



P U T U S A N

Nomor 833 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ny. PRIMA LUKITA,SP**, bertempat tinggal di Jalan P. Natadirja Nomor 25, RT. 05, RW. 02 Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, (atau di sebut komplek PU Work Shop);

2. **KEPALA DINAS PEMUKIMAN PRASARANA WILAYAH PROPINSI BENGKULU**, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Hazairin, SH. Nomor 901, Bengkulu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Prima Lukita, SP., dan kawan-kawan, Pegawai Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 November 2011

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

m e l a w a n

ANNA ZURAIDAH, bertempat tinggal di Jalan P. Natadirja PU Nomor 25, RT. 05, RW. 02 Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding,

dan

Tn. NOEK WARDHANA RAMIDJAN, bertempat tinggal di Jalan Gedang Nomor 1, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu,

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding,

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03622, SU Nomor 00027/J.Gedang/2010 tertanggal 21/06-2010, seluas 484 m², terletak di Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu Propinsi Bengkulu, sekarang terdaftar atas nama Anna Zuraidah (Penggugat), dengan batas-batas tanah dalam Sertipikat adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Tenggara (depan) dengan Jalan utama kompleks PU;
 - b. Sebelah Barat daya (kanan) dengan lapangan parkir;
 - c. Sebelah Barat laut (belakang) dengan lapangan tenis;
 - d. Sebelah Timur laut (kiri) dengan rumah Ir. Ali Berti;
- (Bukti P.1);

2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini di miliki oleh Penggugat dengan membelinya dari Turut Tergugat (Tuan Noek Wardhana Ramidjan) pada tanggal 21 Juli 2010 melalui Notaris/ PPAT Mufti Nokhman, SH. Sebagai mana terbukti dengan Akta Jual Beli Notaris Nomor 1058/ 2010. (Bukti P. 2);

3. Bahwa Turut Tergugat (Tn. Noek Wardhana Ramidjan) memperoleh tanah dan bangunan tersebut dari Negara (rumah dinas) dengan membelinya melalui Kementerian Pekerjaan umum, Direktur Jendral Cipta Karya, Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan di Jakarta. Berdasarkan pada Keputusan Direktur Penataan Bangunan Dan Lingkungan Nomor 857/ KPTS-HMR/Cb5/ 2010, tentang Penyerahan Hak Milik Rumah Negara Golongan III HD Nomor AA. 40. 116 terletak di Jalan Gedang KM 7 Nomor 1, Kecamatan Gading Cempaka-Kota Bengkulu. (Bukti P.3). Serta Surat Keputusan di rektur Penataan Bangunan dan Lingkungan Nomor 858/KPTS-PHT/ Cb.5/ 2010, tentang melepaskan hak atas Tanah Pekarangan terletak di Jalan Gedang KM 7 Nomor 1, Kecamatan Gading-Cempaka-Kota Bengkulu, HD Nomor AA. 40.116. (Bukti P. 4);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa di belakang rumah Penggugat yang di beli dari Turut Tergugat atau objek sengketa ada lapangan tenis milik dinas Pemukiman dan Prasarana Wilayah Provinsi Bengkulu. Dan untuk menjaga keberhasilan dan keamanan lapangan tenis tersebut, maka pada tahun 2006 Wakil Kepala Dinas a/n. Kepala Dinas Kimpraswil Prov. Bengkulu yaitu Tergugat II, menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK. 426.23-105 tahun 2006, tentang penunjukan petugas pengawasan dan pemeliharaan lapangan tenis PORPU dan sarana penunjang lainnya yang di kelola oleh yayasan IKK Dinas Kimpraswil Provinsi Bengkulu yaitu Sdr. Prima Likita, SP yaitu Tergugat I dalam kasus ini. (Bukti P.5);
5. Bahwa dalam surat keputusan Tergugat II tersebut dengan tegas dan jelas mengatur dan menentukan bahwa Tergugat I selaku staff di Kimpraswil Propinsi Bengkulu hanya sebatas melaksanakan tugas pengamanan dan pemeliharaan lapangan tenis PORPU (Kimpraswil Provinsi Bengkulu) dan sarana penunjang lainnya yang ada di lingkungan tersebut;
6. Bahwa pada tahun 2006 tanah dan bangunan tersebut masih berstatus rumah Dinas dan rumah dalam keadaan tidak di tempati. Karena rumah dalam keadaan kosong berdasarkan Surat Tergugat II yaitu Surat Keputusan Nomor SK. 426.23-105 di atas oleh Tergugat I di dimanfaatkan sebagai tempat tinggal sambil membuka kantin untuk konsumsi ringan bagi mereka-mereka yang bermain tenis. Karena atas dasar Surat Keputusan Tergugat II itulah makanya Tergugat I merasa punya alasan yang sah bertempat tinggal di objek sengketa (milik Penggugat);
7. Bahwa pada bulan Maret 2010 hak kepemilikan rumah tersebut telah beralih menjadi milik Turut Tergugat dengan dasar sebagaimana bunyi Gugatan point 3 (tiga) di atas. Karena sudah menjadi hak milik Turut Tergugat maka Turut Tergugat telah minta agar Tergugat I dapat mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan milik Turut Tergugat tersebut (waktu itu) sebagaimana bunyi surat tertanggal 05 April 2010. (Bukti P.6);
8. Bahwa Turut Tergugat telah menyampaikan surat tegoran pengosongan tetapi Tergugat I tidak mengindahkannya dan tetap menempati rumah tersebut;

Hal. 3 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012

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

9. Bahwa pada tanggal 21 Juli 2010, Turut Tergugat telah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dengan kondisi rumah apa adanya yaitu rumah masih di tempati Tergugat I dengan kesepakatan secara lisan bahwa Penggugat yang akan mengurus pengosongan rumah yang di tempati Tergugat I yang merupakan Objek sengketa ini. Tetapi Penggugat tidak menyangka bila Surat Keputusan dari Tergugat II kepada Tergugat I menjadi masalah karena Tergugat I bertahan dengan alasan surat dari Tergugat II tersebut adalah sah bagi Tergugat I menempati tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa;
10. Bahwa setelah Penggugat memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut maka Penggugat telah berkali-kali pula secara kekeluargaan meminta secara lisan agar Tergugat I mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan tersebut tetapi selalu tidak di laksanakan oleh Tergugat I;
11. Bahwa walaupun sudah berkali-kali Tergugat I di tegur dan di minta untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat tetap tidak di laksanakan hingga saat ini selalu tidak terjadi titik temu dan tidak terjadi penyelesaian untuk pengosongan tanah dan bangunan tersebut dengan alasan Tergugat I merasa sah menempati rumah tersebut tersebut karena Surat Keputusan dari Tergugat II;
12. Bahwa nampak jelas Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai etika baik untuk menyelesaikan sengketa tanah dan bangunan tersebut terbukti bahwa hingga gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Bengkulu Tergugat I tetap saja tidak mau mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan milik Penggugat;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat atau melakukan tindakan lain untuk menguasai tanah milik Penggugat jelas-jelas adalah merupakan Perbuatan Melawan hukum;
14. Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah di lakukan oleh Tergugat I dan tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu tanah dan bangunan tersebut tidak dapat di huni dan di dimanfaatkan oleh Penggugat;
15. Bahwa akibat tidak dapat di huninya tanah dan bangunan tersebut Penggugat terpaksa mengontrak rumah yang di tempatinya sekarang ini seharga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahunnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa apabila tanah dan bangunan tersebut di tempati oleh Penggugat maka Penggugat berencana membuka kantin untuk kebutuhan mereka-mereka yang bermain tenis di lapangan tersebut (sebagaimana yang di lakukan oleh Tergugat I sekarang). Perkiraan Penggugat bila membuka kantin di rumah tersebut maka di taksir maka akan memperoleh keuntungan perbulannya sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) dan seharusnya sudah berlangsung selama 7 bulan. Sehingga sampai dengan gugatan ini di daftarkan perkiraan pendapatan yang hilang adalah sebesar Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah);
17. Bahwa bangunan tersebut selama lebih kurang 7 (tujuh) bulan di huni oleh Tergugat I mengakibatkan kurang perawatan dan beberapa bagian rumah mengalami kerusakan. Dan perkiraan biaya untuk biaya perbaikan adalah sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
18. Bahwa akibat ulah Tergugat I dan Tergugat II tersebut menyebabkan Penggugat mengalami kerugian dengan total kerugian sebesar Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah);
19. Bahwa oleh karena penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat oleh Tergugat I dan Tergugat II di lakukan dengan cara melawan hukum maka Penggugat mohon agar kiranya Pengadilan Negeri Bengkulu memerintahkan agar Tergugat I mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan Penggugat dan Tergugat II menerbitkan Surat Keputusan dan dari pihak manapun juga;
20. Bahwa oleh karena Penggugat secara material telah rugi sebesar Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) maka Penggugat mohonkan kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
21. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi sebuah gugatan yang illusioner karena adanya kekhawatiran yang di dasarkan pada sangkaan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan, memindahkan untuk di jual atau di alihkan kepada pihak lain, oleh karena itu dengan ini Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Bengkulu atau Majelis Hakim yang

Hal. 5 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa.

22. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat di dasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak dapat di sangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk di nyatakan dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat I dan Turut Tergugat dan Turut Tergugat (*Uit voerbaar bij vorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bengkulu agar memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat atau siapapun saja yang menempati objek sengketa untuk segera menyinggalkan objek sengketa dan melakukan pengosongan atas isi dari bangunan atau rumah yang di tempatnya secara tidak sah tersebut yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03622, SU Nomor 00027/J.Gedang/2010 tertanggal 21-06-2010, seluas 484 m², terletak di Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu. Provinsi Bengkulu terdaftar atas nama Anna Zuraidah (Penggugat), dengan batas-batas tanah dalam Sertipikat adalah sebagai berikut:
 - a. Sebelah Tenggara (depan) dengan Jalan utama kompleks PU;
 - b. Sebelah Barat daya (kanan) dengan lapangan parkir;
 - c. Sebelah Barat laut (belakang) dengan lapangan tenis;
 - d. Sebelah Timur laut (kiri) dengan rumah Ir. Ali Berti;
2. Meletakkan Sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 03622, SU Nomor 00027/J.Gedang/2010 tertanggal 21/6-2010, seluas 484 m², terletak di Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu. Provinsi Bengkulu terdaftar atas nama Anna Zuraidah (Penggugat), dengan batas-batas tanah dalam Sertipikat adalah sebagai berikut:
 - a. Sebelah Tenggara (depan) dengan Jalan utama kompleks PU;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sebelah Barat daya (kanan) dengan lapangan parkir;
- c. Sebelah Barat laut (belakang) dengan lapangan tenis;
- d. Sebelah Timur laut (kiri) dengan rumah Ir. Ali Berti;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana terletak di Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu. Provinsi Bengkulu dengan batas-batas tanah dalam Sertipikat adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Tenggara (depan) dengan Jalan utama kompleks PU;
- b. Sebelah Barat daya (kanan) dengan lapangan parkir;
- c. Sebelah Barat laut (belakang) dengan lapangan tenis;
- d. Sebelah Timur laut (kiri) dengan rumah Ir. Ali Berti;

1. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1058/2010 tanggal 21 Juli 2010 dan Sertipikat Nomor 03622, SU Nomor 00027/J.Gedang/2010 tanggal 21-6 - 2010 yang di buat antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum dan harus di laksanakan oleh Para pihak sebagai Undang-undang;

2. Menetapkan tanah dan bangunan yang merupakan objek gugatan ini yang terletak di Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu dengan batas-batas tanah dalam Sertipikat adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Tenggara (depan) dengan Jalan utama kompleks PU;
- b. Sebelah Barat daya (kanan) dengan lapangan parkir;
- c. Sebelah Barat laut (belakang) dengan lapangan tenis;
- d. Sebelah Timur laut (kiri) dengan rumah Ir. Ali Berti;

Sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor:03622, SU Nomor. 00027/J.Gedang/2010 tertanggal 21/6-2010 adalah sah Hak Milik Penggugat (Anna Zuraidah);

1. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I yang menempati dan menguasai serta melakukan aktifitas di atas tanah

Hal. 7 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



dan bangunan milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

2. Menyatakan Surat Keputusan dari Tergugat II selaku Kepala Dinas Kimpraswil Provinsi Bengkulu Nomor SK. 426.23-105 tahun 2006 batal demi hukum;

3. Karena Surat Keputusan Nomor 426.23-105 tahun 2006 (Surat Tergugat II) telah di nyatakan batal demi hukum, maka mohon Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa yang telah di beli oleh Penggugat secara sah dalam keadaan kosong dan baik yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jalan Gedang, Kecamatan Gading Cempaka, Kota Bengkulu, Provinsi Bengkulu dengan batas-batas tanah dalam Sertipikat adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Tenggara (depan) denganJalan utama kompleks PU;
- b. Sebelah Barat daya (kanan) dengan lapangan parkir;
- c. Sebelah Barat laut (belakang) dengan lapangan tenis;
- d. Sebelah Timur laut (kiri) dengan rumah Ir. Ali Berti;

Dalam keadaan kosong dan aman serta bebas dari penguasaan siapapun dan pihak manapun juga;

1. Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Pengggugat atas penguasaan tanah dan bangunan milik Penggugat tanpa hak, adalah sebesar Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Biaya sewa rumah penggugat sekarang : Rp25.000.000,00;

Perkiraan penghasilan kantin : Rp14.000.000,00;

Biaya perbaikan rumah : Rp15.000.000,00;

2. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat di laksanakan terlebih dahulu dan serta merta (*uit voerbar bij vorrad*) meskipun ada upaya banding, *verzet* ataupun kasasi;

3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dan lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak tanggal di bacakannya Putusan perkara ini di muka sidang pengadilan Negeri Bengkulu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Identitas Tergugat dan Turut Tergugat tidak lengkap.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Nomor 3 Rv mengharuskan pada pokok gugatan harus memuat: identitas, dalil-dalil konkrit yang menunjukkan adanya hubungan hukum yang merupakan dasar alasan daripada tuntutan (*fundamentum petendi*), serta memuat pula hal-hal yang di tuntut (*petitum*); Identitas adalah ciri-ciri dari pada Penggugat dan Tergugat, setidaknya harus memuat: nama, umur, atau tempat tinggalnya;

Dalam gugatan yang telah di bacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 23 Maret 2011 tersebut tidak ada perbaikan ataupun perubahan artinya gugatan tersebut di anggap telah lengkap tetapi apabila kita cermati dan lebih teliti lagi di dalam gugatan *a quo* tersebut bahwa Identitas Para Tergugat dalam hal ini Tergugat I alamatnya adalah tidak benar karena tidak sesuai dengan alamat yang tercantum di dalam Kartu Tanda Penduduk Tergugat I. Apabila di teliti lebih lanjut akan jelas kelihatan rekayasa yang sangat berlebihan mengenai alamat Tergugat I dan Penggugat, karena sama persis/tidak ada perbedaan, pertanyaannya bagi kita semua dalam persidangan yang mulai ini “apakah Tergugat I dan Penggugat tinggal dalam 1 (satu) rumah di alamat yang sama?”;

Kemudian Turut Tergugat pun di buat tidak sesuai dengan alamat atau tempat tinggal Turut Tergugat yang sebenarnya, terbukti setelah di panggil beberapa kali tidak pernah hadir karena alamat Turut Tergugat tersebut tidak jelas dan tidak di ketahui di mana Turut Tergugat tinggal saat ini. Artinya Penggugat telah menggugat orang yang tidak jelas secara hukum;

Oleh karena surat gugatan yang di buat tidak memuat identitas secara lengkap maka sejalan dengan Pasal 94 Rv yang menentukan apabila ketentuan dalam Pasal 8 Rv tidak di ikuti maka akibatnya gugatan batal, sebab surat gugatan tersebut tidak lengkap, berakibat kabur dalam identitas pihak-pihak;

Hal. 9 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat gugatan yang kabur (*obscuur libel*) haruslah di nyatakan tidak dapat di terima;

2. Error dalam menentukan Penempatan Para Tergugat.

Bahwa lagi lagi-lagi Kuasa Hukum Para Tergugat tegaskan kepada Penggugat seharusnya Penggugat sebelum mendaftarkan gugatan tersebut harus lebih teliti dan cermat karena penempatan Para Tergugat tersebut kurang tepat, seharusnya yang lebih utama dan paling utama menjadi Tergugat I adalah pihak Yayasan Melati Putih IKK PU Propinsi Bengkulu, sedangkan Tergugat I yang tertera dalam gugatan tersebut seharusnya sebagai Tergugat III.;

Dengan penempatan Tergugat yang salah penempatan ini sangat berakibat fatal dan batal demi hukum karena orang yang berhak atas objek sengketa dalam gugatan tersebut secara hukum adalah Pihak Yayasan Melati Putih IKK PU Propinsi Bengkulu. Penggugat tersebut adalah tidak lengkap dan kabur (*obscuur libel*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 11 September 1995 mendapatkan rumah dan bangunan milik negara (rumah dinas) yang terletak di Jalan Gedang KM. 7 No.01 Kota Madia Bengkulu melalui perjanjian Sewa Beli Rumah Nomor HK. 02. 03/03/ 1995 antara pihak kesatu sebagai pembeli (Bapak Ir. H. Achmad Tanjung sebagai Kepala Dinas Pekerjaan Umum Dati I Bengkulu) yang bertindak untuk dan atas nama Menteri Pekerjaan Umum sebagai Wakil Pemerintah Republik Indonesia dengan pihak kedua pembeli (Ir. Noek Wardhana Ramidjan) dengan kewajiban Tergugat II Rekonvensi membayar angsuran setiap bulan yang di mulai sejak perjanjian sewa beli di sepakati kepada KPKN Bengkulu;
2. Bahwa Tergugat II Rekonvensi pada tanggal 27 Januari 1997 telah melakukan jual beli dan Pengoperan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi objek sengketa kepada pihak Yayasan Melati Putih IKKPU Propinsi Bengkulu di hadapan Notaris Hj. Mas Ayu Fatimah Moesdarspono,SH.);
3. Bahwa dengan setelah terjadinya jual beli dan Pengoperan hak tersebut Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu menyerahkan pengelolannya kepada Yayasan Melatih Putih IKKPU Propinsi Bengkulu dan sisa angsuran pembayaran di bayarkan oleh Yayasan Melatih Putih IKKPU Propinsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bengkulu kepada KPKN Bengkulu dalam hal ini telah berjalan sejak perjanjian jual beli dan pengoperan hak tersebut di lakukan;

4. Bahwa beberapa tahun kemudian pihak Yayasan Melati Putih IKKPU Propinsi Bengkulu mengalami kemunduran di dalam pengelolaan, hal ini juga terganggu dalam hal pembayaran sisa angsuran/kredit rumah dan bangunan tersebut dengan KPKN Bengkulu. Sehingga telah beberapa kali teguran-teguran yang di layangkan KPKN Bengkulu kepada Tergugat II Rekonvensi dan surat teguran tersebut di terima oleh oknum Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu yang bernama Sudirman Yasip sebagai Staf Kasi Tata Bangunan Cipta Karya. Sudirman Yasip ini tidak lain adalah suami dari Tergugat I Rekonvensi;
5. Bahwa dengan bermodalkan bukti Surat Perjanjian jual beli dan bukti-bukti tunggakan angsuran pembayaran dari KPKN Bengkulu, oknum ini menginformasikan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu Ir. Zulkamain Muin, MM agar rumah dan bangunan tersebut dapat di jadikan rumah Dinas Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu;
6. Bahwa berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor 824/031/B.III/DPU/2010 tanggal 20 Februari 2010 yang di keluarkan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu atas nama Sudirman Yasip dan Achmad Irwan untuk melaksanakan tugas, konfirmasi dengan Tergugat II Rekonvensi sehubungan dengan rumah Dinas yang terletak di Jalan Gedang KM. 7 Nomor 01 Kota Bengkulu. Hasil dari pertemuan tersebut Tergugat II Rekonvensi mengatakan bahwa rumah Dinas tersebut bukan menjadi tanggung jawabnya lagi, tetapi kalau rumah Dinas tersebut akan di balik nama maka prinsipnya Tergugat II Rekonvensi akan membantu. Pada tanggal 26 Februari 2010 Sudirman Yasip memberikan laporan kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (Ir. Zulkamain Muin, MM.) mengenai hasil pertemuan tersebut dan di minta untuk menemui Kepala Dinas pada tanggal 1 Maret 2010. Tetapi faktanya pada tanggal tersebut Sudirman Yasip tidak jadi menemui Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu dan secara tiba-tiba saja semua urusan dengan Tergugat II Rekonvensi langsung di selesaikan oleh Sudirman Yasip;
7. Bahwa kemudian Tergugat II Rekonvensi datang ke Bengkulu dan dijemput oleh Sudirman Yasip untuk menemui Bapak Aminudin (Mantan Kepala

Hal. 11 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu) dan Bapak Edi Waluyo tanpa ada konfirmasi lagi dengan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu. Faktanya pada tanggal 25 Maret 2010 Sudirman Yasip membantu Tergugat II Rekonvensi mengurus pembayaran tunggakan angsuran tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut ke KPKN Bengkulu dan membuat Hak Milik rumah Dinas tersebut atas nama Turut Tergugat II Rekonvensi;

8. Bahwa Penggugat II Rekonvensi baru mengetahui hak kepemilikan tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa ini telah berubah kepemilikannya menjadi milik Tergugat I Rekonvensi pada saat gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Bengkulu;
9. Berkenan dengan pengelolaan Tanah dan Bangunan tersebut, dari Dinas Pekerjaan Umum menunjuk saudara Patimura dan di gantikan terakhir dengan saudara Prima Lukita, Penggugat I Rekonvensi (sebagai bendahara Porpu khusus seksi Tenis Lapangan) untuk menempati dan menjaga kebersihan lapangan yang di maksud sampai sekarang. Ketua Seksi Tenis Lapangan (Porpu) Bapak Ir. Syamsudin telah merenovasi dari beberapa bangunan yang telah rusak termasuk WC mengalami kemacetan listrik dan mengalami tunggakan beberapa bulan sehingga rumah tersebut gelap dan tidak terurus; Hal ini melalui Pembinaan Porpu ditunjukan sadari Prima Lukita untuk menempati rumah Dinas dengan SK Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu;
10. Bahwa saudara Sudirman Yasip yang merupakan suami dari Anna Zuraidah telah melakukan penyalahgunaan wewenang, di mana dalam hal ini memanfaatkan jabatan yang beliau pegang untuk memanfaatkan kepercayaan mengurus Rumas Dinas tersebut dan menggunakan kesempatan pengurusan rumah Dinas untuk menguasainya secara pribadi yakni membantu Pak Noek Wardhana mengurus pelunasan cicilan rumah dan pembuatan Sertipikat Hak Milik kemudian mengalihkan hak tersebut atas nama istri beliau yakni Anna Zuraidah (Tergugat I Rekonvensi);
11. Bahwa jual beli yang di lakukan pada tanggal 21 Juli 2010 antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi adalah cacat hukum, karena benda yang menjadi objek sengketa tersebut adalah milik Yayasan Melati Putih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IKKPU Propinsi Bengkulu yang sesuai dengan perjanjian jual beli dan pengoperan hak pada tanggal 27 Januari 1997;

Oleh karenanya dalam rekonvensi ini tepat kiranya jika Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi minta mereka membayar ganti kerugian secara tanggung rentang Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sebagai ongkos dan biaya kontrak dengan Advokat/ Konsultan Hukum, di mana saat ini sudah di realisasikan sebesar 15% (lima belas persen) pembayaran atau Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah); Kemudian Kemudian membebankan kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi membayar kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa untuk menjamin gugatan rekonvensi di atas, maka dengan ini kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bengkulu. Penggugat Rekonvensi mohon untuk menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 03622, SU Nomor 00027/J. Gedang/ 2010 atas nama Tergugat I Rekonvensi (Anna Zuraidah) tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa karena gugatan rekonvensi ini mempunyai dalil-dalil yang benar menurut hukum, maka untuk itu kami minta pula agar biaya perkara yang di timbulkan dalam perkara ini di bebaskan kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Bengkulu supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat I Rekonvensi Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara tanggung rentang untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kerugian immateriil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga total kerugian menjadi sebesar Rp150.000.000,00;

Hal. 13 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan jual beli Tertanggal 21 Juli 2010 antara Penggugat dengan Turut Tergugat beserta akibat hukumnya adalah tidak sah.
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 03622, SU No.00027/J/2010 tertanggal 31 Juli 2010 seluas 484 m² terletak di Kelurahan Jalan Gedang Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu yang terdaftar atas nama Anna Zuraida (Tergugat I Rekonvensi) tidak mempunyai kekuatan hukum;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

1. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;
2. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bengkulu memberikan Putusan Nomor 03/Pdt.G/2011/PN.BKL tanggal 1 Juni 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli yang di tuangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 1058/2010 tanggal 21 Juli 2010 dan Sertipikat Nomor 03622 dan Surat Ukur Nomor 00027/J.Gedang/2010 tanggal 21 Juni 2010 adalah sah menurut hukum;
- Menetapkan Tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Jalan Gedang Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu dengan batas-batas dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 0362 tanggal 24 Juni 2010 dan Surat Ukur Nomor 00027/Jalan Gedang 2010:
 - Sebelah Tenggara (depan) dengan Jalan utama Komplek PU;
 - Sebelah Barat Daya (kanan) dengan lapangan parkir;
 - Sebelah Barat Laut (belakang) dengan lapangan tenis;
 - Sebelah Timur Laut (kiri) dengan Rumah Ir. Ali Berti, adalah sah milik Penggugat;
- Menyatakan Tergugat II dan Turut Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi terhadap Turut tergugat dalam Konvensi / Tergugat I dalam Rekonvensi tidak dapat di terima (*Niet Ont vankelijk Verklaard*);
- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat II dan Turut Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.741.000,00 (satu juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);
Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat I dan Tergugat II Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah di perbaiki oleh Pengadilan Tinggi Bengkulu dengan Putusan Nomor 12/Pdt/2011/PT.BKL tanggal 17 Oktober 2011 yang amarnya sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu tanggal 01 Juni 2011, Nomor 03/Pdt.G/2011/PN.BKL sepanjang mengenai provisi dan perbuatan melawan hukum pihak Tergugat sehingga berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bengkulu, tanggal 01 Juni 2011, Nomor 03/Pdt.G/2011/PN.BKL.;

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bengkulu, tanggal 01 Juni 2011, Nomor 03/Pdt.G/2011/PN.BKL.;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding I dan Pembanding II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan

Hal. 15 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012

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)



sedangkan di tingkat banding di tetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini di beritahukan kepada Para Pembanding/Para Tergugat pada tanggal 16 November 2011 kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Tergugat melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Kusus tanggal 25 November 2011 di ajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 November 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 03/Pdt.G/2011/PN.Bkl. yang di buat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bengkulu, permohonan mana di sertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 08 Desember 2011;

Bahwa setelah itu oleh Terbanding/Penggugat yang pada tanggal 22 Desember 2011 telah di beritahu tentang memori kasasi dari Para Pembanding/Para Tergugat di ajukan jawaban memori kasasi yang di terima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bengkulu pada tanggal 28 Desember 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah di beritahukan kepada pihak lawan dengan saksama, di ajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang di tentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat di terima;

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

- I. Bahwa alasan Permohonan Kasasi di atur berdasarkan ketentuan Undang-Undang Mahkamah Agung RI (UU Nomor 5 Tahun 2004 Pasal 30 ayat (1) Jo. UU Nomor 3 Tahun 2009 yang antara lain menyebutkan:

"Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang mengadili atau melampaui batas wewenanganya;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

- II. Majelis Hakim "Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor 12/PDT/2011/PT.BKL tanggal 17 Oktober 2011 yang di mohonkan kasasi ini telah di putus oleh *Judex Facti* dengan salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku";
- Bahwa seharusnya yang di jadikan Tergugat utama atau Tergugat I oleh Penggugat dalam perkara ini adalah pihak Yayasan Melati Putih Ikatan Kerukunan Keluarga Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (IKKPU) yang telah melakukan proses jual beli dengan Ir. Noek Wardhana Ramidjan (Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi);
- Bahwa Ir. Noek Wardhana Ramidjan (Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi) seharusnya bukan hanya sebagai Turut Tergugat, tetapi di jadikan Tergugat karena yang menjadi pelaku utama dalam perkara ini adalah Ir. Noek Wardhana Ramidjan;
- Bahwa perjanjian jual beli antara Ir. Noek Wardhana dengan Penggugat di awali dengan itikad yang tidak baik, karena Ir. Noek Wardhana masih terikat perjanjian jual beli dengan Yayasan Melati Putih Ikatan Kerukunan Keluarga Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (IKKPU);

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat di tolak atau setidaknya tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima;

III. Putusan "Kurang cukup di pertimbangkan / *ovoeldoende gemotiveerd*" dan cenderung berat sebelah;

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor 12/PDT/2011/PT.BKL tanggal 17 Oktober 2011 yang di mohonkan kasasi ini telah di putus oleh *Judex Facti* dengan memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang sama sekali tidak tepat dan keliru dan mengabaikan dasar-dasar hukum. Serta *Judex Facti* sama sekali tidak mempertim bangkan fakta-fakta maupun bukti-bukti hukum yang terungkap dalam persidangan yang telah di sampaikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sehingga jelas terbukti *Judex Facti* salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor 12/PDT/2011/PT.BKL tanggal 17 Oktober 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri

Hal. 17 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012

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)



Bengkulu Nomor 03/Pdt.G/2011/PN.Bkl tanggal 01 Juni 2011 adalah kurang cukup di pertimbangkan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dan cenderung berat sebelah sebab dalil-dalil dan bukti-bukti yang di ajukan oleh Penggugat yang di sampaikan oleh pihak Pemohon Kasasi/ Pemanding/Tergugat in casu bukti T-1 Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negeri dan bukti T-2 Jual Beli dan Pengoperan Hak dari Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat kepada Yayasan Melati Putih Lkatan Kerukunan Keluarga Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (IKKPU) tidak di pertimbangkan;

- Bahwa bukti-bukti yang di sampaikan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat telah di kesampingkan begitu saja, sehingga *Judex Facti* dalam putusannya sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan sesuai dengan tujuan yang ingin di capai sebagaimana di maksud dari irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", oleh karena itu putusan tersebut di atas haruslah di batalkan dan gugatan Penggugat/ Termohon kasasi haruslah di tolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat di terima;
- Bahwa dalil Pemohon Kasasi tersebut di atas, di perkuat dan di dukung oleh ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato jo. Pasal 1338 KUHPerdato, yang berbunyi:

Pasal 1320 KUHPerdato:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu di penuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dengan demikian menurut Pemohon Kasasi, perjanjian jual beli dan Pengoperan Hak antara Ir. Noek Wardhana Ramidjan (Turut Tergugat/ Turut Termohon Kasasi) dengan Yayasan Melati Putih Ikatan Kerukunan Keluarga Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (IKKPU) adalah sah dan Yuridis;

Pasal 1338 KUHPerdato:



Semua persetujuan yang di buat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Persetujuan itu tidak dapat di tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang di tentukan oleh undang-undang;

Persetujuan harus di laksanakan dengan iktikad baik;

Jika mengacu pada pasal 1338 KUHPerdara tersebut di atas, Pemohon Kasasi menyatakan:

- Bahwa secara jelas dan tegas perjanjian jual beli dan Pengoperan Hak antara Ir. Noek Wardhana Ramidjan (Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi) dengan Yayasan Melati Putih Ikatan Kerukunan Keluarga Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (IKKPU) berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak dan mengikat kedua belah pihak, sehingga Ir. Noek Wardhana Ramidjan seharusnya tidak boleh lagi mengadakan perjanjian jual beli objek sengketa tersebut dengan pihak lain;
- Bahwa secara jelas dan tegas ternyata perjanjian jual beli dan Pengoperan Hak antara Ir. Noek Wardhana Ramidjan (Turut Tergugat/ Turut Termohon Kasasi) dengan Yayasan Melati Putih Ikatan Kerukunan Keluarga Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (IKKPU) masih berlaku hingga sekarang karena perjanjian Jual Beli dan Pengoperan Hak tersebut tidak pernah di tarik atau di cabut, baik karena persetujuan kedua belah pihak ataupun karena di tentukan oleh Undang-Undang;

IV. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bengkulu Nomor 03/PDT.G/2011/ PN.BKL tanggal 01 Juni 2011, pada halaman 44 baris ke-3 dan seterusnya menyebutkan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka menurut hemat Majelis, belum terjadi peralihan hak atas rumah dan tanah yang terletak di Jalan Gedang KM 7 Kecamatan Gading Cempaka Kota Bengkulu dari Turut Tergugat (Ir. Noek Whardana Ramidjan) kepada Yayasan Melati Putih IKKPU, sehingga dengan demikian Perjanjian Pemberian Kuasa antara Yayasan Melati Putih dengan Tergugat II yang di buat di hadapan Notaris

Hal. 19 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



Idayanti adalah tidak sah, karena objek yang di kuasakan belum menjadi milik Pemberi Kuasa yaitu Yayasan Melati Putih, sehingga dengan sendirinya Surat Perintah Tugas dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu kepada Tergugat I untuk mendiami rumah dan tanah pekarangan yang menjadi objek sengketa di nyatakan tidak sah pula;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi, pertimbangan hukum tersebut di atas adalah pertimbangan hukum yang salah, keliru dan menyesatkan;

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1870 BW akta otentik yaitu suatu akta yang di buat oleh atau di hadapan pejabat yang di beri wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara Para pihak dan Para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya;

Sehingga akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Oleh karena akta otentik pejabat terikat pada syarat-syarat dan ketentuan dalam undang-undang, sehingga hal itu cukup merupakan jaminan dapat di percayainya pejabat tersebut, maka isi dari pada akta otentik itu cukup di buktikan oleh akta itu sendiri;

Dengan demikian Akta Jual Beli antara Ir. Noek Wardhana Ramidjan (Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi) dengan Yayasan Melati Putih Ikatan Kerukunan Keluarga Pekerjaan Umum Propinsi Bengkulu (IKKPU) adalah sah menurut hukum;

V. Bahwa tindakan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu yang mengabulkan gugatan Penggugat jelas-jelas telah melanggar hukum dan menunjukkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bengkulu telah khilaf dan melakukan kekeliruan yang nyata;

Menurut doktrin hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo,SH:

Dalam bukunya: "Hukum Acara Perdata Indonesia", halaman 111, Penerbit Liberty Yogyakarta 1997 menyatakan "Bahwa dalam Acara Perdata, kebenaran yang harus di cari oleh Hakim adalah kebenaran Formil", berlainan dengan dalam Acara Pidana, di mana hakim mencari kebenaran materiil;

Memang dalam Hukum Perdata Indonesia *Judex Facti* dapat memutuskan berdasarkan keyakinan, tetapi keyakinan tersebut juga harus di dasari oleh alasan-alasan dan bukti-bukti yang dapat memperkuat keyakinan *Judex*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Facti. Ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) Nomor 03 Tahun 1974 yang menyatakan: "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar di mengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat di pandang sebagai suatu kelalaian dalam acara (*Vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan yang bersangkutan";

Surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut sesuai dengan doktrin hukum Prof. Subekti, SH Dalam bukunya: "Hukum Pembuktian", Penerbit PT. Pradnya Paramita halaman 8, menyebutkan:

"Dalam melaksanakan pemeriksaan, Hakim harus mengindahkan aturan-aturan tentang pembuktian yang merupakan hukum pembuktian, ketidakpastian hukum (*rechtpersoon zekerheid*) dan kesewenang-wenangan (*willekeur*) akan timbul apabila Hakim dalam melaksanakan tugasnya itu di perbolehkan mengandalkan putusannya hanya atas keyakinannya, biarpun itu sangat kuat dan sangat murni, keyakinan Hakim itu harus di dasarkan pada sesuatu yang oleh undang-undang di namakan alat bukti";

Berdasarkan uraian-uraian di atas telah jelas dan beralasan hukum Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi haruslah di kabulkan;

VI. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bengkulu Nomor 12/PDT/2011/PT.BKL tanggal 17 Oktober 2011 adalah putusan yang keliru dalam penerapan hukum dan adanya pelanggaran-pelanggaran dalam "*due process of law*" pada perkara Nomor 12/PDT/2011/PT.BKL, yaitu:

- a. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi belum memeriksa secara keseluruhan dan belum memberikan alasan-alasan hukum yang jelas (*regel van het objective recht* serta belum mencukupkan alasan hukum yang sempurna sebagaimana di atur dalam Pasal 182, Pasal 183 dan Pasal 184 HIR;
- b. Kedua belah pihak harus di perlakukan sama, tidak memihak (Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004). Asas ini di kenal dengan "*audi et alteram partem*" atau "*eines mannes rede is keines mannes rede, man soll sie horen alle beide*". Hal ini berarti Hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai pembenar;

Hal. 21 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



Asas kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat di pisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Norma hukum tertulis tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat di jadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum*, yaitu di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum. Norma hukum harus mengundang keterbukaan, sehingga semua orang dapat menafsirkan satu makna yang sama atas suatu ketentuan norma hukum. Norma hukum yang satu dengan norma hukum yang lain tidak boleh kontradiktif, karena bila demikian ia justru menjadi sumber keragu-raguan;

Dikaitkan dalam asas keadilan, di mana hukum harus adil dan sudah pasti menjadi kesepakatan umum, namun adil dan pasti itu sering berada dalam kutub yang berseberangan. Menurut keadilan dalam hal ini persamaan perlakuan, justru berpeluang menciptakan ketidak-adilan;

Namun jika pengecualian yang selalu diberikan yang muncul adalah ketidakpastian. Idealnya hukum harus memuat keadilan dan kepastian; Hukum boleh saja tidak adil atau tidak pasti dan ia tetap disebut sebagai norma hukum, namun hukum yang demikian adalah norma yang buruk. Ia menjadi norma tanpa isi, moral dan tanpa nilai yang menjadi tujuannya;

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

Mengenai alasan I sampai dengan IV tersebut:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat di benarkan karena setelah meneliti secara saksama Memori Kasasi tanggal 5 Desember 2011, Kontra Memori Kasasi tanggal 24 Desember 2011 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, sebab pembelian yang dilakukan oleh Penggugat adalah sah, sesuai dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat di persidangan dan oleh karenanya penguasaan Para Tergugat atas objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang di ajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Ny. PRIMA LUKITA,SP., dan kawan tersebut harus di tolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi di tolak, maka Para Pemohon Kasasi di hukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. **Ny. PRIMA LUKITA,SP**, dan 2. **KEPALA Dinas PEMUKIMAN PRASARANA WILAYAH PROPINSI Bengkulu** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah di putusan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 24 Oktober 2012 oleh Prof. Dr. Valerine Kriekhoff, SH.,MA., Hakim Agung yang di tetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH., LL.M.,Ph.D., dan Soltoni Mohdally, SH., MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan di ucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim - Hakim Anggota tersebut dan di bantu oleh Endah Detty Pertiwi, SH., MH ., Panitera Pengganti dengan tidak di hadiri oleh Para Pihak;

Anggota - anggota,

ttd/ Syamsul Ma'arif, SH., LL.M.,Ph.D., ttd/ Prof. Dr. Valerine Kriekhoff, SH.,MA

ttd/ Soltoni Mohdally, SH., MH

K e t u a,

Panitera Pengganti,

ttd/ Endah Detty Pertiwi, SH., MH

Hal. 23 dari 21 hal. Put.Nomor 833K/Pdt/2012



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

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp5.000,00;
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00;</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.

NIP : 196103131988031003