



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor 1994 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Hi. ALFIAN HUSIN, S.H., bertempat tinggal di Jalan Sultan Agung Nomor D-12, Way Halim, Kecamatan Sukrame, Bandar Lampung dalam hal ini memberi kuasa kepada Hi. Thamrin Leman, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Yulius Usman Nomor 3/6 Labuhan Ratu, Bandar Lampung, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding-Terbanding;

m e l a w a n

CINDRA VIKTOR, bertempat tinggal di Jalan Laks. Malahayati Nomor 29 LK.II, Kelurahan Pesawahan, Kecamatan Teluk Betung Selatan, Bandar Lampung;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding-Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.820 m² (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi) serta bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Teuku Umar, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan : Tanah Sutan Tihang;
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Teuku Umar;
- Timur berbatasan dengan : Tanah Anthony K;
- Barat berbatasan dengan : Gang Balau (sekarang Jalan Tunggul Ametung);

Hal. 1 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 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

Dasar kepemilikan Penggugat atas tanah terperkara adalah berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 10670/Kdn, tahun 1997, dengan Surat Ukur Nomor 1704/1997;

2. Bahwa tanah tersebut diperoleh secara sah dan terang oleh Penggugat melalui transaksi jual beli pada tahun 2004 dari seorang penjual atas nama Asnari Achyar, S.E., atau yang disebut juga Iwan Asnari sebagaimana selengkapnya tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 716/Kdt/2004, tanggal 30 September 2004 yang dibuat oleh Notaris Vita Nogosannyono, Notaris dan PPAT di Kota Bandar Lampung;
3. Bahwa di atas tanah tersebut oleh Penggugat dibuat bangunan dengan ukuran 15 m x 50 m berupa kamar kost berjumlah 20 kamar;
4. Bahwa sejak dibeli oleh Penggugat tanah tersebut tidak pernah diperjualbelikan/dialihkan kepada pihak manapun hingga saat ini;
5. Bahwa sejak tahun 2009 Tergugat telah menguasai tanah tersebut tanpa hak dan bahkan bangunan milik penggugat yang ada di atas tanah tersebut yaitu berupa kamar kost sebanyak 20 kamar juga dirobohkan dan selanjutnya di atas tanah tersebut oleh Tergugat dibangun 8 unit kios dan kemudian disewakan kepada pihak lain;
6. Bahwa disamping melakukan penguasaan secara fisik tanah, Tergugat juga melakukan pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik Nomor 10670/Kdn Tahun 1997 milik Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung. Akibatnya Pengugat tidak dapat menjadikan sertifikat *a quo* sebagai jaminan kepada bank untuk keperluan mendapatkan modal usaha;
7. Bahwa tindakan Tergugat tersebut jelas-jelas telah terkategori sebagai perbuatan melawan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan Yurisprudensi maupun praktik peradilan, unsur perbuatan melawan hukum yaitu:
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku;
 - Melanggar hak subjektif orang lain;
 - Melanggar undang-undang, kesopanan dan kesusilaan;
 - Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki setiap orang dalam pergaulan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;
 - b. Bahwa untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan terpenuhinya keempat unsur tersebut secara kumulatif, melainkan dengan dipenuhinya salah satu kriteria atau unsur saja, berarti telah terpenuhi syarat adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Hal. 2 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 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. Bahwa tindakan Tergugat telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, yaitu:
- Perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya, karena seharusnya Tergugat menghormati dan menghargai hak Penggugat sebagai pemilik tanah tersebut berdasarkan SHM Nomor 10670/Kdn, tahun 1997;
 - Perbuatan Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat, karena akibat tindakan Tergugat tersebut hak-hak Penggugat untuk menguasai, mengelola dan menikmati hasil dari tanah tersebut tanpa ada gangguan pihak manapun tidak dapat dinikmati;
 - Perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya;
8. Bahwa karena Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadapnya harus dihukum untuk memulihkan hak Penggugat dan membayar ganti rugi. Pemulihan hak dimaksud adalah berupa Tergugat dihukum meninggalkan/mengosongkan tanah terperkara untuk kembali dikuasai oleh Penggugat selaku pemegang hak yang sah;
9. Bahwa adapun ganti rugi yaitu kewajiban membayar sejumlah uang sebagai pengganti atas kerugian baik materil maupun immaterial yang diderita oleh Penggugat akibat tindakan Tergugat. Adapun ganti rugi yang dituntut oleh Penggugat yaitu:
- A. Ganti rugi materil berupa:
- (1) Ganti rugi atas nilai bangunan yang telah dirobuhkan oleh Tergugat;
 - Ukuran bangunan 15 m x 50 m = 750 m²;
 - Saat ini harga bangunan kualitas standar adalah sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah) per meter;
 - Sehingga ganti rugi dari nilai bangunan adalah Rp4.000.000,00 x 750 m² = Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
 - (2) Ganti rugi atas uang hasil sewa. Sebelum tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat, maka Penggugat mendapat manfaat dari tanah tersebut berupa uang sewa dari kamar kost yang ada di atasnya:
 - Jumlah kamar kost 20 unit;
 - Uang sewa per kamar Rp2.000.000,00 per tahun;
 - Sejak dikuasai oleh Tergugat pada tahun 2008 hingga gugatan ini diajukan tahun 2013 yaitu 5 (lima) tahun, Penggugat tidak lagi dapat menikmati uang sewa tersebut;

Hal. 3 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dengan demikian ganti rugi uang sewa kamar kost adalah
 $\text{Rp}2.000.000,00 \times 20 \text{ kamar} \times 5 \text{ Tahun} = \text{Rp}200.000.000,00$
(dua ratus juta rupiah);

(3) Ganti rugi dari uang sewa ruko. Sejak tahun 2009 hingga saat ini selama 4 (empat) tahun, Tergugat telah mendapatkan keuntungan secara tidak sah dari penyewaan ruko yang dibangun di atas tanah milik Penggugat. Oleh karena itu uang sewa ruko tersebut harus dibayarkan kepada Penggugat. Adapun perhitungannya adalah:

- Jumlah ruko 8 unit;
 - Sewa ruko $\text{Rp}15.000.000,00$ (lima belas juta) per tahun;
- Sehingga uang yang harus dibayarkan adalah $\text{Rp}15.000.000,00 \times 8 \text{ unit} \times 4 \text{ Tahun} = \text{Rp}480.000.000,00$ (empat ratus delapan puluh juta rupiah);

(4) Ganti rugi atas keuntungan yang seharusnya didapat dari pinjaman modal kerja kepada Bank. Akibat tindakan Tergugat yang melakukan pemblokiran sertifikat milik Penggugat sebagaimana disebutkan pada posita point 6;

- Maka Penggugat menuntut ganti rugi modal kerja yang seharusnya didapatkan dari bank yaitu sebesar 50% (lima puluh persen) dari nilai tanah. Sedangkan nilai tanah adalah $\text{Rp}3.000.000.000,00$ (tiga miliar rupiah);
- Dengan demikian $50\% \times \text{Rp}3.000.000.000,00$ (tiga miliar rupiah)
 $= \text{Rp}1.500.000.000,00$ (satu milyar lima ratus juta rupiah)

Total ganti rugi materil yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah:

(1) Nilai Bangunan	$\text{Rp}3.000.000.000,00$
(2) Uang hasil sewa kamar kost	$\text{Rp} 200.000.000,00$
(3) Uang sewa ruko	$\text{Rp} 480.000.000,00$
(4) Uang modal kerja yang batal diperoleh	<u>$\text{Rp}1.500.000.000,00 +$</u>
Jumlah Total	$\text{Rp}5.180.000.000,00$
(lima miliar seratus delapan puluh juta rupiah);	

B. Ganti Rugi Immateril

Bahwa disamping ganti rugi materil Penggugat juga menuntut ganti rugi immaterial. Hal ini didasarkan fakta bahwa tanah bagi bangsa Indonesia tidak hanya bernilai dari sisi ekonomis semata, melainkan juga terkait dengan harkat dan martabat dimata masyarakat luas. Oleh karena itu Penggugat menuntut ganti rugi imateril sebesar $\text{Rp}2.000.000.000,00$

Hal. 4 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dua miliar rupiah), sebagai kompensasi atas diabaikan dan dilanggarnya hak kepemilikan Penggugat selama bertahun-tahun;

10. Bahwa ganti kerugian materiil dan immateriil tersebut harus dibayar oleh Tergugat secara tunai, seketika dan sekaligus pada saat putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van bewijsde*);
11. Bahwa guna menghindari semakin besarnya kerugian Penggugat selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, maka Penggugat minta agar majelis hakim dapat berkenan menjatuhkan putusan provisional sebagaimana terurai dalam petitum gugatan ini.
12. Bahwa guna menjamin agar gugatan ini tidak hampa dan *ilusionir*, serta menjamin agar objek perkara ini tidak dialihkan selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung, Penggugat minta agar terhadap tanah objek gugatan ini diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
13. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas dasar hukum yang nyata dan jelas serta didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;
14. Bahwa untuk menjamin Tergugat melaksanakan putusan perkara ini, Penggugat menuntut agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan sejak putusan dibacakan dan *incracht*;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungkarang supaya memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan/melarang Tergugat untuk sementara waktu menghentikan kegiatan menawarkan/memungut uang sewa atas ruko yang berdiri di atas tanah sengketa dengan cara apapun juga sampai keputusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum beserta segala akibat hukumnya;
- Menyatakan bahwa tanah objek sengketa seluas 1.820 m² yang terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Kedaton, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan : Tanah SutanTihang;

Hal. 5 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 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

- Selatan berbatasan dengan : Jalan Teuku Umar;
- Barat berbatasan dengan : Gang Balau (sekarang Jalan Tunggul Ametung);
- Timur berbatasan dengan : Tanah Anthony. K;

adalah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10670/Kdn, tahun 1997;

- Memerintahkan Tergugat untuk meninggalkan/mengosongkan tanah perkara tanpa syarat dan beban apapun juga untuk selanjutnya dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemegang hak yang sah.
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp5.180.000.000,00 (lima miliar seratus delapan puluh juta rupiah) dan ganti rugi immaterial sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa seluas 1.820 m² yang terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Kedaton, Kecamatan Kedaton, Bandar Lampung;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Atau:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa menurut hemat tergugat, gugatan Penggugat telah cacat formil, karena:

a. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, masih ada orang lain atau pihak lain yang harus dijadikan Tergugat agar sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, yaitu:

1. Sdr. Asnari Achyar, S.E., (Iwan Achyar) yang telah menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat, karena ternyata yang bersangkutan telah menjual sebidang tanah (objek sengketa) yang sebagian termasuk milik Tergugat;
2. Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung, yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10670/Kdn, Tahun 1997

Hal. 6 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Achyar Husin atas tanah seluas 1.820 m², sedangkan sebagian dari tanah tersebut adalah milik Tergugat;

3. Sdr. Hardi Hutapea dkk (4 orang) yang saat ini sedang menduduki tanah (objek sengketa);

b. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)

Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena batas-batas tanah (objek sengketa) dan luasnya tidak sama dengan obyek tanah yang dikuasai oleh Tergugat;

Batas-batas tanah yang disebut dalam surat gugatan adalah:

- Utara berbatasan dengan : Tanah Sutan Tihang;
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Teuku Umar;
- Timur berbatasan dengan : Tanah Anthony K;
- Barat berbatasan dengan : Gang Balau (sekarang Jalan Tunggul Ametung);

Dan luasnya adalah 1.820 m² (seribu delapan ratus dua puluh meter persegi), sedangkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat batas-batasnya adalah:

- Utara berbatasan dengan : Tanah Sutan Tihang;
- Selatan berbatasan dengan : Jalan Teuku Umar;
- Timur berbatasan dengan : Tanah Achyar Husin;
- Barat berbatasan dengan : Gang Balau (sekarang Jalan Tunggul Ametung);

Dan luas tanah tersebut hanya ± 874 m² (delapan ratus tujuh puluh empat meter persegi);

Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat seyogianya harus dinyatakan "tidak dapat diterima" (*niet ontvanklijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah memberikan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2014/PN.TK tanggal 16 Juli 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi.

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum beserta segala akibat hukumnya;

Hal. 7 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa tanah objek sengketa seluas 1.820 m² yang terletak di Jalan Teuku Umar, Kelurahan Kedaton, Kecamatan Kedaton, Kota Bandar Lampung dengan batas-batas:

- Utara Berbatasan dengan : Tanah Sutan Tihang;
- Selatan Berbatasan dengan : Jalan Teuku Umar;
- Barat Berbatasan dengan : Gang Balau (sekarang Jalan Tunggul Ametung);
- Timur berbatasan dengan : Tanah Anthony. K;

adalah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10670/Kdn, Tahun 1997;

4. Memerintahkan Tergugat untuk meninggalkan/mengosongkan tanah perkara tanpa syarat dan beban apapun juga untuk selanjutnya dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemegang hak yang sah;

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya mematuhi isi putusan sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.191.000,00 (satu juta seratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 11/PDT/2015/PT.TJK tanggal 24 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding-Terbanding pada tanggal 10 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding-Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Maret 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 19 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2014/PN.TK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Maret 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Penggugat/Terbanding-Pembanding yang pada tanggal 18 April 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding-Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 11 Juni 2015;

Hal. 8 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

- Dalam putusan yang dimintakan kasasi ini telah terdapat kesalahan, yaitu tidak menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, yaitu:

Ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR atau Pasal 189 RBG, Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1978 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 tahun 1999 (sekarang Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman), sehingga menurut Pemohon Kasasi bahwa putusan Pengadilan Tinggi tersebut mengandung cacat hukum, karena tidak mempertimbangkan fakta dan pembuktian dengan seksama atau tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian;

Bahwa dalam jawaban Pemohon Kasasi/Pembanding/Terbanding dahulu Tergugat yang diajukan dipersidangan, Pemohon Kasasi telah membantah keabsahan 2 (dua) bukti surat yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi (Terbanding/Pembanding/semula Penggugat), yaitu bukti surat berupa:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 10670/Kdn tahun 1997 atas nama Achyar Husin (Alm) yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kodya Bandar Lampung;
2. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 718/Kdt/2004 tanggal 30 September 2004 atas tanah sengketa antara Asnari Achyar, S.E., (Iwan Asnari) sebagai Penjual dengan Cindra Viktor selaku Pembeli (Penggugat);

Bahwa bantahan Tergugat (Pemohon Kasasi) terhadap kedua alat bukti surat tersebut di atas, adalah dengan alasan:

- Bahwa tanah seluas 1.820 m² yang tersebut dalam SHM Nomor 10670/Kdn tersebut, bukanlah seluruhnya milik Achyar Husin tetapi sebagian adalah milik Pemohon Kasasi (Tergugat) yang berasal dari wasiat (hibah lisan) dari Ibu Hj. Maryam;
- Bahwa Termohon Kasasi (Penggugat) tidak dapat memperlihatkan atau menunjukkan asli dari AJB. Nomor 716/Kdt/2004 tersebut;
- Bahwa Sdr. Asnari Achyar, S.E., (Iwan Asnari) yang telah menjual tanah tersebut kepada Penggugat, tidak ditarik sebagai Tergugat ataupun tidak

Hal. 9 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 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

pernah dapat dihadirkan di persidangan sebagai saksi untuk didengar keterangannya;

- Bahwa Termohon Kasasi (Penggugat) juga tidak dapat menghadirkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kodya Bandar Lampung yang telah mengeluarkan SHM Nomor 10670/Kdn tahun 1997 tersebut, untuk diminta keterangannya baik sebagai Tergugat ataupun sebagai saksi dalam perkara ini, sehingga tidak dapat dibuktikan tentang keabsahan kedua alat bukti surat tersebut di atas;

Bahwa oleh karena itu Pemohon Kasasi berpendapat bahwa SHM Nomor 10670/Kdn tahun 1997 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 716/Kdt/2004 tanggal 30 September 2004 tidak dapat dibuktikan keabsahannya sehingga harus dinyatakan batal dan tidak sah;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan:

- Menimbang bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat banding adalah tepat dan benar. Sebaliknya argumentasi Pembanding/Terbanding semula Tergugat tidak tepat. Terbanding/Pembanding semula Penggugat memang tidak perlu menggugat penjual (Asnari Achyar, S.E.,) oleh karena ketika tanah tersebut dibeli oleh Pembanding/Terbanding semula Penggugat telah bersertifikat hak milik (bukti P.1). demikian halnya Terbanding/Pembanding semula Penggugat tidak perlu pula menggugat Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung, oleh karena bagi Terbanding/Pembanding semula Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 10670/Kdn, Kelurahan Kedaton yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung (bukti P.1) adalah sah dan berkekuatan hukum. (putusan halaman 24 alinea ke-5);

Bahwa menurut hemat kami pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut adalah sama sekali tidak benar karena tanpa dasar hukum yang kuat dan hanya asumsi belaka, karena Sdr. Asnari Achyar, S.E., selaku penjual atas tanah sengketa kepada Terbanding/Pembanding semula Penggugat dan Pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung tidak pernah didengar keterangannya baik selaku Tergugat ataupun saksi dipersidangan;

Bahwa disamping pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan hukum selanjutnya, menyatakan:

- Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis hakim Tingkat Pertama tersebut tidaklah mungkin tanpa didahului menganalisa bukti dan fakta yang terungkap dipersidangan sebagaimana didalilkan Pembanding/Terbanding

Hal. 10 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 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

semula Tergugat dalam Memori Bandingnya. Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan hukum tersebut setidaknya didasarkan pada bukti P.1, saksi dan Hasil Pemeriksaan Setempat; (putusan halaman 25 alinea ke-3);

- Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah tepat dan benar. (putusan halaman 25 alinea ke-4);

Bahwa menurut hemat kami, Majelis Hakim Tingkat Banding hanya ingin mudah dan cepatnya saja untuk memutus perkara ini, dengan menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, tanpa mempertimbangkan hasil pemeriksaan di persidangan secara seksama, yaitu terhadap saksi (siapa namanya dan apa bunyi keterangan saksi tersebut) serta bahwa sesuai Hasil Pemeriksaan Setempat luas tanah yang tersebut dalam SHM Nomor 10670/Kdn yaitu 1.820 m² berbeda jauh dengan tanah yang dikuasai oleh Pemandang/Terbanding semula Tergugat yaitu hanya seluas ± 874 m² saja sehingga pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut jelas merupakan asumsi belaka karena tidak didukung oleh alat bukti yang telah terungkap dipersidangan;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, kami berkesimpulan bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung Karang Nomor 11/Pdt/2015/PT.TJK jo. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang Nomor 16/Pdt.G/2014/PN.TK telah terdapat kesalahan yaitu tidak menerapkan atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti*, salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa untuk terangnya duduk perkara, maka pihak Penjual yaitu Asnari Achyar, S.E., serta beberapa pihak yang ikut menguasai objek sengketa yaitu Hardi Hutapea dan kawan-kawan perlu ditarik sebagai pihak, hal mana tidak terbukti adanya dalam gugatan *a quo* sehingga gugatan Penggugat dalam perkara ini harus dinyatakan tidak dapat diterima

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hi. ALFIAN HUSIN, S.H.**, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkang Nomor 11/PDT/2015/ PT.TJK. tanggal 24 Februari 2015 yang menguatkan

Hal. 11 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 16/Pdt.G/2014/PN.TK. tanggal 16 Juli 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat, dikabulkan dan Termohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Hi. ALFIAN HUSIN, S.H.** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang Nomor 11/PDT/2015/PT.TJK. tanggal 24 Februari 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 16/Pdt.G/2014/PN.TK. tanggal 16 Juli 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menyatakan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis, tanggal 26 November 2015** oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.** dan **Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.**, Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim

Hal. 12 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut, dan **Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a,

ttd/ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn ttd/ Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd/ Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/ Victor Togi Rumahorbo, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai..... | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah.... | <u>Rp500.000,00</u> |
| | ===== |

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. Nomor 1994 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)