melakukan pinjaman uang dan mendapatkan fasilitas kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga/obyek sengketa/obyek terperkara tersebut kepada pihak perbankan, yaitu:

Halaman 3 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



- 4.1. Hak Tanggungan Nomor 204/2007 Peringkat I (pertama) *juncto* Akta hak tanggungan Nomor 2/2007 tanggal 11/01/2007 sebesar Rp2.500.000.000,00 dari PT Bank Persyarikatan Indonesia;
- 4.2. Hak Tanggungan Nomor 338/2008 peringkat I (pertama) *juncto* Akta Hak Tanggungan Nomor 67/2008 tanggal 19/02/2008 sebesar Rp3.140.000.000,00 dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk.;
- 4.3. Hak Tanggungan Nomor 171/2013 peringkat kedua *juncto* Akta Hak Tanggungan Nomor 44/2012 tanggal 05/12/2012 dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk.;
- 4.4. Hak Tanggungan Nomor 2127/2013 peringkat ketiga *juncto* Akta hak tanggungan nomor 12/2013 tanggal 26/07/2013 dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk.;
- 4.5. Hak Tanggungan Nomor 03864/2015 peringkat keempat *juncto* Akta Hak Tanggungan Nomor 20/2015 tanggal 20/11/2015 dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk.;
5. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum Akta Jual-Beli Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Ani Nuryani, S.H./Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan balik nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga dari atas nama pemegang hak Poppy Rachmalia Trisanty/Penggugat I menjadi atas nama pemegang hak Hadi Hidayat/Tergugat I tersebut;
6. Menyatakan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga pada Tergugat I dan atau Turut Tergugat I, pula dibuat, ditanda-tangani dan diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007, yaitu Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli adalah hanya formalitas saja dan yang sebenarnya adalah merupakan dan atau sebagai jaminan pinjaman uang penggugat II kepada turut Tergugat I;
7. Menyatakan obyek sengketa/obyek perkara berupa sebidang tanah luas 564 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh empat meter persegi), yang di atasnya berdiri bangunan gedung permanen dua lantai yang setempat dikenal sebagai Jalan Villa Duta II Nomor 7 Setra Duta Blok Sawahlega,



Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung, sekarang Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga, Gambar Situasi tanggal 20-04-1995 Nomor 6318/1995, adalah sebagai hak milik sah Para Penggugat, yang dijadikan obyek jaminan pinjaman oleh penggugat kepada Turut Tergugat I;

8. Menyatakan Penggugat II mempunyai pinjaman/hutang kepada Turut Tergugat I dan atau Tergugat I sebesar Rp1.100.000.000,00;
9. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007 dan pula balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga dari atas nama pemegang hak Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I tersebut dan dikembalikan kepada keadaan semula, yaitu atas nama pemegang hak Penggugat I;
10. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Para Tergugat dan atau bersama-sama Turut Tergugat I secara tanggung renteng untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga tersebut kepada Penggugat I dan atau kepada Para Penggugat;
11. Menghukum Para tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini dengan tanpa kecuali;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini

Subsidaair :

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon memberikan putusan dalam Provisi dan dalam pokok perkara dalam perkara ini yang seadil-adilnya sebagaimana dalam peradilan perdata yang baik dan benar;

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

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);
2. Eksepsi Gugatan Tidak Terang/Kabur (*Obscuur Libel*);

Dalam Eksepsi Tergugat II



1. Gugatan yang diajukan penggugat *error in persona*;
2. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat *obscuur libel*;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat I

1. Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);
2. Gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bale Bandung untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli (AJB) Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku Pembeli dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi yang telah mendapat persetujuan dari suaminya yang bernama Rinalwan Buchari/Tergugat II Rekonvensi (Penggugat II Konvensi) selaku Penjual yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ani Nuryani, S.H., atas sebidang tanah seluas 546 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam persegi) berikut bangunan 2 (dua) lantai di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga yang terletak di Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok Sawahlega, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung sekarang Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;
3. Menyatakan balik nama yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat pada tanggal 16 Agustus 2007 dari pemegang hak yang lama Poppy Rachmalia Trisanty/Tergugat I Rekonvensi (Penggugat I Konvensi) kepada pemegang hak yang baru Hadi Hidayat/Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga, adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Hadi Hidayat/Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) sebagai satu-satunya pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 546 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam persegi) berikut

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan 2 (dua) lantai di atasnya dengan identitas sebagai berikut :

Nomor Sertipikat : Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga;  
Nama Pemegang Hak : Hadi Hidayat;  
Gambar Situasi : 20-04-95;  
Terletak di : Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok  
Sawah Lega, Desa Ciwaruga, Kecamatan  
Parongpong, Kabupaten Bandung Barat,  
Provinsi Jawa Barat;

5. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berupa :
  - a. Kerugian materil sebesar Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
  - b. Kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);Total kerugian materil dan immaterial yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.650.000.000,00 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah seluas 546 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam persegi) berikut bangunan 2 (dua) lantai di atasnya dengan identitas sebagai berikut:

Nomor Sertipikat : Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga;  
Nama Pemegang Hak : Hadi Hidayat;  
Gambar Situasi : 20-04-95;  
Terletak di : Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok  
Sawah Lega, Desa Ciwaruga, Kecamatan  
Parongpong, Kabupaten Bandung Barat,  
Provinsi Jawa Barat;

yang diletakkan dalam perkara ini;

8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan sebidang tanah seluas 546 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam persegi) berikut bangunan 2 (dua) lantai di atasnya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut dalam keadaan kosong, tidak sedang dibebani suatu hak apapun, serta memerintahkan kepada siapa saja yang menguasainya atau yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang identitasnya sebagai berikut :

Nomor Sertipikat : Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga;  
Nama Pemegang Hak : Hadi Hidayat;  
Gambar Situasi : 20-04-95;  
Terletak di : Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok Sawah Lega, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

9. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya menjalankan isi putusan perkara ini;
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, perlawanan (*verzet*) maupun peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorrad*);

Subsider:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bale Bandung telah memberikan Putusan Nomor 148/Pdt.G/2020/PN.Blb, tanggal 12 Agustus 2021 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

Halaman 8 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan sah Akta Jual Beli (AJB) Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku Pembeli dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi yang telah mendapat persetujuan dari suaminya yang bernama Rinalwan Buchari/Tergugat II Rekonvensi (Penggugat II Konvensi) selaku Penjual yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ani Nuryani, SH., atas sebidang tanah seluas 546 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam persegi) berikut bangunan 2 (dua) lantai di atasnya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga yang terletak di Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok Sawahlega, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung sekarang Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;
- Menyatakan balik nama yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sekarang Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat pada tanggal 16 Agustus 2007 dari pemegang hak yang lama Poppy Rachmalia Trisanty/Tergugat I Rekonvensi (Penggugat I Konvensi) kepada pemegang hak yang baru Hadi Hidayat/Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) pada Sertipikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga, adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan Hadi Hidayat/Penggugat Rekonvensi (Tergugat I Konvensi) sebagai satu-satunya pemilik yang sah menurut hukum atas sebidang tanah seluas 546 M<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam persegi) berikut bangunan 2 (dua) lantai di atasnya dengan identitas sebagai berikut:  
Nomor Sertipikat : Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga;  
Nama Pemegang Hak : Hadi Hidayat;

Halaman 9 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023

#### 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

Gambar Situasi : 20-04-95;

Terletak di : Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok Sawah Lega, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk menyerahkan sebidang tanah seluas 546 m<sup>2</sup> (lima ratus empat puluh enam persegi) berikut bangunan 2 (dua) lantai di atasnya milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut dalam keadaan kosong, tidak sedang dibebani suatu hak apapun, serta memerintahkan kepada siapa saja yang menguasainya atau yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang identitasnya sebagai berikut :

Nomor Sertifikat : Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga;

Nama Pemegang Hak : Hadi Hidayat;

Gambar Situasi : 20-04-95;

Terletak di : Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok Sawah Lega, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat;

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatannya menjalankan isi putusan perkara ini;
- Menolak gugatan Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.085.000,00 (empat juta delapan puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023

#### 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)



Penggugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 634/Pdt/2021/PT BDG, tanggal 29 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 10 Februari 2022, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2022, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Februari 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi 148/Pdt.G/2020/PN Blb, *juncto* Nomor 11/Pdt.KS/2022/PN Blb, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bale Bandung, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Maret 2022;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 10 Maret 2022, 17 Maret 2022, dan 18 Maret 2022 kemudian Termohon Kasasi I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bale Bandung pada tanggal 28 Maret 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 9 Maret 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dan memori kasasi Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan dan menyatakan tidak sah Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 634/PDT/2021/PT BDG, tanggal 29 Desember 2021 dan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 148/Pdt.G/2020/PN Blb, tanggal

*Halaman 11 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023*



12 Agustus 2021;

Mengadili Sendiri

Primair

Dalam provisi

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi Para Penggugat tersebut dalam perkara ini;
2. Menetapkan, memerintahkan kepada Tergugat I dan atau pihak Tergugat I dan atau Turut Tergugat II dan atau pihak Turut Tergugat I dan atau pihak yang diberikan hak oleh Tergugat I dan atau oleh Turut Tergugat I untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun atas obyek sengketa/obyek perkara seperti halnya memerintahkan melakukan dan atau menyuruh melakukan perbuatan pengosongan dan atau perbuatan lain yang mengganggu terhadap ketentraman pihak penggugat dalam menempati obyek sengketa/obyek perkara, pula tidak melakukan perbuatan hukum menjaminkan dan atau menggadaikan/mengakadkan dan atau mengalihkan obyek sengketa/obyek perkara dalam bentuk apapun dan kepada siapapun, baik kepada pihak perbankan dan atau pihak koperasi dan atau pihak lain dan atau pihak perorangan yang dapat memberikan pinjaman dan atau fasilitas pinjaman dan atau fasilitas kredit dan sebagainya;
3. Menghukum Tergugat I dan atau pihak Tergugat I dan atau Turut Tergugat I dan atau pihak Turut Tergugat I dan atau pihak lain yang diberikan hak oleh pihak Tergugat I dan atau pihak Turut Tergugat I untuk tunduk dan taat terhadap putusan provisi ini, yang apabila ternyata tidak mentaati maka dihukum untuk membatalkannya dan pula membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat setiap harinya sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus dan dengan tanpa kecuali;
4. Menyatakan dan menetapkan putusan dalam provisi ini sebagai dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada pengajuan upaya hukum banding, kasasi dan atau upaya hukum lain;

Dalam pokok perkara

*Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023*



1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Para Penggugat;
2. Menyatakan sah dan berharga penyitaan jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan atau bersama-sama dengan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berakibat merugikan hak Para Penggugat atas obyek sengketa/obyek perkara tersebut;
4. Menyatakan Tergugat I dan atau Tergugat II bersama-sama Turut Tergugat I dan atau Turut Tergugat I sebagai telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat, dengan telah melakukan pinjaman uang dan mendapatkan fasilitas kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga/obyek sengketa/obyek perkara tersebut kepada pihak perbankan, yaitu:
  - 4.1. Hak Tanggungan Nomor 204/2007 peringkat i (pertama) *juncto* Akta hak tanggungan Nomor 2/2007 tanggal 11/01/2007 sebesar Rp2.500.000.000,00 dari PT Bank Persyarikatan Indonesia;
  - 4.2. Hak Tanggungan Nomor 338/2008 peringkat I (pertama) *juncto* Akta Hak Tanggungan Nomor 67/2008 tanggal 19/02/2008 sebesar Rp3.140.000.000,00 dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk.;
  - 4.3. Hak Tanggungan Nomor 171/2013 peringkat kedua *juncto* Akta Hak Tanggungan Nomor 44/2012 tanggal 05/12/2012 dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk.;
  - 4.4. Hak Tanggungan Nomor 2127/2013 peringkat ketiga *juncto* Akta hak tanggungan nomor 12/2013 tanggal 26/07/2013 dari PT Bank Internasional Indonesia Tbk.;
  - 4.5. Hak Tanggungan Nomor 03864/2015 peringkat keempat *juncto* Akta Hak Tanggungan Nomor 20/2015 tanggal 20/11/2015 dari PT Bank Maybank Indonesia Tbk.;
5. Menyatakan tidak sah dan atau batal demi hukum Akta Jual-Beli Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan Ani Nuryani, S.H./Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan balik nama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga dari atas nama pemegang hak Poppy Rachmalia

Halaman 13 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



Trisanty/Penggugat I menjadi atas nama pemegang hak Hadi Hidayat/Tergugat I tersebut;

6. Menyatakan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga pada Tergugat I dan atau Turut Tergugat I, pula dibuat, ditanda-tangani dan diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007, yaitu Penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli adalah hanya formalitas saja dan yang sebenarnya adalah merupakan dan atau sebagai jaminan pinjaman uang penggugat II kepada turut Tergugat I;
7. Menyatakan obyek sengketa/obyek terperkara berupa sebidang tanah luas 564 m<sup>2</sup> yang di atasnya berdiri bangunan gedung permanen dua lantai yang setempat dikenal sebagai Jalan Villa Duta II no.7 Setra Duta Blok Sawahlega, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung, sekarang Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga, Gambar Situasi tanggal 20-04-1995 no.6318/1995, adalah sebagai hak milik sah Para Penggugat, yang dijadikan obyek jaminan pinjaman oleh penggugat kepada Turut Tergugat I;
8. Menyatakan Penggugat II mempunyai pinjaman/hutang kepada Turut Tergugat I dan atau Tergugat I sebesar Rp1.100.000.000,00;
9. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007 dan pula balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga dari atas nama pemegang hak Penggugat I menjadi atas nama Tergugat I tersebut dan dikembalikan kepada keadaan semula, yaitu atas nama pemegang hak Penggugat I;
10. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Para Tergugat dan atau bersama-sama Turut Tergugat I secara tanggung renteng untuk menyerahkan dan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga tersebut kepada Penggugat I dan atau kepada Para Penggugat;
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini dengan tanpa kecuali;

*Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023*



12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bale Bandung Kelas I A berpendapat lain, maka Para Penggugat mohon memberikan putusan dalam Provisi dan dalam pokok perkara dalam perkara ini yang seadil-adilnya sebagaimana dalam peradilan perdata yang baik;

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Kasasi berpendapat lain, mohon perkenan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 9 Maret 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 28 Maret 2022, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum), karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa terbukti Hadi Hidayat (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1230/Desa Ciwaruga yang terletak di Jalan Villa Duta II Nomor 7, Sentra Duta Blok Sawahlega, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung, sekarang Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat atas nama pemegang hak: Hadi Hidayat (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi) yang diperolehnya dengan jual beli antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pembeli dengan Tergugat I

Halaman 15 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



Rekonvensi/Penggugat I Konvensi yang telah mendapat persetujuan dari suaminya yang bernama Rinalwan Buchari/Tergugat II Rekonvensi (Penggugat II Konvensi) selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 232/2007 tanggal 10 Agustus 2007 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ani Nuryani, S.H., (Bukti PR-1);

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut 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 apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Para Pemohon Kasasi POPPY RACHMALIA TRISANTY, S.E. dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. POPPY RACHMALIA TRISANTY, S.E.** dan **2. RINALWAN BUCHARI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 30 Maret 2023 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd/.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd/.

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

Ketua Majelis,

Ttd/.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd/.

Slamet Supriyono, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. M e t e r a i .....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i .....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00 +
Jumlah.....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**

**NIP. 19590710 198512 1 001**

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2023

### 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)