



PUTUSAN
Nomor 1762 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. LAUW LANNY FARIDA, bertempat tinggal di Jalan Pluit Murni VII, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Petrus Selestinus, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Lingga Darma Building Lantai 2, Jalan Warung Buncit Raya Nomor 17 Ragunan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n :

- 1. YUSUF HERMAWAN JATIKUSUMO**, bertempat tinggal di Jalan Bayangkara Nomor 333 (Kiara Lawang) Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat;
- 2. NURUL SRIKANDI**, bertempat tinggal di Jalan Kenanga Raya Nomor 29 RT. 001 RW. 006, Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi;
- 3. ASRI HUTANTI**, bertempat tinggal di Jalan Perum Nangka Griya Mulya B.5 Banjar Tangguntiti, Desa Tonja/80239, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Denpasar, Bali;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Harles Sihombing, S.H., dkk, Para Advokat, berkantor di Jalan Pengadegan Utara Nomor 9 Pancoran, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2015; Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding;

D a n :

- 1. JONI ARIF NURSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Pulo Mas Utara 1 D RT. 01 RW. 13, Jakarta Timur;
- 2. NOTARIS AMRI RUNUS, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Bayangkara Nomor 074 Pelabuhan Ratu, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV, V/Para Turut Terbanding;

Halaman 1 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat IV, V/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibadak pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa awalnya Tergugat I melalui Mediator yang ditunjuk yaitu H. Iban Subandi menawarkan kepada Penggugat untuk membeli sebidang tanah beserta isi yang berada di atasnya seluas $\pm 39.910 \text{ m}^2$ (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak setempat dikenal umum dengan nama Kampung Bojong Asih RT. 001 RW. 08 Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat dan untuk selanjutnya disebut "tanah objek sengketa";
2. Bahwa menurut keterangan Tergugat I bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah berupa:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Desa Cikakak, Surat Ukur Nomor 2451 tanggal 21 Oktober 1985 atas nama Ny. Liek Tucha luas 32.800 m^2 (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi);
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 220/Desa Cikakak, Surat Ukur Nomor 1102 tanggal 18 Juli 1988 atas nama Sobari bin Hamdu luas 2.850 m^2 (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi). Dengan Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993 tanggal 2 Maret 1993 atas nama Ny. Liek Tucha;

D a n:

- a. Akta Jual Beli Nomor 594.4/16/PEM/1986 atas nama Tajudin luas 1.610 m^2 (seribu enam ratus sepuluh meter persegi);
- b. Akta Jual Beli Nomor 594.4/15/PEM/1986 atas nama Sujai luas 1.400 m^2 (seribu empat ratus meter persegi);

Yang kedua Akta Jual Beli tersebut di atas digabungkan luasnya dan terdaftar dalam daftar luas 3.305 m^2 (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- c. Akta Jual Beli Nomor 594.4/17/PEM/1986 atas nama Raip alias Ecin luas 600 m^2 (enam ratus meter persegi);
- d. Akta Jual Beli Nomor 594.4/74/1986 atas nama Hermanadi seluas 2.655 m^2 (dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi);

Halaman 2 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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)



- e. Akta Jual Beli Nomor 594.4/77/PEM/1986 atas nama Ichi luas 100 m² (seratus meter persegi);
- f. Akta Jual Beli Nomor 594.4/78/PEM/1986 atas nama Tain luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);
- g. Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993, tanggal 2 Maret 1993, dibuat di hadapan H. Ferry AF. BA, Camat Cisolok selaku PPAT, atas nama Liek Tucha dari Sertifikat Hak Milik Nomor 220/Cikakak, Surat Ukur Nomor 1102 tanggal 18 Juli 1988 atas nama Sobari bin Hamdu luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi);

Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- a. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 220 luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), dengan Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993, tanggal 2 Maret 1993, atas nama Ny. Liek Tucha:
 - Sebelah Utara : tanah milik Diman;
 - Sebelah Barat : tanah milik Ujan (sekarang milik Lauw Lanny Farida), dan tanah milik BI;
 - Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
 - Sebelah Timur : tanah milik Lilis;
- b. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 176 luas 32.800 m² (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi):
 - Sebelah Utara : tanah milik Sekolah MTS, tanah milik Lurah, dan Jalan dari Cisolok ke Pelabuhan Ratu;
 - Sebelah Barat : tanah milik Diman, dan tanah milik Lilis;
 - Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
 - Sebelah Timur : tanah milik Wanli, tanah milik Ros, tanah milik Guritno, dan tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- c. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi) atas nama Hermanadi:
 - Adalah gabungan dari 2 (dua) Akta Jual Beli, yaitu:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 594.4/16/PEM/1986, tanggal 2 April 1986, luas 1.610 m² (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Tajudin, yang kemudian dijual kepada Hermanadi;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 594.4/15/PEM/1986 tanggal 2 April 1986, luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama Sujai, yang kemudian dijual kepada Hermanadi;



Yang kedua Akta Jual Beli tersebut di atas digabungkan luasnya dan terdaftar dalam daftar luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

Sebelah Utara : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi), dan tanah AJB (a.n. Ichi) luas 100 m² (seratus meter persegi);

Sebelah Barat : tanah SHM 176;

Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;

Sebelah Timur : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi), tanah AJB (a.n. Ichi) luas 100 m² (seratus meter persegi), dan tanah AJB (a.n. Ecin) luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi);

d. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi):

Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

Sebelah Selatan : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi), dan tanah AJB (a.n. Ichi) luas 100 m² (seratus meter persegi);

Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

e. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 100 m² (seratus meter persegi):

Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);

Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

Sebelah Selatan : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

f. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi):

Sebelah Utara : tanah milik Guritno;

Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

g. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 2.655 m² (dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi):

Sebelah Utara : tanah SHM 176;

Sebelah Barat : tanah milik Lilis;

Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;

Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

Yang keseluruhan surat-surat bukti otentik tersebut di atas belum dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

3. Bahwa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan diperkuat adanya Surat Pernyataan tanggal 26 Desember 2004, yang pada pokoknya: menyatakan menyetujui tanah yang berlokasi di Cisolok Selatan seluas lebih kurang 4 (empat) hektar dijual dengan harga Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), dengan pembagian sebagai berikut:

a. Tergugat I mendapat bagian sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

b. Tergugat II mendapat bagian sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

c. Tergugat III mendapat bagian sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

4. Bahwa Penggugat melakukan pembayaran kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yaitu dengan cara mencicil dan bertahap, bahkan dengan pelunasan hutang Tergugat I kepada Sdr. H. Iban Subandi, dengan bukti-bukti tanda penerimaan uang sebagai berikut:

a. Pembayaran yang diterima oleh Tergugat I Rp500.000.000,00, antara lain:

- Tanggal 7 Desember 2004 sejumlah Rp 4.000.000,00;
- Tanggal 10 Desember 2004 sejumlah Rp 10.000.000,00;
- Tanggal 6 Januari 2005 sejumlah Rp 1.000.000,00;
- Tanggal 8 Januari 2005 sejumlah Rp 3.000.000,00;
- Tanggal 3 Februari 2005 sejumlah Rp 2.000.000,00;
- Tanggal 4 Februari 2005 sejumlah Rp 30.000.000,00;
- Tanggal 5 Februari 2005 sejumlah Rp 3.000.000,00;
- Tanggal 6 Februari 2005 sejumlah Rp 3.000.000,00;
- Tanggal 7 Februari 2005 sejumlah Rp 2.000.000,00;

Halaman 5 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

- Tanggal 15 Maret 2005 sejumlah Rp 1.000.000,00;
- Tanggal 23 Maret 2005 sejumlah Rp 2.000.000,00;
- Tanggal 26 Maret 2005 sejumlah Rp 1.000.000,00;
- Tanggal 30 Maret 2005 sejumlah Rp 155.000,00;
- Tanggal 9 April 2005 sejumlah Rp 1.000.000,00;
- Tanggal 14 April 2005 sejumlah Rp 2.000.000,00;
- Tanggal 18 April 2005 sejumlah Rp 15.000.000,00;
- Tanggal 30 April 2005 sejumlah Rp 1.000.000,00;
- Tanggal 3 Mei 2005 sejumlah Rp 1.000.000,00;
- Tanggal 8 Mei 2005 sejumlah Rp 25.000.000,00;
- Tanggal 10 Juni 2005 sejumlah Rp 2.000.000,00;
- Tanggal 21 Juni 2005 sejumlah Rp 15.000.000,00;
- Tanggal 22 Juni 2005 sejumlah Rp 1.200.000,00;
- Tanggal 12 Juli 2005 sejumlah Rp 5.000.000,00;
- Tanggal 22 Juli 2005 sejumlah Rp 5.000.000,00;
- Tanggal 22 Juli 2005 sejumlah Rp 17.300.000,00;
- Tanggal 26 Juli 2005 sejumlah Rp 17.500.000,00;
- Tanggal 26 Juli 2005 sejumlah Rp 55.000.000,00;
- Tanggal 28 Agustus 2005 sejumlah Rp 20.000.000,00;
- Mobil merek KIA Nomor Pol 8057 SD Rp 100.000.000,00;
- Mobil sedan merek CRESIDA;

b. Pembayaran kepada Tergugat II dan Tergugat III Rp 1.300.000.000,00, antara lain:

- Tanggal 27 Mei 2005 sejumlah Rp 50.000.000,00;
- Tanggal 14 Juni 2005 sejumlah Rp 50.000.000,00;
- Tanggal 26 Juni 2005 sejumlah Rp 50.000.000,00;
- Tanggal 1 Juli 2005 sejumlah Rp 350.000.000,00;
- Tanggal 1 Juli 2005 sejumlah Rp 700.000.000,00;

5. Bahwa pembayaran untuk Tergugat II dan Tergugat III sebagian diterima oleh Tergugat IV yang mana hal tersebut dapat dilakukan karena adanya Surat Kuasa tanggal 17 Januari 2005 yang dibuat antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Tergugat IV;
6. Bahwa pajak yang ditimbulkan akibat adanya jual beli tersebut ditanggung pihak penjual (*in casu* Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) yang dibagi besarnya dibagi 3 (tiga) secara merata;

Halaman 6 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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)



7. Bahwa oleh karena itu jumlah keseluruhan pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sejumlah Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
Sedangkan sisa uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) belum dibayarkan oleh Penggugat, dikarenakan atas permintaan Tergugat I untuk digunakan sebagai pembayaran AJB, BPHTB dan PBB yang merupakan kewajiban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana Surat Tergugat I tanggal 23 Juli 2005 yang disampaikan kepada Penggugat;
8. Bahwa pembayaran AJB, BPHTB dan PBB sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) adalah sesuai dengan perhitungan yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*in casu* Tergugat V), dengan rincian pembayaran BPHT sejumlah Rp91.794.000,00 + pembayaran SSP sejumlah Rp92.784.000,00 dan ditambah dengan pembayaran biaya Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga jumlahnya adalah sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
9. Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi seluruh pembayaran kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang telah disepakati bersama, maka Penggugat berhak menerima pengalihan atas tanah obyek sengketa beserta isi yang berada di atasnya yaitu seluas $\pm 39.910 \text{ m}^2$ (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak setempat dikenal umum dengan nama Kampung Bojong Asih RT. 001 RW. 08 Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok (sekarang Cikakak), Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, dengan bukti-bukti kepemilikan berupa:
- Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Cikakak, Surat Ukur Nomor 2451 tanggal 21 Oktober 1985 atas nama Ny. Liek Tucha luas 32.800 m^2 (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi);
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 220/Cikakak, Surat Ukur Nomor 1102 tanggal 18 Juli 1988 atas nama Sobari bin Hamdu luas 2.850 m^2 (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) dengan Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993, tanggal 2 Maret 1993, dibuat di hadapan H. Ferry AF. BA, Camat Cisolok selaku PPAT atas nama Liek Tucha;
- Dan:
- Akta Jual Beli Nomor 594.4/16/PEM/1986 atas nama Tajudin luas 1.610 m^2 (seribu enam ratus sepuluh meter persegi);
 - Akta Jual Beli Nomor 594.4/15/PEM/1986 atas nama Sujai luas 1.400 m^2 (seribu empat ratus meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang kedua Akta Jual Beli tersebut di atas digabungkan luasnya dan terdaftar dalam daftar luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

- c. Akta Jual Beli Nomor 594.4/17/PEM/1986 atas nama Raip alias Ecin luas 600 m² (enam ratus meter persegi);
- d. Akta Jual Beli Nomor 594.4/74/1986 atas nama Hermanadi seluas 2.655 m² (dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi);
- e. Akta Jual Beli Nomor 594.4/77/PEM/1986 atas nama Ichi luas 100 m² (seratus meter persegi);
- f. Akta Jual Beli Nomor 594.4/78/PEM/1986 atas nama Tain luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);
- g. Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993, tanggal 2 Maret 1993, dibuat di hadapan H. Ferry AF. BA, Camat Cisolok selaku PPAT, atas nama Liek Tucha dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 220/Cikakak, Surat Ukur Nomor 1102 tanggal 18 Juli 1988 atas nama Sobari bin Hamdu luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi);

Yang keseluruhan surat-surat bukti otentik tersebut di atas belum dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

- 10. Bahwa sedangkan untuk pelaksanaan jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara yuridis pelepasan haknya telah dilakukan di hadapan Notaris Amri Rinus, S.H., (*in casu* Tergugat V);
- 11. Bahwa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III secara bersama-sama telah menandatangani 6 (enam) buah Akta Jual Beli di hadapan Tergugat V yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang bernama Hermanady dan Iban Subandi, dan ke-6 (enam) Akta Jual Beli tersebut antara lain:
 - a. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM Nomor 220 dengan luas tanah 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
 - b. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 342 Klas I Kohir Nomor 2188 Blok Bojongasih dengan luas tanah 600 m² (enam ratus meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;

Halaman 8 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

- c. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 342 a Klas I Kohir Nomor 152 Blok Bojonghaur dengan luas tanah 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi.
- d. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 342/342 Kohir Nomor 4861 Blok Bojong dengan luas tanah 3.010 m² (tiga ribu sepuluh meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
- e. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 334 a Kohir Nomor 4341 Blok Bojong dengan luas tanah 100 m² (seratus meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
- f. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM Nomor 176 dengan luas tanah 32.800 m² (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi) yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
12. Bahwa Tergugat V sebagai Pejabat yang berwenang untuk mengurus proses jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat sampai saat ini belum mencatatkan nomor, tanggal dan membubuhkan tanda tangan Tergugat V atas ke-6 (enam) buah Akta Jual Beli tersebut di atas dengan alasan bahwa baik Penggugat dan Para Tergugat belum membayar Pajak Penjualan;
13. Bahwa Tergugat V seharusnya terlebih dahulu memberitahukan kepada Penggugat untuk membuat Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III selama beberapa persyaratan belum terpenuhi. Akan tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat V;
14. Bahwa kemudian Penggugat telah melunasi pembayaran Pajak Penjualan berupa PBB ke PBB setempat, sehingga Tergugat V wajib menuliskan nomor, tanggal dan membubuhkan tanda tangannya ke dalam 6 (enam) Akta Jual Beli tersebut dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat;
15. Bahwa sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 992 K/Sip/1979 tanggal 14 April 1980 yang kaidah hukumnya yang menyatakan: "Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hak Milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli";

Halaman 9 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

16. Bahwa diketahui ke-6 (enam) Akta Jual Beli *a quo*, saat ini dalam penyitaan Polres Resor Sukabumi yang diserahkan oleh Turut Tergugat berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Nomor Pol. STP/73/V/2013/Sat.Reskrim, tanggal 17 Mei 2013 yang diserahkan oleh Tergugat V;
17. Bahwa selain itu Tergugat II telah membuat Surat Kuasa kepada Tergugat III untuk untuk menjual dan melepaskan haknya kepada Penggugat, yaitu antara lain:
 - a. Surat Kuasa Nomor 1 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - b. Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - c. Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - d. Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - e. Surat Kuasa Nomor 5 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - f. Surat Kuasa Nomor 6 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
18. Bahwa Tergugat V telah membenarkan belum adanya pencatatan nomor, tanggal dan tanda tangannya atas ke-6 (enam) Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat sebagaimana Surat Keterangan Nomor 16/PPAT/III/2006 tanggal 10 Maret 2006;
19. Bahwa ternyata dalam perkembangannya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah berusaha ingin menguasai kembali tanah objek sengketa *a quo* dengan cara-cara yang tidak halal yaitu dengan mendirikan pagar pekarangan, melakukan pembongkaran jendela, memasang gembok dan jalan di portal sehingga mengakibatkan Penggugat tidak dapat menggunakan sarana jalan. Dan oleh karena itu menimbulkan kerugian dan kerusakan terhadap bangunan permanen berupa pos jaga dan plang papan nama milik Penggugat;
20. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama yang berusaha menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat dengan cara-cara yang tidak baik tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian secara materil dan moril kepada Penggugat;

Halaman 10 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



21. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat baik secara materiil maupun secara moril, yang perinciannya adalah sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil berupa biaya-biaya transportasi, biaya perbaikan kerusakan dan biaya Pengacara yang harus dikeluarkan oleh Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat tersebut yang ditaksir sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian moril berupa kehilangan waktu, tenaga dan pikiran serta pencemaran nama baik yang sulit dinilai secara tepat dengan rupiah, akan tetapi jika ditaksir sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
22. Bahwa dikarenakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik maka harus mendapatkan perlindungan hukum, yang mana hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 yang kaidah hukumnya yang menyatakan: "Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
23. Bahwa demi keadilan, kepatutan dan kepastian hukum bagi Penggugat atas penguasaan tanah objek sengketa, maka seharusnya terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk bersama-sama Penggugat melaksanakan pelepasan haknya cukup alasan bagi Penggugat dengan putusan ini bertindak sebagai kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan haknya kepada diri Penggugat sendiri sehingga putusan perkara ini juga merupakan kuasa bagi Penggugat untuk melaksanakan pelepasan hak;
24. Bahwa oleh karena Tergugat V adalah sebagai pejabat berwenang yang telah membuat 6 (enam) Akta Jual Beli dan sampai saat ini belum diterbitkan, maka oleh karenanya Tergugat V harus dihukum untuk mencatatkan nomor, tanggal dan membubuhkan tanda tangannya ke dalam 6 (enam) buah Akta Jual Beli tersebut di atas;
25. Bahwa dikhawatirkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan mengalihkan atau menjual harta-benda miliknya dan dikhawatirkan akan melakukan tindakan-tindakan penguasaan dan atau pengalihan kepada orang lain dengan cara apapun juga, maka cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta benda milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik berupa harta benda bergerak maupun tidak bergerak, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Harta benda milik Tergugat I, yang terletak di Jalan Bayangkara Nomor 333 (Kiara Lawang) Pelabuhan Ratu, Sukabumi, Jawa Barat.
 - b. Harta benda milik Tergugat II, yang terletak di Jalan Kenanga Raya Nomor 29 RT. 001 RW. 006 Kelurahan Jakasampurna, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi;
 - c. Harta benda milik Tergugat III, yang terletak di Jalan Perum Nangka Griya Mulya B.5 Banjar Tangguntiti, Desa Tonja/80239, Kecamatan Denpasar Timur, Kotamadya Denpasar, Bali;
26. Bahwa untuk mencegah agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak menjual ataupun mengalihkan tanah objek perkara beserta isi yang berada di atasnya seluas $\pm 39.910 \text{ m}^2$ (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak setempat dikenal umum dengan nama Kampung Bojong Asih RT. 001 RW. 08 Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar meletakkan sita milik (*revindicatoir*) terhadap tanah objek perkara *a quo*;
27. Bahwa untuk menjamin untuk ditaati dan dilaksanakan putusan atas gugatan ini oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka harus dihukum untuk membayar secara tanggung renteng uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari keterlambatan pembayaran ganti rugi sejak putusan gugatan *aquo* dibacakan kepada Penggugat;
28. Bahwa dikarenakan gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti autentik, oleh karena itu Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melakukan upaya banding, kasasi, *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli beriktikad baik;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah beserta isi yang berada di atasnya seluas kurang lebih 39.910 m^2 (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak setempat

Halaman 12 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

dikenal umum dengan nama Kampung Bojong Asih RT. 001 RW. 08 Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, yang sampai saat fisik tanahnya dalam penguasaan Penggugat, dengan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa adalah berupa:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 176/Desa Cikakak, Surat Ukur Nomor 2451 tanggal 21 Oktober 1985 atas nama Ny. Liek Tucha luas 32.800 m² (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 220/Desa Cikakak, Surat Ukur Nomor 1102 tanggal 18 Juli 1988 atas nama Sobari bin Hamdu luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi). Dengan Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993 tanggal 2 Maret 1993 atas nama Ny. Liek Tucha;

Dan:

- a. Akta Jual Beli Nomor 594.4/16/PEM/1986 atas nama Tajudin luas 1.610 m² (seribu enam ratus sepuluh meter persegi);
- b. Akta Jual Beli Nomor 594.4/15/PEM/1986 atas nama Sujai luas 1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi);
Yang kedua Akta Jual Beli tersebut di atas digabungkan luasnya dan terdaftar dalam daftar luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- c. Akta Jual Beli Nomor 594.4/17/PEM/1986 atas nama Raip alias Ecin luas 600 m² (enam ratus meter persegi);
- d. Akta Jual Beli Nomor 594.4/74/1986 atas nama Hermanadi seluas 2.655 m² (dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi);
- e. Akta Jual Beli Nomor 594.4/77/PEM/1986 atas nama Ichi luas 100 m² (seratus meter persegi);
- f. Akta Jual Beli Nomor 594.4/78/PEM/1986 atas nama Tain luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);
- g. Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993, tanggal 2 Maret 1993, dibuat di hadapan H. Ferry AF. BA, Camat Cisolok selaku PPAT, atas nama Liek Tucha dari Sertifikat Hak Milik Nomor 220/Cikakak, Surat Ukur Nomor 1102 tanggal 18 Juli 1988 atas nama Sobari bin Hamdu luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi);

Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- a. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 220 luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), dengan Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993, tanggal 2 Maret 1993, atas nama Ny. Liek Tucha;
Sebelah Utara : tanah milik Diman;

Halaman 13 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

Sebelah Barat : tanah milik Ujan (sekarang milik Lauw Lanny Farida),
dan tanah milik BI;

Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;

Sebelah Timur : tanah milik Lilis;

- b. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 176 luas 32.800 m² (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi);

Sebelah Utara : tanah milik Sekolah MTS, tanah milik Lurah, dan Jalan
dari Cisolok ke Pelabuhan Ratu;

Sebelah Barat : tanah milik Diman, dan tanah milik Lilis;

Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;

Sebelah Timur : tanah milik Wanli, tanah milik Ros, tanah milik Guritno,
dan tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga
ribu tiga ratus lima meter persegi);

- c. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter
persegi) atas nama Hermanadi:

Adalah gabungan dari 2 (dua) Akta Jual Beli, yaitu:

1. Akta Jual Beli Nomor 594.4/16/PEM/1986, tanggal 2 April 1986, luas
1.610 m² (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Tajudin,
yang kemudian dijual kepada Hermanadi;

2. Akta Jual Beli Nomor 594.4/15/PEM/1986 tanggal 2 April 1986, luas
1.400 m² (seribu empat ratus meter persegi), atas nama Sujai, yang
kemudian dijual kepada Hermanadi;

Yang kedua Akta Jual Beli tersebut di atas digabungkan luasnya dan
terdaftar dalam daftar luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter
persegi);

Sebelah Utara : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550
m² (lima ratus lima puluh meter persegi), dan tanah
AJB (a.n. Icih) luas 100 m² (seratus meter persegi);

Sebelah Barat : tanah SHM 176;

Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;

Sebelah Timur : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550
m² (lima ratus lima puluh meter persegi), tanah AJB
(a.n. Icih) luas 100 m² (seratus meter persegi), dan
tanah AJB (a.n. Ecin) luas 450 m² (empat ratus lima
puluh meter persegi);

Halaman 14 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

- d. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);
- Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Selatan : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi), dan tanah AJB (a.n. Ichi) luas 100 m² (seratus meter persegi);
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
- e. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 100 m² (seratus meter persegi);
- Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);
- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Selatan : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
- f. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi);
- Sebelah Utara : tanah milik Guritno;
- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
- g. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 2.655 m² (dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi);
- Sebelah Utara : tanah SHM 176;
- Sebelah Barat : tanah milik Lilis;
- Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
- Yang keseluruhan surat-surat bukti otentik tersebut di atas belum dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
5. Menyatakan sah dan mengikat:
- a. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM Nomor 220 dengan luas tanah 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), yang telah

Halaman 15 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

- ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
- b. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 342 Klas I Kohir Nomor 2188 Blok Bojongasih dengan luas tanah 600 m² (enam ratus meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
 - c. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 342 a Klas I Kohir Nomor 152 Blok Bojonghaur dengan luas tanah 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
 - d. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 342/342 Kohir Nomor 4861 Blok Bojong dengan luas tanah 3.010 m² (tiga ribu sepuluh meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
 - e. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM atas sebidang tanah Persil Nomor 334 a Kohir Nomor 4341 Blok Bojong dengan luas tanah 100 m² (seratus meter persegi), yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
 - f. Akta Jual Beli tanah sesuai SHM Nomor 176 dengan luas tanah 32.800 m² (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi) yang telah ditandatangani oleh pihak penjual Tergugat I, pihak pembeli Penggugat, saksi Sdr. Hermanady dan Sdr. Iban Subandi;
6. Menyatakan sah dan mengikat:
- a. Surat Kuasa Nomor 1 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - b. Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - c. Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - d. Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
 - e. Surat Kuasa Nomor 5 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;

Halaman 16 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

- f. Surat Kuasa Nomor 6 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris di Kota Bekasi;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehari atas kelalaiannya memenuhi isi Putusan Pengadilan;
8. Menyatakan sah dan berharga sebagai hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*);
9. Menyatakan sah dan berharga sebagai hukum sita milik (*revindicatoir*);
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun juga orangnya yang memperoleh hak darinya untuk melaksanakan pelepasan hak atas seluruh tanah objek sengketa yang telah dijual kepada Penggugat tersebut di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat dalam tempo 8 (delapan) hari sejak putusan sudah cukup alasan bagi Penggugat atas dasar putusan ini bertindak sebagai kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melaksanakan pelepasan haknya kepada diri Penggugat sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat yaitu Tergugat V sehingga putusan ini berlaku sebagai kuasa;
11. Menghukum Tergugat V agar mencatatkan nomor, tanggal dan membubuhkan tanda tangannya serta menerbitkan ke-6 (enam) buah Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat;
12. Menghukum Tergugat IV untuk mematuhi isi Putusan ini;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu kerugian materiil sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan kerugian moril sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari keterlambatan pembayaran ganti rugi sejak putusan gugatan *a quo* dibacakan kepada Penggugat;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;
16. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi ataupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Halaman 17 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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)

Halaman 17



Atau: Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III:

I. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libels*);

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dimana dalam gugatannya poin 1 mendalilkan adanya kesepakatan untuk jual beli atas sebidang tanah seluas $\pm 39.910 \text{ m}^2$ (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak dan oleh setempat maupun umum dikenal dengan Kampung Bojong Asih RT. 001/RW. 08 Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, namun tidak ada satu pun dalil Penggugat dalam gugatannya yang menunjukkan adanya bukti peristiwa hukum "jual beli" atas bidang tanah dimaksud, dengan kata lain Penggugat tidak dapat membuktikan adanya PPJB atau AJB yang sah secara hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III atas tanah tersebut;
2. Bahwa seandainya benar "*quod non*" terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III, maka hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III adalah hubungan "Hukum Perikatan" sehingga bilamana salah satu pihak tidak mengindahkan perikatan yang telah disepakati, maka perbuatan tersebut masuk ke dalam ranah "ingkar janji atau wanprestasi" bukan perbuatan melawan hukum sebagaimana secara salah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;
3. Bahwa jika dihubungkan luas tanah sebagaimana didalilkan Penggugat dalam dalilnya poin 1 dengan jumlah luas tanah pada dalil gugatan poin 2 maka terlihat perbedaan jumlah luas tanah yang sangat mencolok sehingga dengan demikian objek yang disengketakan oleh Penggugat nyata-nyata menjadi kabur dan disamping ketidakjelasan objek sengketa, Penggugat juga dalam gugatannya tidak secara tegas mencantumkan subjek jual beli tanah pihak penjual, namun hanya mencantumkan jumlah uang yang diterima oleh Tergugat I, Tergugat II dan III melalui Tergugat IV sehingga gugatan menjadi tidak jelas dikarenakan hal tersebut juga akan menunjukkan terhadap bidang tanah yang mana yang didalilkan oleh Penggugat telah terjadi kesepakatan jual beli, apakah terhadap tanah yang bersertifikat saja atau juga meliputi tanah adat dengan dasar AJB? sedangkan patut diketahui tanah adat atas

Halaman 18 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar AJB masih atas nama orang lain bukan atas nama Tergugat I, II dan III sehingga dengan demikian tidak jelas hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III, sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

II. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

4. Bahwa sebagaimana diketahui perkara *a quo* dengan obyek dan subyek hukum yang sama serta bukti-bukti yang sama sebelumnya telah pernah disidangkan di Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana terdaftar dalam Register Nomor 05/Pdt.G/2013/PN Cbd. dan telah diputus pada tanggal 30 Juli 2013 dimana amar putusannya menyebutkan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. Bahwa sebagaimana diketahui seluruh AJB yang didalilkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya poin 2a s.d. 2f nyata-nyata masih atas nama orang lain dan bukan atas nama Tergugat I, II dan III dan di dalam AJB-AJB tersebut tidak ada tercantum nama Tergugat I, II dan III, sehingga dengan diajukannya AJB-AJB tersebut sebagai bukti dalam perkara *a quo*, sudah seharusnya Penggugat memasukkan dan atau menarik nama-nama yang tercantum dalam AJB-AJB tersebut sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Oleh karena nyata-nyata Penggugat tidak memasukkan nama-nama yang tercantum dalam AJB-AJB sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, maka nyata-nyata gugatan Penggugat telah kurang pihak;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka nyata-nyata telah terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur (*obscuur libel*) dan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dan karenanya sudah selayaknyalah Majelis Hakim mengabulkan seluruh dalil-dalil eksepsi dari Tergugat I, II dan III;

Eksepsi Tergugat V:

A. Surat Kuasa Khusus Penggugat tidak sah secara hukum;

1. Bahwa pada persidangan perdana perkara *a quo* dengan agenda memeriksa legalitas para pihak selaku Advokat yang mewakili kepentingan kliennya, kuasa hukum Penggugat yang bernama Siti Muinah, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 19/SK/H&R/X/13 tanggal 4 Oktober 2013 menunjukkan/memperlihatkan Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) bukan berasal dari PERADI (Perhimpunan Advokat Indonesia) kepada Majelis Hakim dan Kuasa Hukum Para Tergugat. Sesuai dengan SEMA 089/KMA/VI/2010 tanggal 25 Juni 2010 yang isinya antara lain

Halaman 19 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

memerintahkan Ketua PT se-Indonesia untuk mengambil sumpah calon Advokat yang diusulkan PERADI dan selanjutnya Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang berbunyi: “Sebelum menjalankan profesinya, Advokat wajib bersumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh-sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya”;

Menurut uraian di atas Surat Kuasa Khusus Penggugat guna bertindak untuk dan atas nama kliennya tidak sah secara hukum sehingga dalam mengajukan gugatan mewakili pemberi kuasa tidak sah juga (*vide* Pasal 123 HIR *juncto* butir 1 huruf (a) SEMA Nomor 6 Tahun 1994) dikarenakan penerima kuasanya bukan Advokat yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia;

- B. Penggugat telah keliru menarik Tergugat V masuk dalam perkara *a quo* (*error in persona*);
2. Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum secara tegas dan jelas, sehingga Penggugat telah keliru menarik Tergugat V masuk dalam perkara *a quo*. Sebagaimana diketahui Tergugat V dalam kapasitasnya sebagai Notaris/PPAT hanya berwenang melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dimintakan kepadanya sepanjang seluruh persyaratan yang diperlukan dalam membuat AJB tersebut telah dipenuhi oleh pihak-pihak yang mengajukan suatu proses pembuatan AJB;
 3. Bahwa seandainya seluruh persyaratan administrasi dan/atau kelengkapan berkas telah selesai dan diserahkan kepada Tergugat V selaku Notaris/PPAT yang ditunjuk untuk membuat AJB sudah barang tentu Tergugat V sesuai dengan permintaan para pihak dan berdasarkan Sumpah Jabatannya akan melaksanakan seluruh proses pembuatan AJB yang dimaksud;
 4. Bahwa perlu Tergugat V sampaikan bahwa sampai dengan saat ini persyaratan administrasi yang diperlukan untuk pembuatan AJB tersebut belum dipenuhi oleh para pihak sehingga Tergugat V tidak dapat menindaklanjuti pembuatan AJB tersebut dan karenanya sampai dengan sekarang AJB yang pernah dibuat antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masih berupa “Blanko” dikarenakan belum dibubuhi nomor, tanggal dan tanda tangan Tergugat V;

Halaman 20 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka adalah layak dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* tersebut Pengadilan Negeri Cibadak telah memberikan Putusan Sela Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Sebelum memutus pokok perkara:

- Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara tersebut;
- Menanggukhan Putusan tentang permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan sita milik (*revindicatoir beslag*) terhadap tanah-tanah beserta isinya seperti yang telah disebutkan dan diuraikan di atas sampai diperiksa bukti-bukti surat dan bukti-bukti saksi di persidangan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibadak telah memberikan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II dan III serta eksepsi dari Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
- Menyatakan sah dan mengikat Surat Kuasa Nomor 1 sampai Nomor 6 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Nuryati S.H., tanggal 11 Juni 2005;
- Menyatakan sah dan mengikat isi/materi Akta Jual Beli-Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat V sebagai kesepakatan jual beli objek tanah sengketa antara Tergugat I dan Penggugat;
- Memerintahkan bahwa setelah putusan ini dijatuhkan dapat menjadi dasar untuk balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Menyatakan bahwa setelah proses balik nama dari Tergugat I kepada Penggugat, maka Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;
- Menyatakan sah dan berharga sita milik (*revindicatoir beslag*) terhadap sebidang tanah beserta isinya yang berada di atasnya seluas kurang lebih 39.910 m² (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak setempat dikenal umum dengan nama Kampung Bojong Asih

Halaman 21 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

RT. 001 RW. 08 Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

1. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 220 luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) dengan Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993 tanggal 2 Maret 1993 atas nama Ny. Liek Tucha;
 - Sebelah Utara : tanah milik Diman;
 - Sebelah Barat : tanah Lauw Lanny Farida (dahulu milik Ujan & tanah milik BI);
 - Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
 - Sebelah Timur : tanah milik Lilis;
2. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 176 luas 32.800 m² (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi);
 - Sebelah Utara : tanah milik Sekolah MTS, tanah milik Lurah, dan Jalan dari Cisolok ke Pelabuhan Ratu;
 - Sebelah Barat : tanah milik Diman, dan tanah milik Lilis;
 - Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
 - Sebelah Timur : tanah milik Wanli, tanah milik Ros, tanah milik Guritno, dan tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
3. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi) atas nama Hermanadi, yang merupakan gabungan dari 2 (dua) buah Akta Jual Beli, yaitu:
 - 3.a. Akta Jual Beli Nomor 594.4/16/PEM/1986, tanggal 2 April 1986, tanggal 2 April 1986, luas 1.610 m² (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Tajudin, yang kemudian dijual kepada Hermanadi;
 - 3.b. Akta Jual Beli Nomor 594.4/15/PEM/1986, tanggal 2 April 1986, tanggal 2 April 1986, luas 1.610 m² (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Sujai, yang kemudian dijual kepada Hermanadi;Dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi) dan tanah Akta Jual Beli atas nama Ichi luas 100 m² (seratus meter persegi);
 - Sebelah Barat : tanah SHM 176;
 - Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;
 - Sebelah Timur : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas

Halaman 22 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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)



550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi) dan tanah Akta Jual Beli atas nama Ichi luas 100 m² (seratus meter persegi) dan tanah Akta Jual Beli atas nama Ecin luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi);

4. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Selatan : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi) dan tanah AJB (a.n. Ichi) luas 100 m² (seratus meter persegi);
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

5. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 100 m² (seratus meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);
- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Selatan : tanah AJB(a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

6. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik Guritno;
- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

7. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 2.655 m² (dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah SHM Nomor 176;
- Sebelah Barat : tanah milik Lilis;
- Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat IV untuk mematuhi isi putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp7.098.000,00 (tujuh juta sembilan puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan III Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 455/PDT/2014/PT BDG. tanggal 28 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 24 Juli 2014 Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. yang dimohonkan Banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Para Pembanding dan Tergugat V/Turut Terbanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
- Menyatakan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Cibadak sebagai yang dimaksud dalam Berita Acara Sita tanggal 18 Juli 2014 Nomor 23/BA.Pdt.G/2013/PN Cbd. tidak sah dan berharga dan tidak mempunyai kekuatan mengikat, dan oleh karena itu memerintahkan untuk diangkat;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Februari 2015, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi

Halaman 24 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat IV pada tanggal 16 Maret 2015;
2. Tergugat I dan V pada tanggal 17 Maret 2015;
3. Tergugat II pada tanggal 9 April 2015;
4. Tergugat III pada tanggal 27 April 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 26 Maret 2015;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku:

1. Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi sebagai keberatan dan penolakan terhadap pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 455/PDT/2014/PT BDG. tanggal 28 Januari 2015, sekaligus guna melengkapi Akta Pernyataan Kasasi Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. pada tanggal 25 Februari 2015, sebagai syarat mutlak dalam setiap upaya hukum berupa Kasasi, bahkan mengancam gugurnya/tidak diterimanya permohonan kasasi jika Akta Pernyataan Kasasi tidak disertai dengan memori kasasi, karena itu alasan permohonan kasasi di dalam memori kasasi dari Pemohon Kasasi, semula Penggugat/Terbanding atas Putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 28 Januari 2015 Nomor 455/PDT/2014/PT BDG. *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibadak tanggal 24 Juli 2014 Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. mohon dipertimbangkan secara maksimal oleh Majelis Hakim Kasasi, sebagaimana alasan-alasannya dapat kami kemukakan di bawah ini;

Halaman 25 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



2. Bahwa segala hal mengenai dalil gugatan dan replik berikut bukti-bukti yang telah dikemukakan oleh Pemohon Kasasi di dalam berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Cibadak mohon dianggap sudah tercakup pula di dalam bagian mengenai memori kasasi ini;
3. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung antara lain: "Menimbang, bahwa menanggapi memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas, Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding sesuai Surat keterangan Panitera Pengadilan Negeri Cibadak tanggal Oktober 2014". Padahal Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding dan telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 19 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 23/Pdt.G/PN Cbd. tanggal 19 Desember 2014 (*vide* Bukti PK), namun kemudian diketahui bahwa kontra memori banding dari Terbanding tidak diserahkan/dikirim oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak kepada Pengadilan Tinggi Bandung (tanggal 19 Desember 2014 diserahkan kontra memori banding, sementara tanggal 28 Januari 2015 baru Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung memutus perkara *a quo*);
4. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut di atas, yang menyatakan Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding sesuai dengan Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Cibadak tanggal Oktober 2014, karena Pemohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding dan telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 19 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 23/Pdt.G/PN Cbd. tanggal 19 Desember 2014 (*vide* Bukti PK), namun kemudian diketahui bahwa kontra memori banding dari Terbanding tidak diserahkan/dikirim oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibadak kepada Pengadilan Tinggi Bandung, dan sehubungan dengan hal tersebut maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut adalah tidak benar dan Pemohon Kasasi sangat dirugikan karena kesempatan untuk membela hak-hak Pemohon Kasasi, telah diabaikan oleh Pengadilan Negeri Cibadak dan berakibat fatal

Halaman 26 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



sehingga Pengadilan Tinggi memutus perkara ini tanpa melihat kontra memori banding sebagai perlawanan dan keberatan terhadap alasan-alasan dan dalil-dalil memori banding Pembanding tersebut;

5. Bahwa secara kategorial Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim hanya terhadap bagian tentang “pokok perkara”, sedangkan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Cibadak pada bagian “tentang eksepsi” oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung membenarkan, memperkuat dan mempertahankan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak, maka menurut Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sikap Majelis Hakim Pengadilan Tinggi melalui pertimbangan hukumnya dalam eksepsi sudah tepat dan benar serta seharusnya secara konsisten pula dipertahankan dalam pertimbangan hukum tentang pokok perkara, mengingat pada bagian tentang eksepsi yang dipertimbangkan Majelis Hakim juga sudah menyangkut tentang sahnya jual beli dimaksud (baca halaman 86 Putusan Pengadilan Negeri Cibadak), sehingga dengan demikian pada bagian berikut di bawah ini Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat akan menyampaikan Keberatan dan Penolakan hanya kepada hal-hal menyangkut pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 455/PDT/2014/PT BDG. tanggal 28 Januari 2015 tentang pokok perkara tersebut;
6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukum putusan tentang eksepsi telah menerima, membenarkan dan memperkuat pertimbangan hukum dan amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibadak dalam Putusannya Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 Juli 2014, dimana pada halaman 86 putusan *a quo* Majelis Hakim menyatakan: “Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, Majelis berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan dan berdasarkan Pasal 1458 disebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar dan setelah Majelis mempelajari bukti-bukti surat dari Penggugat, Majelis menemukan bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi,

Halaman 27 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana para pihak menandatangani kesepakatan jual beli tersebut di hadapan Notaris Amri Rinus, S.H., walaupun pada akhirnya kesepakatan jual beli tersebut yang dibuat dalam bentuk formilnya berupa Akta Jual Beli tidak diberi nomor dan tanggal oleh Notaris Amri Rinus, S.H., (bukti P-121 sampai P-126);

B. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh undang-undang:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah lalai memenuhi kewajiban dasar yang diharuskan oleh undang-undang yaitu mengontrol perilaku Juru Sita dan/atau Panitera Pengganti dalam menjalankan administrasi/ketatausahaan Pengadilan Tinggi Bandung dan Pengadilan Negeri Cibadak, perihal tidak diikutsertakannya kontra memori banding dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang telah disampaikan kepada bagian Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak pada tanggal 19 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 23/Pdt.G/PN Cbd. tanggal 19 Desember 2014 (*vide* Bukti PK.5), akan tetapi pihak Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibadak lalai memenuhi kewajibannya untuk mengirikan kepada Pengadilan Tinggi Bandung untuk disatukan dalam satu berkas dalam perkara *a quo*. Atas kelalaian ini Pemohon Kasasi telah sangat dirugikan karena segala pembelaan terhadap hak-hak Pemohon Kasasi telah dituangkan dalam kontra memori banding tersebut;
2. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding menolak pertimbangan hukum dan amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 455/PDT/2014/PT BDG. tanggal 28 Januari 2015, berikut seluruh alasan dan bukti-bukti yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi/Para Pembanding di dalam memori bandingnya itu (kecuali terhadap dalil-dalil dan bukti-bukti yang kebenarannya diakui oleh Terbanding), khususnya penyangkalan terhadap kebenaran dan keabsahan jual beli objek sengketa, sebagaimana telah cukup dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak dalam pertimbangan hukum Putusannya Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 Juli 2014, terlebih-lebih oleh karena terbukti Para Termohon Kasasi/Para Pembanding telah beriktikad tidak baik di dalam melaksanakan jual beli atas objek sengketa terhadap Terbanding. Satu hal yang tidak dipikirkan oleh Para Termohon Kasasi/Para Pembanding adalah masalah iktikad baik dari Terbanding/Penggugat dalam jual beli

Halaman 28 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



yang sejak awal terjadi proses jual beli hingga terlaksananya jual beli atas objek sengketa;

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya telah memperkuat dan mempertahankan pertimbangan hukum bagian tentang eksepsi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak dalam perkara gugatan Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 Juli 2014, terutama tentang pendapat Majelis yang menyatakan “menemukan bahwa kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi”, dimana para pihak menandatangani kesepakatan jual beli tersebut di hadapan Notaris Amri Rinus, S.H., walaupun pada akhirnya kesepakatan jual beli tersebut yang dibuat dalam bentuk formilnya berupa Akta Jual Beli tidak diberi nomor dan tanggal oleh Notaris Amri Rinus, S.H., (bukti P-121 sampai P-126);

3. Bahwa pertimbangan hukum tersebut meskipun dinyatakan dan dipertimbangkan pada bagian tentang eksepsi dan telah diperkuat dan dipertahankan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, namun sangat disayangkan oleh karena pada bagian tentang pokok perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung justru berpendapat lain yaitu menyatakan bahwa jual beli *a quo* sebagai belum terjadi, belum sah dan batal demi hukum. Pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung sebagaimana dapat dibaca pada halaman 11 hingga halaman 13 putusan harus dikesampingkan atau ditolak oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung telah memberikan pendapat atau pertimbangan yang saling bertentangan, dimana di satu sisi mengakui telah terjadi jual beli akan tetapi di sisi yang lain menyangkal telah adanya jual beli tersebut bahkan menyatakan jual beli tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung seharusnya tetap konsisten mempertahankan pendiriannya di dalam pertimbangan hukum tentang pokok perkara, karena roh dari pertimbangan yang menyatakan jual beli secara factual telah terjadi, baik secara materil dan formil di dalam bagian eksepsi itu, sesungguhnya harus dibaca bahwa seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibadak telah diakui, diterima, diperkuat dan dipertahankan dalam pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung, oleh karena pertimbangan

Halaman 29 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



- hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Cibadak dalam perkara *a quo* sudah mencerminkan perlindungan bagi kepentingan seorang pembeli yang beriktikad baik, bahkan juga kepentingan masyarakat di dalam lalu lintas hukum tentang jual beli tanah, karena bagaimanapun Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik yang oleh undang-undang mengamanatkan untuk dilindungi, perlindungan mana antara lain melalui putusan perkara *a quo* yaitu mengabulkan sebagian gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;
5. Bahwa mengenai faktor iktikad baik ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam putusannya sama sekali tidak ikut mempertimbangkan, padahal dalam pertimbangan hukum putusan perkara *a quo* telah mempertimbangkan dengan mengacu kepada Pasal 1333 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu persetujuan harus dilakukan dengan iktikad baik, sehingga sepanjang perikatan jual beli yang dibuat pembeli dan penjual dan pihak pembeli sudah melakukan atau memenuhi kewajibannya dengan baik, maka pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik, sehingga tuntutan Penggugat/Terbanding dikabulkan sebagian karena seluruh persyaratan terutama syarat-syarat dalam jual beli termasuk faktor iktikad baik sebagai Pembeli telah dipenuhi oleh Penggugat/Terbanding;
6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 83 s.d. halaman 109 putusan perkara Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 Juli 2014, seharusnya dipertajam dan dipertahankan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo*, oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibadak dalam putusan perkara *a quo* telah didasarkan kepada aspek yuridis, filosofis, sosiologis dan aspek keadilan publik, karena dalam kenyataan di tengah masyarakat dalam setiap peristiwa jual beli tanah, pihak penjual selalu melakukan aksi sepihak dengan cara mempermainkan hak-hak pembeli, maka hal ini bukan saja merugikan Penggugat/Terbanding, akan tetapi juga masyarakat luas dan pemerintah dari aspek lalu lintas pembayaran pajak yang harus terus menerus dijaga;
7. Bahwa Pemohon Kasasi menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* pada halaman 10 dan 11 putusannya oleh karena semua hal mengenai pembayaran dilakukan secara bertahap/mencicil hal itu dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan

Halaman 30 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



para pihak dan hal itu lazim dalam jual beli tanah sebagai wujud dari prinsip kebebasan dalam menentukan syarat perjanjian. Hal demikian telah cukup dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak sebagaimana telah disimpulkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum putusannya itu yang menyatakan bahwa “memang benar telah terjadi jual beli antara Tergugat I dan Penggugat dan hal tersebut dituangkan dalam Akta Jual Beli (bukti P.121 s.d. P.126) di hadapan Notaris Amri Runus (Tergugat V) dan ditandatangani oleh Tergugat I dan Penggugat serta dua orang saksi yaitu Hermanandi dan Iban Sobandi. Kebenaran atas jual beli objek sengketa ini telah didukung tidak saja oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding akan tetapi oleh Para Tergugat/Para Pembanding sebagaimana dapat dilihat dalam bukti Tergugat I/Pembanding, berupa bukti P-5, P-8, P-13 s.d. P-13 dan P-15 s.d. P-43;

8. Bahwa Pemohon Kasasi juga menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara *a quo* pada halaman 12 dan 13 putusannya, dimana Majelis Hakim mempertanyakan apakah jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III akan dipertahankan dan dinyatakan sah menurut hukum? Anehnya Majelis Hakim Banding dalam pertimbangan hukumnya untuk menjawab pertanyaannya itu justru merujuk kepada ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1) yang menentukan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, selanjutnya mengutip pendapat saksi ahli Prof. Dr. Wiranti Achmadi, S.H., justru tidak tepat dijadikan rujukan dalam hubungan hukum jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, karena objek sengketa yang juga menjadi obyek dalam jual beli sama sekali tidak diperuntukkan untuk rumah susun dan juga dalam kasus ini bukanlah Pemohon Kasasi menghindari Akta Jual Beli, malah Pemohon Kasasi menuntut Akta Jual Beli yang semakin dipersulit oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V sebagai wujud iktikad tidak baik dari mereka;

Halaman 31 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



9. Bahwa padahal seperti dikatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak dalam pertimbangan hukum putusan perkara *a quo* halaman 92 yaitu bahwa adanya tanda tangan dari Penggugat dan Tergugat I dalam Akta Jual Beli (P-121 s.d. P-126) dimana dalam Jawabannya Tergugat I tidak pernah menyangkal atau mengingkari tanda tangannya tersebut, sehingga hal itu oleh Majelis Hakim dinilai sebagai bukti sah bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah sepakat untuk melakukan jual beli terhadap objek sengketa dan hal tersebut telah terlaksana sebagaimana telah dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut. Dengan demikian kata Majelis Hakim bahwa dalil Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Pembanding bahwa perikatan antara Penggugat/Terbanding dengan Tergugat I/Pembanding adalah perikatan hutang piutang dan bukan perikatan jual beli telah terpatahkan dengan sendirinya oleh bukti-bukti surat berupa Akta Jual Beli (P-121 sampai P-126) tersebut;
10. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sangat menyayangkan sikap Tergugat V yang meskipun para pihak Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I sebagai Penjual telah menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Tergugat V sebagai PPAT dan telah memenuhi segala kewajibannya itu, akan tetapi Tergugat V justru telah berkonspirasi dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III/Para Pembanding, suatu tindakan yang bukan saja melanggar sumpah jabatan Notaris/PPAT akan tetapi juga sebagai perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat/Terbanding dan masyarakat umum, kalau hal seperti ini tidak diberikan sanksi hukum dan sanksi sosial yang tegas, karena bagaimanapun sikap Tergugat V sebagaimana disimpulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak dalam pertimbangan hukumnya halaman 93, bahwa berdasarkan bukti P-2 dapat disimpulkan bahwa Penggugat telah membayar lunas pajak atas objek sengketa yang dijual oleh Tergugat I/Pembanding kepada Penggugat/Terbanding. Lebih lanjut Majelis Hakim telah sangat cukup mempertimbangkan segala aspek termasuk aspek otentifikasi Akta Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat/Terbanding;
11. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sangat sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim mengenai petitum dari Penggugat/Terbanding sebagaimana hal itu telah dipertimbangkan mulai dari halaman 96 s.d. halaman 108, dimana Majelis Hakim telah secara tepat telah mengabulkan sebagian petitum Penggugat yaitu petitum

Halaman 32 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2, 3, 5, 9, 12, 15 dan petitum terakhir yaitu *ex aequo et bono*, sedangkan petitum Nomor 1, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14 dan 16 ditolak oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan hukum sebagaimana dapat dibaca pada masing-masing pertimbangan disertai dengan argumentasi yuridis yang cukup;

12. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak pada halaman 99, disitu Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut: "Menimbang, bahwa petitum Nomor 5 dikabulkan, maka otomatis petitum Nomor 6 bisa dikabulkan, karena berdasarkan Surat Kuasa tersebut menerangkan bahwa Tergugat III telah membuat Surat Kuasa kepada Tergugat II untuk menjual dan melepaskan haknya kepada Penggugat, maka Tergugat I menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat, dan dalam Akta Jual Beli (Bukti P.121 s.d. P.126) tertulis bahwa Tergugat III dan Tergugat II (sebagai diri sendiri maupun sebagai kuasa dari Tergugat I menjual tanah kepada Penggugat)". Selanjutnya Majelis Hakim menyatakan juga dalam pertimbangannya bahwa: "Berdasarkan uraian di atas, maka petitum Nomor 6 harus dikabulkan";

13. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak tersebut maka Terbanding dahulu Penggugat akan mengajukan bukti-bukti yaitu berupa Surat Kuasa Menjual dan Berita Acara Pembetulan Kesalahan, adalah sebagai berikut:

Surat Kuasa Menjual:

1. Surat Kuasa Nomor 1 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris Kota Bekasi;
2. Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris Kota Bekasi;
3. Surat Kuasa Nomor 3 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris Kota Bekasi;
4. Surat Kuasa Nomor 4 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris Kota Bekasi;
5. Surat Kuasa Nomor 5 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris Kota Bekasi;
6. Surat Kuasa Nomor 6 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris Kota Bekasi;
7. Surat Kuasa Nomor 7 tanggal 11 Juni 2005 yang dibuat di hadapan Siti Nuryati, S.H., Notaris Kota Bekasi;

Halaman 33 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

Berita Acara Pembetulan Kesalahan Ketik, dibuat oleh Siti Nuryati, S.H.,
Notaris Kota Bekasi:

1. Berita Acara Pembetulan Kesalahan Ketik Akta Kuasa Nomor 1 tanggal 11 Juni 2005;
2. Berita Acara Pembetulan Kesalahan Ketik Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 11 Juni 2005;
3. Berita Acara Pembetulan Kesalahan Ketik Akta Kuasa Nomor 3 tanggal 11 Juni 2005;
4. Berita Acara Pembetulan Kesalahan Ketik Akta Kuasa Nomor 4 tanggal 11 Juni 2005;
5. Berita Acara Pembetulan Kesalahan Ketik Akta Kuasa Nomor 7 tanggal 22 Juni 2005;

Dengan demikian maka dengan bukti-bukti tersebut di atas, membuktikan bahwa Penggugat telah menerima barang yaitu berupa tanah yang dibelinya, dan tanah tersebut harus dilakukan pelepasan hak di hadapan PPAT, maka Penggugat dapat bertindak sebagai Kuasa Tergugat I, II, III untuk melepaskan haknya kepada diri Penggugat sendiri di hadapan PPAT bila Tergugat I, II, III tidak bersedia, sehingga hal demikian sejalan dengan pertimbangan hukum dan amar Putusan Majelis Hakim tersebut;

14. Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding dalam perkara *a quo*, yang mengakomodir pendapat Para Pembanding/Para Tergugat di dalam memori bandingnya itu, terutama yang berpendapat/menilai bahwa jual beli atas objek sengketa belum terjadi, sah menurut hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum, karena selain antara Pemohon Kasasi dengan Para Termohon Kasasi (I, II, dan III) telah menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Termohon Kasasi V dan telah dilakukan pembayaran atas jual beli dimaksud, juga secara fisik Pemohon Kasasi sudah menguasai objek sengketa hingga saat ini, meskipun masih saja diganggu oleh Para Termohon Kasasi termasuk sikap Termohon Kasasi dkk dengan penuh iktikad tidak baik membuat Laporan Polisi yang berisi keterangan palsu bahwa Sertifikat Tanah atas objek sengketa telah hilang dengan tujuan agar diterbitkan Sertifikat Hak Milik baru diduga untuk menipu Pemohon Kasasi, padahal Termohon Kasasi tahu bahwa sertifikat Hak atas objek sengketa berada di tangan Notaris PPAT dan saat ini berada di tangan Pemohon Kasasi;

Halaman 34 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



15. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak dalam memutus perkara *a quo* telah bertindak melampaui atau mengabulkan tuntutan yang tidak diminta/melebihi daripada yang dituntut atau dengan kata lain Majelis Hakim telah melanggar asas *ultra petita*, padahal tidak demikian dengan Putusan Hakim tersebut mengingat di dalam petitum gugatan selalu saja ada permintaan agar Majelis Hakim boleh memberikan putusan berdasarkan rasa keadilan/*ex aequo et bono*, permintaan mana tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat/Para Pemanding, padahal petitum semacam itu sebagai sebuah sarana memberikan keleluasaan kepada Hakim dengan kekuasaan yang bebas dari Hakim itu sendiri untuk memberikan putusan yang adil;
16. Bahwa di dalam praktek peradilan pihak Penggugat maupun Penggugat Rekonvensi dalam setiap petitumnya selalu meminta kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan lain yang adil atau yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan manakala Majelis Hakim tidak sependapat dengan point-point tuntutan Penggugat. Dalam keadaan seperti itu, maka kata-kata atau kalimat memberikan putusan yang seadil-adilnya menjadi pintu masuk untuk Majelis Hakim agar dengan kekuasaan dan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang, dapat memberikan putusan yang memenuhi rasa keadilan bagi Penggugat. Hal dimana mohon putusan lain yang adil seperti ini justru mengandung makna bahwa undang-undang tidak seluruhnya mengakomodir hal-hal yang berkembang secara terus menerus dan sangat dinamis dalam masyarakat;
17. Bahwa oleh karena itu pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam mengabulkan petitum yang bermakna *ex aequo et bono*, bukanlah sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang melainkan sesuatu seharusnya dilakukan oleh Majelis Hakim sebagai langkah bijak dan adil dalam rangka menemukan hukum dan sekaligus melengkapi kekurangan undang-undang yang sepenuhnya menjadi kewajiban Hakim untuk memenuhinya guna memenuhi rasa keadilan publik. Dengan demikian kutipan Putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 1215 K/Pdt/2006 yang menyatakan bahwa: Keberatan-keberatan ini tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* sudah tepat dan benar tidak melampaui batas wewenang oleh karena pada kalimat akhir dari gugatan disebutkan "Atau memberikan putusan yang seadil-adilnya" dari kalimat tersebut memungkinkan untuk memberikan wewenang kepada Majelis

Halaman 35 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim untuk melampaui petitum gugatan dan dapat memberikan putusan lain yang dipandang adil, walaupun tidak diminta di dalam petitum;

18. Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum dan Kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibadak mengenai makna/filosofi *ex aequo et bono* dimana Majelis Hakim menyatakan bawa walaupun tanpa diminta oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding, namun dengan mendasarkan diri pada Perjanjian Jual Beli yang sah antara Termohon Kasasi I/Tergugat I dengan Pemohon Kasasi/Penggugat, maka setelah putusan ini dijatuhkan Majelis Hakim dapat memerintahkan bahwa putusan ini dapat menjadi dasar balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional dari Termohon Kasasi I/Tergugat I kepada Pemohon Kasasi/Penggugat dengan alasan apabila dibuat Akta Jual Beli baru untuk menindaklanjuti kesepakatan jual beli antara Termohon Kasasi I/Tergugat I dan Pemohon Kasasi/Penggugat, sangat kecil kemungkinannya pihak Tergugat I bersedia membuat dan menandatangani Akta Jual Beli baru antara Pemohon Kasasi/Penggugat dan Termohon Kasasi I/Tergugat I;
19. Bahwa apabila kita mencermati cara pandang Para Termohon Kasasi/Para Pembanding sebagaimana tergambar di dalam Jawaban dan Duplik, kemudian diulang kembali di dalam memori bandingnya, maka patut dikatakan bahwa Para Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah terjebak dalam permainan mafia tanah yang hanya mau mempermainkan Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding yang dengan "iktikad baik" hendak membeli objek sengketa dengan tujuan yang mulia yaitu membangun usaha demi kepentingan Pemohon Kasasi/Terbanding dan masyarakat umum yang membutuhkan kerja sama dengan Pemohon Kasasi/Terbanding;
20. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya telah menolak seluruh eksepsi dari Para Pembanding/Para Tergugat, oleh karena itu dari aspek formal gugatan Penggugat/Terbanding, maka gugatan Penggugat harus dianggap telah sesuai dengan prosedur dan syarat-syarat formil gugatan lainnya, karena itu Terbanding menyatakan sependapat dan mendukung segala pertimbangan hukum Majelis Hakim mengenai penolakan terhadap eksepsi tersebut;

Halaman 36 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



21. Bahwa tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam pokok perkara, Terbanding menyatakan setuju dan menerima pertimbangan hukum dan amar Putusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo*, hal itu terbukti dari sikap Penggugat yang tidak mengajukan banding, sehingga dengan demikian posisi Terbanding dalam tahap pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi Bandung adalah melawan permohonan banding dan memori banding dari Para Pembanding tersebut;
22. Bahwa di dalam perkembangan hukum yang modern orang tidak lagi mempertentangkan menggugat dengan argumentasi perbuatan melawan hukum atau *wanprestasi/cidera janji*, oleh karena substansi dari *wanprestasi/cidera janji* adalah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan apa yang sudah dijanjikan, janji mana sesungguhnya berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian/perikatan. Dengan demikian maka argumentasi Para Pembanding yang masih mempertentangkan kedua lembaga hukum sebagai berbeda dan berdiri sendiri sehingga tidak dapat digugat dengan memberi label sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana didalilkan di dalam memori bandingnya halaman 20 s.d. 21, karenanya harus dikesampingkan atau ditolak;
23. Bahwa satu hal yang menurut Terbanding sebagai langkah progresif dari Majelis Hakim adalah menempatkan Putusan Majelis Hakim dalam perkara *a quo* untuk dijadikan sebagai dasar dalam proses balik nama sertifikat hak atas tanah objek sengketa ke atas nama Terbanding/Penggugat, di Kantor Badan Pertanahan Nasional sebagaimana telah cukup dipertimbangkan berikut alasan-alasannya bahwa apabila harus dibuat Akta Jual Beli baru, maka sangat kecil kemungkinannya bagi pihak Tergugat I/Pembanding bersedia membuat dan menandatangani Akta Jual Beli baru antara Tergugat I dengan Penggugat. Pendapat/pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim sebagaimana diuraikan di atas, jelas merupakan sebuah bentuk proteksi bukan saja kepada kepentingan Terbanding sebagai pembeli yang beriktikad baik, akan tetapi hal itu akan merupakan pendidikan akan kesadaran hukum bagi Para Pembanding dan masyarakat, bahwa ketika terjadi tipu muslihat dalam jual beli, maka Pengadilan merupakan tempat yang tepat untuk menjernihkannya;
- Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 37 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum. Pengadilan Tinggi telah mengenyampingkan fakta adanya persesuaian kehendak para pihak untuk mengadakan Perjanjian Jual Beli tanah sebagaimana telah terbukti bahwa para pihak telah menandatangani AJB walaupun belum diformalisasikan oleh PPAT karena belum dilunasinya pembayaran pajak;

Bahwa telah terbukti pula penjual sudah menerima pembayaran atas Perjanjian Jual Beli objek sengketa. Selain itu, sudah ada Surat Kuasa dari penjual kepada pembeli/Penggugat untuk menguatkan kebenaran memang telah terjadi perbuatan hukum jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. LAUW LANNY FARIDA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 455/PDT/2014/PT BDG. tanggal 28 Januari 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 Juli 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Para Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. LAUW LANNY FARIDA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 455/PDT/2014/PT BDG. tanggal 28 Januari 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cibadak Nomor 23/Pdt.G/2013/PN Cbd. tanggal 24 Juli 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II dan III serta eksepsi dari Tergugat V;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 38 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kuasa Nomor 1 sampai Nomor 6 yang dibuat di hadapan Notaris Siti Nuryati S.H., tanggal 11 Juni 2005;
4. Menyatakan sah dan mengikat isi/materi Akta Jual Beli-Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat V sebagai kesepakatan jual beli objek tanah sengketa antara Tergugat I dan Penggugat;
5. Memerintahkan bahwa setelah putusan ini dijatuhkan dapat menjadi dasar untuk balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional dari Tergugat I kepada Penggugat;
6. Menyatakan bahwa setelah proses balik nama dari Tergugat I kepada Penggugat, maka Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;
7. Menyatakan sah dan berharga sita milik (*revindicatoir beslag*) terhadap sebidang tanah beserta isinya yang berada di atasnya seluas kurang lebih 39.910 m² (tiga puluh sembilan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak setempat dikenal umum dengan nama Kampung Bojong Asih RT. 001 RW. 08 Desa Cikakak, Kecamatan Cisolok, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 1. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 220 luas 2.850 m² (dua ribu delapan ratus lima puluh meter persegi) dengan Akta Jual Beli Nomor 22/Cisolok/1993 tanggal 2 Maret 1993 atas nama Ny. Liek Tucha;
 - Sebelah Utara : tanah milik Diman;
 - Sebelah Barat : tanah Lauw Lanny Farida (dahulu milik Ujan & tanah milik BI);
 - Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
 - Sebelah Timur : tanah milik Lilis;
 2. Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 176 luas 32.800 m² (tiga puluh dua ribu delapan ratus meter persegi);
 - Sebelah Utara : tanah milik Sekolah MTS, tanah milik Lurah, dan Jalan dari Cisolok ke Pelabuhan Ratu;
 - Sebelah Barat : tanah milik Diman, dan tanah milik Lilis;
 - Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
 - Sebelah Timur : tanah milik Wanli, tanah milik Ros, tanah milik Guritno, dan tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);

Halaman 39 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

3. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi) atas nama Hermanadi, yang merupakan gabungan dari 2 (dua) buah Akta Jual Beli, yaitu:

3.a. Akta Jual Beli Nomor 594.4/16/PEM/1986, tanggal 2 April 1986, tanggal 2 April 1986, luas 1.610 m² (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Tajudin, yang kemudian dijual kepada Hermanadi;

3.b. Akta Jual Beli Nomor 594.4/15/PEM/1986, tanggal 2 April 1986, tanggal 2 April 1986, luas 1.610 m² (seribu enam ratus sepuluh meter persegi), atas nama Sujai, yang kemudian dijual kepada Hermanadi;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi) dan tanah Akta Jual Beli atas nama Ichi luas 100 m² (seratus meter persegi);
- Sebelah Barat : tanah SHM 176;
- Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno, tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi) dan tanah Akta Jual Beli atas nama Ichi luas 100 m² (seratus meter persegi) dan tanah Akta Jual Beli atas nama Ecin luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi);

4. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
- Sebelah Selatan : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi) dan tanah AJB (a.n. Ichi) luas 100 m² (seratus meter persegi);
- Sebelah Timur : tanah milik Guritno;

5. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 100 m² (seratus meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah AJB (a.n. Ta'in) luas 550 m² (lima ratus lima puluh meter persegi);

Halaman 40 dari 42 hal Put. Nomor 1762 K/Pdt/2015

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

- Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
 - Sebelah Selatan : tanah AJB(a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
 - Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
6. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 450 m² (empat ratus lima puluh meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah Utara : tanah milik Guritno;
 - Sebelah Barat : tanah AJB (a.n. Tajudin/Sujai) luas 3.305 m² (tiga ribu tiga ratus lima meter persegi);
 - Sebelah Selatan : tanah milik Guritno;
 - Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
7. Tanah dengan Akta Jual Beli luas 2.655 m² (dua ribu enam ratus lima puluh lima meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- Sebelah Utara : tanah SHM Nomor 176;
 - Sebelah Barat : tanah milik Lilis;
 - Sebelah Selatan : Laut Samudera Indonesia;
 - Sebelah Timur : tanah milik Guritno;
8. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat IV untuk mematuhi isi putusan ini;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 30 Desember 2015, oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh



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

Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Reza Fauzi, S.H., C.N., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Reza Fauzi, S.H., C.N.

Biaya-Biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a/n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

Nip. 19610313 198803 1 003