



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. KARWATI Alias CUCU KARWATI Binti MOCH WIKARTA, bertempat tinggal di perumahan Margahayu Raya Blok U, No.60 Tepatnya di Jalan Merkuri Timur No. 49, Kota Bandung, bertempat tinggal di Jalan Sridara No. 11, Kelurahan Kanigoro, Kecamatan Kartoharjo, Kota Madiun dan/atau di Lembaga Pemasarakatan Tuban, Jalan Veteran 1 Tuban;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding;

m e l a w a n :

KISNO, S.Pd., bertempat tinggal di Jalan Bagusrangin II, No. 105/50, RT.04/RW.07, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Cobleng, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh 1. H. Koko Sunardhy, S.H., 2. M. Ridho, S.H., M.H., dan 3. Saktio Bayunata, S.H., para Advokat, berkantor di Jalan Paledang No. 66, Kota Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 19 Desember 2011;

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding;

d a n :

1. **Ir. CECEP KARYADI Bin MOCH WIKARTA**, bertempat tinggal di Cihaur Beuti Kidul, RT.01/RW.05, Kabupaten Ciamis;
2. **WALIKOTA BANDUNG C/Q KEPALA BAGIAN PENGELOLAAN ASSET**, berkedudukan di Wastukencana No.22, Bandung, Mahkamah Agung tersebut;

Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II dan Turut Tergugat/para Turut Terbanding;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa bubungan antara penggugat dan Tergugat adalah adik ipar juga Penggugat dan Tergugat II sama adik ipar, dimana Istri Penggugat adalah adik kandung dari Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa mertua laki laki Penggugat Moch Wikarta (almarhum) mempunyai 2 (dua) buah rumah sederhana satu di depan dan yang satunya di belakang yang berdiri di atas tanah kepunyaan pemkot Kota Bandung yang tanahnya ± 88 M2 dan masing masing bangunan luas tanahnya 44 M2 berdasarkan menurut data gambar situasi yang lama $\pm 99,64$ M2 sedangkan ijin ke Pemda Kota Bandung karena ada tanah lebih luasnya ± 100 M2 (Vide P -1) adapun letak lokasi rumah dan tanah tersebut adalah di Jalan Bagusrangin II, No.105/50 RT.04/RW.07 Kelurahan Lebak Gede Kecamatan Coblong Kota Bandung;

Semula oleh Almarhum Moch Wikarta rumah di bagian belakang dijadikan sebagai Inventaris untuk tempat tinggal anak-anaknya yang sedang bersekolah dan sifatnya sementara selama anak-anaknya belum selesai menempuh pendidikannya;

Bahwa pada Tahun 1974 tepatnya Tanggal 26 Januari 1974, rumah bagian depan oleh almarhum Moch Wikarta dihibahkan (diberikan kepada Ny. Cucu Karwati, Tergugat I (Vide P-2);

Bahwa selanjutnya pada Tanggal 01 Oktober 1979 almarhum Moch Wikarta menghibahkan pula rumah bagian belakang kepada Istrinya Penggugat yang nota bene adalah adik kandung Tergugat I dan Tergugat II bernama N Suryati adapun latar belakang rumah bagian belakang pada alamat tersebut diberikan mutlak kepada N Suryati, oleh karena rumah tersebut sudah tidak dipergunakan lagi hal ini disebabkan semua anak anak Moch Wikarta telah menyelesaikan sekolahnya (Vide P-3);

Bahwa atas hibah 2 buah rumah kepada tergugat I dan penggugat semua saudara saudaranya tidak ada yang berkeberatan karena mereka masing masing sudah mempunyai rumah (Vide-4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 13 pebruari 1993 rumah depan kepunyaan Ny Cucu karwati dijual kepada penggugat dan rumah tersebut keadaannya sudah tidak layak huni lagi yang berukuran 6,7 x 4,1 m di atas tanah seluas 44 M2 milik pemda Kota bandung, rnmah tersebut dijual dengan harga Rp2.750.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puhih ribu rupiah) (Vide Copy terlampir P-5);

Bahwa oleh Penggugat rumah bagian depan yang sudah dibeli secara sah menurut Hukum dan Rumah bagian belakang milik istrinya pemberian Moch Wikarta dijadikan satu dan beransur angsur direnovasi secara Total, bangunan lama yang sudah lapuk dirobuhkan dan dibangun yang baru;

Bahwa melihat kondisi rumah yang baru pihak Tergugat I dan tergugat II ada kecemburuan social cenderung ingin menguasai kembali rumah yang telah dibangun dengan jerih payah penggugat, padahal selama rentan waktu sekian lama yaitu sejak penghibahan dan pembelian seperti diuraikan pada poin 5 (lima) dan poin 7 (tujuh) tersebut di atas sampai rumah tersebut belum direnovasi secara total dan terlihat bagus pihak Tergugat I dan Tergugat II tak pernah mempersoalkannya, akan tetapi kenapa baru sekarang setelah rumah tersebut direnovasi total pada Tahun 2008 dan sudah terlihat bagus Tergugat I dan Tergugat II mempermasalahkannya, hal ini menunjukkan adanya kecemburuan social dan itikad tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa Tergugat I dengan dibantu Tergugat II bersikukuh bahwa rumah tersebut harus dikembalikan kepada keduanya dengan tanpa alasan dan tanpa alas hak serta tanpa dasar hukum yang kuat dan tidak relevan;

Bahwa Penggugat taat terhadap hukum, ini terbukti dengan adanya pengurusan melalui prosedur dengan jalan adanya perjanjian sewa menyewa tanah dengan Pemkot Kota Bandung dengan bagian Pengelolaan Asset (Vide P-6) Nomor 593.1/S1.BS-119/Disrum/98: Tanggal 13 Agustus 1998 Surat asli ditarik oleh Pemda dan diganti dengan bukti resi Nomor : 593.1/1200-Bag-Asset;

Bahwa Tergugat II secara melawan Hukum memblokir tanpa hak melalui Kepala bagian asset, agar apabila pihak pihak Penggugat mau memperpanjang dan membayar sewa tanah tidak ditanggapi, padahal selama ini Penggugat loyal dan taat akan aturan yang dikeluarkan oleh Pemda Kota Bandung ini terbukti sesuai prosedur berdasarkan surat ijin pemakaian tanah yang baru tahun 2010 ditempuh sesuai prosedur Hukum yang resmi Resi Nomor: 593.1/ 1200 bagian asset yang diterima tanggal 15 Juni 2009 oleh Oma Suharjana;

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pihak Pemkot seyogiannya tidak menanggapi usulan atau permohonan pemblokiran tanpa didukung data data atau surat surat outentik yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum, dan pemblokiran seharusnya oleh Pemohon ditindak lanjuti dengan gugatan ke Pengadilan oleh Tergugat II, hal ini tidak dilakukan;

Bahwa atas ulah Tergugat I dan Tergugat II dan juga atas ditolaknya Pembayaran sewa tanah dari Penggugat oleh Turut Tergugat, maka pemasukan uang pajak dan sewa tanah dengan sendirinya terhambat yang implikasinya akan menimbulkan kerugian kepada Pemkot sendiri;

Bahwa Penggugat selama ini tidak pernah terlambat pembayaran sewa tanah dan selalu memperhatikan termasuk pembayaran PBB;

Bahwa Penggugat telah dirugikan secara moril karena dengan adanya pemblokiran sewa tanah ke Pemda dengan sendirinya uang yang diperuntukkan Pembayaran akan terganggu dan akan menimbulkan hambatan (handicap);

Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, maka Penggugat berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata berhak dan karena itu dengan ini menurut supaya Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng (*hoof delijk*) membayar kepada Penggugat ganti rugi moril, materil dan Immateril sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Apabila Tergugat I dan Tergugat II yang dimaksudkan dalam point 17 (tujuh belas) dengan ketentuan atas kelalain para Tergugat memenuhi perintah tersebut, maka dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang harus dibayar segera dan sekaligus secara tanggung renteng kepada Penggugat setiap kali perintah itu dilanggar para Tergugat;

Bahwa Turut Tergugat untuk segera menerima pembayaran kembali uang sewa tanah dari Penggugat tanpa syarat (*reserve*);

Bahwa untuk memenuhi agar pembayaran ganti rugi materil dan immaterial terjamin, mohon Penpidihm meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap rumah kepunyaan Tergugat I yang terletak di perumahan Margahayu Raya Blok U, No.60 tepatnya Jalan Merkuri Timur No.49 Kota Bandung;

Bahwa krena Gugatan ini didasarkan atas surat surat dan bukti bukti yang sah dan otentik maka dapatlah putusan ini dijalankan terlebihdahulu, walaupun Tergugat mengajukan verzet, banding ataupun kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung berkenan menerima gugatan Penggugat dan selanjutnya memberi Keputusan sebagai berikut:

PETITUM;

PRIMER;

DALAM PROVISI;

1. Menyatakan bahwa sebelum menyandangkan perkara ini mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas barang barang (rumah Tergugat I) sebagaimana diuraikan dalam;
2. Memerintahkan para Tergugat bersama sama atau masing masing sendiri sendiri untuk tidak melakukan tindakan tindakan apapun juga yang merugikan Penggugat atas barang (rumah) yang dimaksudkan dalam poin 1 (satu) dengan ketentuan atas kelalaian para Tergugat memenuhi perintah tersebut, maka dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) yang harus dibayar segera dan sekaligus secara tanggung renteng kepada Penggugat setiap kali perintah itu dilanggar para Tergugat;
3. Memerintahkan kepada Pemkot Kota Bandung dalam hal ini c/q Kepala bagian asset segera membatalkan Pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat dan menerima kembali Pembayaran sewa tanah tersebut, dan mengesahkannya;
4. Bahwa Pengadilan Negeri Kls IA Bandung mengesahkan:
 - Bahwa hibah rumah di bagian depan dan belakang di atas tanah kepunyaan Pemda seluas 88 M2 adalah sah menurut Hukum;
 - Menyatakan sah menurut hukum jual beli rumah antara Ny.Cucu Kanvati dengan Kisno,S.pd.;

DALAM POKOK PERKARA:

5. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan bahwa sita jaminan (*conservatoir beslaag*) tersebut sah dan berharga;
8. Menyatakan bahwa hibah dari Moch Wikarta kepada N Suryati adalah sah menurut Hukum demikian juga hibah terhadap Terhadap I;
9. Menyatakan sah menurut Hukum Jual Beli rumah anantara Ny Cucu karwati dengan Kisno, S.pd;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng kerugian materil dan Immateril kepada Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara Tanggung renteng (*hoof delijk*) membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaian Tergugat I dan Tergugat II melaksanakan Putusan ini;
12. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Verzet, Banding atau Kasasi;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER;

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon agar Pengadilan Negeri Kls IA Bandung menjatuhkan putusan seadil adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan *eksepsi* pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat menyangkal seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas sebagai berikut:

1. Gugatan tidak jelas atau kabur karena perbuatan hukum apa yang dilakukan;
2. Alasan bahwa Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak disebutkan peraturan-perundang-undangan mana yang dilanggar;
3. Gugatan Salah alamat (*error in subject*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Perda Kota Bandung No. 13 Tahun 2009 Tentang Pembentukan Susunan Organisasi Dinas Daerah Kota Bandung di lingkungan Pemerintah Kota Bandung tidak dikenal lagi Bagian Pengelolaan Aset sebagaimana disampaikan Penggugat dalam gugatannya. Dinas yang berwenang menangani aset Kota Bandung adalah Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Bandung;

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

REKONVENS I TERGUGAT I:

Bahwa, sebagaimana dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dr. secara tegas dalam bagian *konvensi*, bahwa sebagaimana fakta hukum telah terbukti bahwasanya objek gugatan Penggugat dk. adalah rumah milik Tergugat II *konvensi* yang dibeli dari sdr. Mardi pada tahun 1961, sehingga secara hukum rumah yang didirikan di atas tanah Pemerintah Kota Bandung tersebut secara sah milik Tergugat II;

Bahwa, sekitar tahun 1974 pada saat itu Penggugat I dr, belum memiliki rumah sendiri, sedangkan rumah kontrakan yang terletak di Kp. Garunggang telah habis waktunya, maka atas inisiatif orang tua Penggugat I dr. (aim. Moch. Wikarta) Penggugat I dr. disarankan untuk menempati bagian depan rumah objek perkara dan meminta ijin terlebih dahulu kepada Turut Tergugat dr./ Tergugat II dk. selaku pemiliknya. Bahwa memperbaiki rumah objek perkara, maka Penggugat I dr. meminta surat bukti kepada orang tua Penggugat I dr. sekaligus ijin dari Turut Tergugat dr. selaku pemiliknya dan saudara-saudara lainnya selaku saksi termasuk juga Sdr. Yat' Suryati (istri Tergugat dr.) sebagaimana bukti surat untuk penyerahan rumah tertanggal 26 Januari 1974. Bahwa, begitu pula pada waktu rumah bagian belakang dalam keadaan kosong ditinggalkan oleh Turut Tergugat II dr. karena pindah dan mendapat pekerjaan di Tasikmalaya, maka rumah bagian belakang ditempati oleh Tergugat dr. beserta istrinya (adik Penggugat II dr.) karena pada saat itu Tergugat dr. tidak mempunyai rumah. Bahwa, setelah memiliki rumah sendiri kemudian Penggugat I dr. pindah dan rumah objek perkara diserahkan dan dihuni oleh Tergugat dr. Akan tetapi sekitar tahun 2008 tanpa sepengetahuan dan seijin Turut Tergugat II dr. (H. Karyadi) terhadap rumah objek perkara telah dibongkar dan dibangun oleh Tergugat dr. serta ditempati dan dikuasai seluruhnya hingga sekarang.

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

begitu pula hak sewa atas tanah milik Pemerintah Kota Bandung dimana berdiri rumah objek perkara dimohon dan telah terbit atas nama Tergugat dr. sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor: 593.1/ST.BS-119/Disrum/98, tanggal 13 Agustus 2003;

Bahwa, atas penyerahan penghunian rumah objek perkara dari Penggugat dr. kepada Tergugat dr. kemudian ternyata Tergugat dr. telah merekayasa seolah-olah telah terjadi jual beli antara Penggugat dr. dengan Tergugat dr. sebagaimana Surat perjanjian jual beli tertanggal 13 Februari 1993. Sedangkan Penggugat dr. tidak pernah membuat perjanjian dan menanda tangani surat perjanjian jual beli objek perkara dengan Tergugat dr. oleh karena itu Surat perjanjian jual beli tertanggal 13 Februari 1993 adalah tidak sah/palsu. Bahwa, selanjutnya dengan data-data dan surat perjanjian jual beli tertanggal 13 Februari 1993 yang tidak sah tersebut Tergugat dr. telah mengajukan permohonan sewa menyewa atas tanah kepada Turut Tergugat dr. Dengan demikian perbuatan Tergugat dr. tersebut adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dr.;

Bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat dr./Penggugat dk. dengan tanpa hak dan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat II dr, maka Penggugat dr. menuntut ganti kerugian yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika oleh Tergugat dr. kepada Penggugat II dr. yaitu berupa uang penggantian biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat I dr. sebagai akibat perbuatan Tergugat dr. sehingga terjadi gugatan /sengketa di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung serta biaya jasa Pengacara yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan dan tuntutan Penggugat II dr. tidak ilusoir, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat II dr. memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat dr;

Bahwa, oleh karena gugatan dan tuntutan Penggugat II dr. di dasarkan pada keterangan-keterangan dan bukti-bukti yang sah, maka cukup beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat I dr. memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana oleh Penggugat I dr./Tergugat I dk. kemukakan di atas, maka sangatlah beralasan hukum apabila Penggugat I dr./Tergugat I dk. memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat I dr. untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat dr./Penggugat dk. yang telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Februari 1993 adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dr.;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Februari 1993 dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat dr. untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dr. sebagai akibat perbuatan Tergugat dr, sehingga terjadi gugatan/sengketa di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung serta biaya jasa Pengacara yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara sekaligus dan seketika;
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Tergugat dalam *rekonvensi* untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

REKONVENSI TERGUGAT II:

Bahwa, Tergugat II dalam Konvensi sekarang Penggugat II dalam Rekonvensi dengan ini mengajukan gugat balik (*rekonvensi*) terhadap Penggugat dalam *konvensi*/sekarang Tergugat dalam *rekonvensi*, yaitu dengan dasar dan alasan serta duduk perkaranya sebagai berikut:

Bahwa, terhadap seluruh dalil-dalii yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dK./sekarang Penggugat dR. dalam bagian *konvensi* adalah merupakan satu

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesatuan dan sebagai dalil yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil - dalil dalam gugatan dalam bagian *rekonvensi* ini;

Bahwa, sebagaimana dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dR. secara tegas dalam bagian *konvensi*, bahwa sebagaimana fakta hukum telah terbukti bahwasanya objek gugatan Penggugat dK. adalah rumah milik Tergugat II *Konvensi*/Penggugat II dR. yang dibeli dari sdr. Hardi pada tahun 1961, sehingga secara hukum rumah yang didirikan di atas tanah Pemerintah Kota Bandung (Turut Tergugat dr.) tersebut secara sah milik Penggugat II dR./Tergugat II dK. Bahwa, pada tahun 1977 rumah objek perkara dalam keadaan kosong ditinggalkan oleh Penggugat Q dR. karena pindah dan mendapat pekerjaan di Tasikmalaya, maka rumah a quo ditempati oleh Tergugat dR. beserta istrinya (adik Penggugat II dR.) karena pada saat itu Tergugat dR. tidak mempunyai rumah;

Bahwa, kemudian sekitar tahun 2008 tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat II dR. terhadap rumah objek perkara telah dibongkar dan dibangun oleh Tergugat dR. serta ditempati dan dikuasai hingga sekarang, begitu pula Tergugat dR. tanpa meminta ijin dari Penggugat dr. telah mengajukan hak sewa atas tanah kepada Turut Tergugat dr. dan telah terbit atas nama Tergugat dR. sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor : 593.1/ST.BS-119/ Disrum/ 98, tanggal 13 Agustus 2003;

Bahwa, oleh karena rumah objek perkara adalah milik Penggugat II dR. maka perbuatan Tergugat dR. yang telah membongkar rumah objek perkara serta permohonan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah milik Pemerintah Kota Bandung atas nama Tergugat dR. (Kisno Spd.) adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat II dR. 3. Bahwa sebagai akibat perbuatan Tergugat dR./Penggugat dK. tanpa hak dan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat II dR, maka Penggugat II dR. selain menuntut pengosongan dan penyerahan rumah objek perkara dalam keadaan baik dan tanpa beban apapun kepada Penggugat II dR. juga Penggugat II dR. menuntut ganti kerugian yang harus dibayar secara sekaligus dan seketika oleh Tergugat dR. kepada Penggugat II dR. yaitu sebagai berikut:

Bahwa Tergugat dR. telah menempati rumah milik Penggugat II dR. selama 32 tahun terhitung sejak tahun 1977 hingga sekarang dan apabila dikontrakan sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah)/bulan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Tergugat dR. harus membayar uang kepada Penggugat II dR. sebesar :
32 X 12 X Rp1.500.000,00 = Rp576.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);

Uang penggantian biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat II dR. sebagai akibat perbuatan Tergugat dR, sehingga terjadi gugatan/sengketa di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung serta biaya jasa Pengacara yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa, selain Penggugat II dR. menuntut kerugian materiil sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dR. juga Penggugat II dR. menuntut kerugian immateriil kepada Tergugat dR. karena Tergugat dR, telah membongkar dan sekaligus menghilangkan nilai sejarah atas rumah aquo yaitu sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan dan tuntutan Penggugat II dR. tidak illusoir, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat II dR. memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat dR.;

Bahwa, oleh karena gugatan dan tuntutan Penggugat II dR. di dasarkan bukti-bukti yang sah (otentik), maka cukup beralasan dan berdasarkan hukum Penggugat II dR. memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum sebagaimana oleh Penggugat II dR./Tergugat II dK. kemukakan di atas, maka sangatlah beralasan hukum apabila Penggugat II dR. /Tergugat II dK. memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMER;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dan tuntutan Penggugat II dr. seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa Tergugat dr. telah melakukan perbuatan meiwawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat II dr.;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan segala akibat hukumnya terhadap:

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat penyerahan rumah tertanggal 26 Januari 1974;
 - Surat Hibah tertanggal 1 Oktober 1979;
 - Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Februari 1993;
5. Menghukum Tergugat dr. untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah yang terletak dikenal Jalan Bagusrangin II No. 105/50 RT.04/RW.105 Kelurahan Lebak Cede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung kepada Penggugat II dR;
 6. Menghukum Tergugat dr. untuk membayar keragian atas penguasaan dan pembongkaran rumah tanpa hak dan secara melawan hukum dengan yaitu sebagai berikut:
 - 6.1. Bahwa Tergugat dR. telah menempati rumah milik Penggugat II dR. selama 32 tahun dihitung mulai tahun 1977 hingga sekarang dan apabila dikontrakan sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah)/bulan, maka Penggugat dR. akan memperoleh sebesar $32 \times 12 \times \text{Rp}1.500.000,00 = \text{Rp}576.000.000,00$ (lima ratus tujuh puluh enam juta rupiah);
 - 6.2. Dang penggantian biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat n dR. sebagai akibat perbuatan Tergugat dR, sehingga terjadi gugatan / sengketa di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung serta biaya jasa Pengacara yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - 6.3. Menghukum Tergugat dR. untuk membayar/mengganti kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat II dR. sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dr. serta mengakibatkan adanya sengketa di Pengadilan Negeri Kls. I A Bandung;
 7. Menghukum Tergugat dr. untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya dihitung putusan ini diucapkan sampai dengan terpenuhinya isi putusan;
 8. Menyatakan dan menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta meskipun ada verzet, Banding, Kasasi atau upaya hukum lainnya;

SUBSIDER;

Apabila, Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat II dr./Tergugat II dk. mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 189/Pdt.G/2010/PN.Bdg tanggal 09 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

- Menyatakan tuntutan/permohonan Penggugat dalam *provisi* tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan bahwa *eksepsi* dari Turut Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Surat Jual Beli Rumah yang terletak di Gang/di Jalan Bagusrangin II No. 105/50 RT.04/RW.07, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, berukuran 6,7 meter X 4,1 meter, antara Penggugat Kisno dengan Tergugat I Karwati/Cucu Karwati sesuai dengan "Surat Perjanjian Jual Beli Rumah" tanggal 13 Februari 1993 adalah sah;
3. Menyatakan bahwa Penggugat Kisno berhak untuk melakukan atau mengadakan Transaksi/Perikatan/ perjanjian sewa menyewa dengan Pemerintah Kota Bandung terhadap tanah tempat rumah sengketa tersebut berdiri;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I Tergugat II dan Turut Tergugat atau siapa saja untuk tidak menghalangi Penggugat beraktifitas dalam penguasaan rumah sengketa tersebut;
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat dalam *rekonvensi* untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI REKONVENSI:

- Menghukum para Tergugat dalam Konvensi/para Penggugat dalam *rekonvensi* secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.516.000,00 (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung dengan Putusan No. 207/PDT/2011/PT.Bdg. tanggal 08 September 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 02 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 02 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi No. 72/Pd/KS/2011/PN.Bdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Desember 2011;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 14 Desember 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 28 Desember 2011;

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 formal dapat diterima;

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

Bahwa Hak kepemilikan rumah di Bagusrangin No. 105/50 itu benar-benar milik dari Tergugat II, yaitu Bapak Ir. H. Karyadi Wikarta sesuai dengan data lampiran (K-l). Sampai sekarang rumah itu dikuasai oleh adik ipar yaitu oleh Sdr. Kisno, SPd. Suami dari Yati Suryati;

Semenjak diisi oleh Yati Suryati tahun 1977 sampai sekarang tahun 2011 tidak ada laporan apa-apa kepada pemiliknya Bapak Ir. H. Karyadi Wikarta atas keadaan rumah tersebut. Karena rumah itu merupakan sejarah bagi pemiliknya maka tidak boleh namanya diganti-ganti oleh orang lain (apalagi tanpa sepengetahuannya);

Keberatan Kedua:

Yang menjadi pokok permasalahan acialah hak sewa menyewa yang disetujui oleh Bapak Drs.Oo Amran sebagai Kepala Dinas Perumahan Kotamadya DT. II Bandung sebagai Pihak Pertama, Pihak Keduanya adalah atas nama Sdr. Kisno. Seharusnya yang disetujui oleh Bapak Drs.Oo Amran itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Pihak Keduanya, adalah Bapak Ir. H. Karyadi Wikarta bukan sdr. Kisno (bukti sewa menyewa terlampir K-2).

Disini jelas bahwa Sdr. Kisno telah melanggar hukum, dengan cara menghiJangkan nama Bapak Ir. H. Karyadi Wikarta menjadi Sdr. Kisno. Mengenai pergantian nama (atau pengambialihan hak orang lain ada prosedurnya), maka orang yang tidak menjalankan aturan atau berprosedur yang benar harus kena sanksi hukum yang diatur oleh Negara;

Sehubungan dengan itu, tetap Hak Sewa Menyewa tanah, harus pemiliknya yaitu Bapak Ir. H. Karyadi Wikarta sesuai dengan data kepemilikan (K-I) bukan Sdr. Kisno;

Keberatan Ketiga:

Bersama ini pula saya sebagai Pembanding menyampaikan iampiran permohonan pembukaan blokiran dari Bapak Ir. H. Karyadi Wikarta keterangan larnpiran ada (K-3) yang disampaikan kepada Yth. Bapak Ketua Mahkamah Agung RI di Jakarta melalui Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung untuk disampaikan kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung untuk segera rnembuka hak blokiran atas nama Bapak Ir. H. Karyadi Wikarta dan segera memutuskan hubungan sewa menyewa atas nama Sdr. Kisno, S.Pd;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, jual beli rumah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sah karena Tergugat I sah memperoleh hibah dari Moch Winarta dan tidak ada yang berkeberatan, lagi pula pada hakekatnya alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung (Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009);

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

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

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

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Ny. KARWATI Alias CUCU KARWATI Binti MOCH WIKARTA**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **24 Oktober 2012** oleh **I Made Tara, S.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Drs. H. Habiburrahman, M.Hum.**, dan **H. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim anggota tersebut dan dibantu oleh **Dr. H. Prayitno Iman Santosa, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, Ketua Majelis,
ttd./ Dr. Drs. H. Habiburrahman, M.Hum., ttd./ I Made Tara, S.H.,
ttd./ H. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi: Panitera Pengganti,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai Rp 6.000,00 ttd./H.Prayitno Iman Santosa, SH.MH.,
 2. Redaksi Rp 5.000,00
 3. Administrasi Kasasi ... Rp 489.000,00
- Jumlah Rp 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 15 hal. Put. No.1212 K/Pdt/2012