



P U T U S A N

No. 1271 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

HENDRI WJAYA, bertempat tinggal di Perumahan Istana Regency 2 Kav. F 9A, Kel. Pajajaran, Kec. Cicendo, Kota Bandung, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama BENNY CHANDRA, SH. dan RUDY B. JUNAIDI, SH., para Advokat, berkantor di Jalan Rajawali Barat Nomor 81 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Maret 2011 ;

Pemohon Kasasi dahulu Terbantah III/Pembanding ;

m e l a w a n :

EDDY CAHYADI, bertempat tinggal di Jl. Dinding Ari Raya No. 6 RT. 01/RW. 13 Kel. Panglayungan, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya ;

Termohon Kasasi dahulu Pembantah/Terbanding ;

D a n :

1. OVINNA FERNANDA ;
2. EDDY SUMARGO H, keduanya bertempat tinggal di Perumahan Istana Regency 2 Kav. F 20, RT. 002/RW. 10, Kel. Padjajaran, Kec. Cicendo, Kota Bandung ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Terbantah I dan II/para Turut Terbanding I dan II ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembantah telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Terbantah I, II dan III di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

I. OBYEK SITA EKSEKUSI TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DALAM PERKARA No. 317/PDT/G/2004/PN.BDG Jo. No. 269/PDT/2005/PT.BDG Jo. Putusan No. 1605K/PDT/2007 dengan dalam uraian sebagai berikut :

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 1271 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pembantah adalah pemilik tanah seluas 171 m2 berikut bangunan yang terletak di Jl. Babakan II No.28, Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung ;
2. Bahwa Terbantah I adalah anak kandung Pembantah, sedangkan Terbantah II adalah menantu Pembantah. Adapun dengan Terbantah III, Pembantah tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan keluarga, hubungan Pembantah dengan para Terbantah dalam surat bantahan ini akan Pembantah jelaskan dalam uraian selanjutnya ;
3. Kepemilikan Pembantah atas tanah dan bangunan tersebut adalah berdasarkan jual beli di bawah tangan dengan James Goenawan selaku pemilik atas tanah tersebut dengan Sertifikat Hak Milik No. 2894. Adapun bukti kuitansi penyerahan uang kepada James Goenawan masing-masing:
 - Kuitansi tertanggal 10 April 2002 senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) yang diserahkan langsung oleh Pembantah sebagai tanda jadi pembelian rumah tersebut, bukti bertanda P-1. Bukti transfer tertanggal 2 Mei 2002 sebesar Rp.325.000.000,-(tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) melalui Bank BII yang ditransfer oleh Melita Syllyana (anak kandung dari Pembantah sekaligus adik kandung dari Terbantah), bukti bertanda P-2 ;
 - Kuitansi tertanggal 2 Mei 2002 sebesar Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) yang merupakan kwitansi tanda lunas yang diberikan ditandatangani oleh penjual (James Goenawan) setelah diperlihatkan bukti transfer melalui Bank BII tersebut di atas, bukti bertanda P-3 ;
4. Bahwa ketika membeli tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2002, Pembantah berdomisili di Jl. Dinding Ariraya Perum Panglayungan, Tasikmalaya, sehingga untuk pengurusan transfer uang, pengambilan kwitansi tanda lunas dan serah terima sertifikat menugaskan anak Pembantah yang tinggal di Bandung yaitu Melita Syllyana dan Ovinna Fernanda selaku Terbantah II ;
5. Bahwa berhubung Pembantah berhalangan maka Pembantah memberi kuasa di bawah tangan tertanggal 1 Mei 2002 kepada Terbantah I, untuk menghadap Notaris dan menandatangani akta jual beli, bukti bertanda P-4;
6. Bahwa setelah penandatanganan akta jual beli tersebut di depan Notaris, Terbantah membuat Surat Pernyataan tertanggal 2 Mei 2002 yang menyatakan bahwa obyek jual beli rumah dan bangunan di Jl. Babakan

Hal. 2 dari 14 hal. Put. No. 1271 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jeruk II No. 28 RT. 02, RW.06, Bandung adalah milik Pembantah, bukti bertanda P-5 ;

7. Bahwa Pembantah tidak pernah diberitahu baik oleh Terbantah I maupun oleh Terbantah II, bahwa tanah dan bangunan serta dokumen yang berkaitan dengannya telah dijadikan jaminan hutang piutang antara mereka dengan Terbantah III ;
8. Bahwa Pembantah mengetahui bahwa tanah dan bangunan tersebut tersangkut hutang piutang antara Terbantah I, Terbantah II dengan Terbantah III setelah kedatangan jurusita pada sekitar Desember 2004 ;
9. Bahwa pada saat datangnya Jurusita tersebut Pembantah tidak melakukan perlawanan karena tidak ingin menghalangi proses hukum dan Pembantah bermaksud lebih dahulu mengklarifikasi dengan Terbantah I dan Terbantah II;
10. Bahwa ketika Pembantah melakukan klarifikasi kepada Terbantah I dan Terbantah II, para Terbantah tersebut mengatakan bahwa sedang dilakukan upaya hukum sehingga hak Pembantah atas tanah dan bangunan tersebut tidak akan terganggu karena Pembantah tidak memiliki keterkaitan dengan hutang piutang yang para Terbantah I dan II buat dengan Terbantah III. Untuk itu Pembantah tetap menunggu dengan mempercayakan pada proses hukum yang sedang berjalan ;
11. Bahwa semula Pembantah yang awam hukum berpikir bahwa permasalahan hukum mengenai tanah dan bangunan milik Pembantah tersebut akan segera selesai, sehingga berhubung hingga awal 2009 belum juga ada kepastian penyelesaian hukum terhadap hak Pembantah atas tanah dan bangunan tersebut, Pembantah mulai melakukan konsultasi hukum kepada rekan, keluarga dan mitra yang pernah menempuh upaya hukum, dari upaya konsultasi tersebut Pembantah berkesimpulan agar mengajukan gugatan sendiri sehingga tidak sepenuhnya tergantung terhadap proses gugat menggugat antara Terbantah I dan II dengan Terbantah III ;
12. Bahwa pada tanggal 1 Mei 2009, Pembantah mendaftarkan gugatan di Pengadilan Negeri Kls IA Bandung melawan James Goenawan sebagai Tergugat I dan Ovinna Fernanda sebagai Tergugat II (dalam surat bantahan ini sebagai Terbantah I), yang mana gugatan tersebut telah teregister di bawah Nomor: 136/PDT/G/2009/PN.BDG tertanggal 1 Mei 2009 ;

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 1271 K/Pdt/2011

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)



13. Bahwa gugatan Pembantah tersebut pada poin 12 bermaksud agar hak Pembantah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Babakan Jeruk II No. 28, mendapat perlindungan dan kepastian hukum ;

II. PENETAPAN TANGGAL 25 JUNI 2009 No: 58/PDT/EKS/PUT/ 2009/ PN. BDG Jo. Putusan No. 317/PDT/G/2004/PN.BDG Jo. No. 269/PDT/ 2005/PT.BDG Jo. Putusan No. 1605K/PDT/2007 MENGANDUNG CACAT FORMAL;

1. Bahwa Penetapan tanggal 25 Juni 2009 No. 58/PDT/EKS/PUT/2009/ PN.BDG Jo. Putusan No. 317/PDT/G/2004/PN.BDG Jo. No. 269/PDT/ 2005/PT.BDG Jo. Putusan No. 1605 K/PDT/2007 adalah prematur oleh karena Terbantah III lalai memenuhi kewajiban hukumnya untuk melakukan penelitian yang cermat dalam menunjuk obyek sita eksekusi, kelalaian mana telah mengakibatkan adanya peletakan sita eksekusi terhadap tanah dan bangunan milik Pembantah ;
2. Bahwa Penetapan No. 58/PDT/EKS/PUT/2009/PN.BDG pada pertimbangannya adalah berdasarkan permohonan Terbantah III tertanggal 18 Mei 2009, permohonan mana diajukan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 April 2008, jika dilihat dari waktu pemberitahuan putusan kasasi kepada Terbantah III (selaku Pemohon atas Penetapan No. 58/PDT/EKS/PUT/2009/PN.BDG), yakni tanggal 13 Maret 2009. Dengan demikian, surat kuasa khusus tersebut setahun lebih awal dari pemberitahuan putusan. Hal ini berarti bahwa surat kuasa khusus tersebut dibuat di bawah pengandaian atau asumsi sehingga tidak menunjuk pada sesuatu hal yang dikuasakan secara konkrit dan tertentu, surat kuasa khusus permohonan eksekusi tersebut dengan demikian cacat secara formil ;
3. Bahwa surat kuasa khusus Terbantah III tersebut, yang mendahului pemberitahuan putusan, menegaskan pula ketidakcermatan Terbantah III dalam menunjuk obyek sita eksekusi sehingga merugikan kepentingan hukum Pembantah ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pembantah mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan bahwa Pembantah atas permohonan eksekusi tertanggal 25 Juni 2009 No.58/PDT/EKS/PUT/2009/PN.BDG Jo. Putusan No. 317/PDT/G/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004/PN.BDG Jo. No. 269/PDT/2005/PT.BDG Jo. Putusan No. 1605K/PDT/2007, adalah Pembantah yang baik dan benar di hadapan hukum ;

2. Membatalkan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 25 Juni 2009 No. 58/PDT/EKS/PUT/2009/PN.BDG Jo. Putusan No. 317/PDT/G/2004/PN.BDG Jo. No. 269/PDT/2005/PT.BDG Jo. Putusan No. 1605K/PDT/2007, atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Babakan Jeruk II No. 28 Kel. Sukagalih Kec. Sukajadi, Kota Bandung ;

DALAM POKOK PERKARA:

PRIMAIR :

1. Menyatakan bahwa permohonan sita jaminan Terbantah III tertanggal 18 Mei 2009 dalam perkara perdata No. 317/PDT/G/2004/PN.BDG Jo. No. 269/PDT/2005/PT.BDG Jo. Putusan No. 1605K/PDT/2007 adalah cacat formil ;
2. Menyatakan sah dan mengikat Terbantah I, II dan Terbantah III semua alat bukti yang diajukan Pembantah dalam bantahan ini ;
3. Menyatakan Terbantah I dan II telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan Pembantah ;
4. Menyatakan bahwa Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 25 Juni 2009 No.58/PDT/EKS/PUT/2009/PN.BDG Jo. Putusan No. 317/PDT/G/2004/PN.BDG Jo. No. 269/PDT/2005/PT.BDG Jo. Putusan No. 1605K/PDT/2007 tidak memiliki kekuatan hukum atas tanah dan bangunan milik Pembantah yang terletak di Jl. Babakan Jeruk II No. 28 Kel. Sukagalih Kec. Sukajadi, kota Bandung ;
5. Menghukum Terbantah I untuk menyerahkan akta jual beli tanah yang terletak di Jl. Babakan Jeruk II No. 28 Kel. Sukagalih Kec. Sukajadi, Kota Bandung, kepada Pembantah ;
6. Menghukum Terbantah I, Terbantah II dan Terbantah III secara tenggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara atau bantahan ini ;

SUBSIDAIR :

Sudikiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung memberi keputusan lain yang berdasarkan kepatutan dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap bantahan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah mengambil putusan No. 298/Pdt/G/2009/PN.BDG. tanggal 04 Maret 2010 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pembantah;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 1271 K/Pdt/2011



DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan bantahan Pembantah sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penetapan Sita Eksekusi Nomor 58/Pdt/Eks/ PUT/2009/PN.Bdg. tertanggal 25 Juni 2009 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Babakan Jeruk II No. 28, Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menolak bantahan Pembantah selebihnya;
4. Membebaskan biaya perkara sebesar Rp. 716.000,-(tujuh ratus enam belas ribu rupiah) para Terbantah I, II, dan II secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terbantah III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor : 288/Pdt/2010/Bdg. 13 Januari 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbantah III/Pembanding pada tanggal 03 Maret 2011 kemudian terhadapnya oleh Terbantah III/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Maret 2011 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor : 11/Pdt/KS/2011/ PN.Pdg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Maret 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Pembantah/Terbanding, yang pada tanggal 29 Maret 2011 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Terbantah III/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 01 April 2011;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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/ Terbantah III dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

KEBERATAN PERTAMA :

1. Bahwa, *judex facti* (Pengadilan Tinggi Bandung) dalam pertimbangan hukumnya dengan mengambil alih pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagai dasar pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding, adalah merupakan pertimbangan yang kurang pertimbangannya (*onvoeldoende gemotiveerd*),



alasan-alasannya :

1.1. bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung sebagaimana putusannya pada halaman 16 s/d 20 yang pada pokoknya berbunyi :

“Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti surat tersebut Pembantah telah mengajukan saksi-saksi ke persidangan yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu :

1. Saksi I RM CHOLID KUBAIDI, SH, antara lain, menerangkan :

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Eddy Sumargo karena satu pekerjaan. Dia bercerita bahwa Pak Eddy Cahyadi mertuanya akan beli rumah untuk adik iparnya Pak Eddy Sumargo dan saksi menyarankan agar membeli rumah yang lokasinya di dekat Maranata. Akhirnya Pak Eddy Cahyadi membeli rumah di Jl. Babakan Jeruk II No. 28 Kel.Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung ;
- Bahwa akte jual beli atas nama Ovinna ;
- Bahwa Ovinna anak kandung Pak Eddy Cahyadi sedangkan Pak Eddy Sumargo menantunya ;
- Bahwa akte notaris tersebut atas nama Ovinna ;
- Bahwa saksi tahu Ovinna dengan Eddy Cahyadi hadir di Notaris;
- Bahwa saksi dan pembantah pergi ke Notaris hari itu juga ;

2. Saksi II H ROHMAN, antara lain, menerangkan :

- Bahwa setahu saksi yang tinggal di Jl. Babakan Jeruk II No. 28 Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi Kota Bandung adalah Anton ;

3. Saksi III EMAN SULAEMAN, antara lain, menerangkan :

- Bahwa yang menempati rumah di Jl. Babakan Jeruk II No. 28 Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi Kota Bandung anaknya Pak Eddy Cahyadi ;
- Bahwa pembayaran pelunasan rumah tersebut dilakukan di Bank ke BII antara Pak James Gunawan dengan Ovinna” ;

1.2 bahwa akan tetapi kenyataannya Hakim pertama sama sekali tidak mempertimbangkan lagi keterangan saksi-saksi tersebut yang secara nyata saling bertentangan dengan dalil bantahan Pembantah/sekarang Termohon Kasasi dengan langsung mengacu pada putusan Nomor 136/Pdt/G/2009/PN.Bdg. dimana Pembantah sebagai Penggugat dari James Gunawan sebagai Tergugat I dan Ovinna Fernanda sebagai Tergugat II (putusan verstek) yang menyatakan bahwa “Pemilik



sesungguhnya atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang berada di jalan Babakan Jeruk Nomor 28, Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung adalah Edi Cahyadi. Dengan pertimbangan bahwa Terbantah I Ovinna Fernanda telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji karena telah melakukan jual beli dengan James Gunawan, karena Terbantah I hanya menerima surat kuasa untuk melakukan jual beli dengan James Gunawan untuk kepentingan Pembantah” ;

1.3. bahwa sebagaimana dalam peradilan banding *judex facti* harus memeriksa dan mengadili perkara dalam keseluruhan, sehingga dengan tidak dipertimbangkannya kembali *judex facti* sebagai dasar disetujuinya pertimbangan Hakim pertama yang nyata-nyata keterangan saksi-saksi saling bertentangan dengan dalil bantahan Pembantah/sekarang Termohon Kasasi tersebut, maka nyatalah bahwa :

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Bandung telah salah dalam menerapkan hukum/tidak melaksanakan hukum yang benar serta memutus atas dasar hal-hal yang bertentangan dengan hukum, yaitu :
- Putusan Majelis Banding tidak melaksanakan peradilan sebagaimana seharusnya dilakukan menurut undang-undang ;
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 288/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 13 Januari 2011 dalam pertimbangan hukumnya tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*), karena hanya singkat, sederhana dan cukup mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 298/Pdt/G/2009/PN.Bdg. tanpa didasari alasan alasan hukum yang diwajibkan dalam undang-undang, maka sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1976 Jo. Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 putusan a quo harus dibatalkan ;

1.4. bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 288/Pdt/2010/PT.Bdg. tidaklah dapat dipertahankan lagi dan karenanya harus dibatalkan, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (2) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, maka apabila Mahkamah Agung RI sebagai *judex juris* membatalkan putusan Hakim bawahannya,



bertindak pula sebagai *judex facti*, dan sebagai *judex facti*, kiranya berkenan mempertimbangkan saksi-saksi yang telah diajukan oleh sekarang Termohon Kasasi tersebut ;

KEBERATAN KEDUA :

1. Bahwa, putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 288/Pdt/2010/PT.Bdg. telah salah dalam menerapkan hukum dengan mengesampingkan memori banding dari Pembanding/Terbantah III, serta telah keliru dalam mengambil keputusan, cara peradilan yang dilakukan oleh *judex facti* bertentangan dengan ketentuan-ketentuan hukum acara perdata dan undang-undang serta salah dalam menerapkan hukum pembuktian dan melanggar Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1948 tentang Peradilan Banding terhadap cara-cara mengoreksi, memeriksa dan memutus perkara, seharusnya putusan *judex facti* dalam pertimbangan hukumnya wajib memeriksa kembali isi keseluruhan in casu bukti-bukti baik yang diajukan oleh sekarang Termohon Kasasi maupun pertimbangan pasal tertentu, sehingga diperoleh kesimpulan yang baik dan benar ;
2. Bahwa, sesuai dengan hukum pembuktian, surat bukti kwitansi-kwitansi dan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 136/Pdt/G/2009/PN.Bdg. dimana Pembantah/sekarang Termohon Kasasi sebagai Penggugat dari James Gunawan sebagai Tergugat I dan Ovinna Fernanda sebagai Tergugat II (putusan verstek) belumlah dapat dibuktikan bahwa sekarang Termohon Kasasi sebagai pemilik atas obyek sengketa yang dibantahnya tersebut yang tidak melibatkan sekarang Pemohon Kasasi baik selaku Tergugat maupun selaku Turut Tergugat dalam perkara *a quo* ;
3. Bahwa, demikian seandainya benar - *quod non*- menurut Pembantah/sekarang Termohon Kasasi yang pada pokoknya mendalilkan, bahwa ketika membeli tanah dan bangunan tersebut pada tahun 2002, Pembantah/sekarang Termohon Kasasi, memberi kuasa di bawah tangan tertanggal 1 Mei 2002 kepada Terbantah I/sekarang Turut Termohon Kasasi I untuk menghadap Notaris dan menandatangani akta jual belinya dan membaliknamakan sertifikat (obyek sengketa eksekusi) menjadi atas nama OVINNA FERNANDA, halmana pasti ada dasar hukumnya. Sehingga apabila adanya kerugian yang ditimbulkan dalam perkara tersebut, adalah merupakan konsekuensi antara sekarang Termohon Kasasi dengan



sekarang Turut Termohon Kasasi I dan bukan seperti halnya sekarang telah merugikan Pemohon Kasasi ;

KEBERATAN KETIGA :

1. Bahwa, *judex facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, karena :

1.1. bahwa sudah menjadi azas hukum, *judex facti* dalam hal mengadili suatu perkara wajib mengkonstatir kemudian mengkwalifisir kemudian mengkonstatir peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi di dalam mengadili suatu perkara ;

1.2. bahwa sebagaimana putusan Pengadilan Negeri Bandung a quo telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana tersebut pada halaman 21 yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa masalah derden verzet diatur dalam Pasal 208 HIR., dimana Pembantah mendalilkan obyek sita eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor 58/Pdt/Eks/Put/PN.Bdg. berupa sebidang tanah seluas 171 M2 terletak di Jalan Babakan Jeruk II No. 28, Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung adalah milik Pembantah.”

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 208 HIR tersebut Pembantah harus membuktikan dalil kepemilikannya.”

“Menimbang, bahwa dari jawab menjawab yang dilakukan Pembantah dan Terbantah III, tidak dipungkiri bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2894/Kel. Sukagalih yang menjadi obyek sita eksekusi adalah tertulis atas nama Ny. Ovinna Fernanda.”;

1.3 Bahwa selanjutnya dengan berlandaskan pada pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, Pengadilan Negeri Bandung telah pula mempertimbangkan sebagaimana tersebut pada halaman 21 s/d 22 yang berbunyi :

“Menimbang, bahwa walau demikian dalam putusan Nomor 136/Pdt/G/2009/PN.Bdg. dimana Pembantah sebagai Penggugat dari James Gunawan sebagai Tergugat I dan Ovinna Fernanda sebagai Tergugat II putusan Pengadilan Negeri menyatakan bahwa “Pemilik sesungguhnya atas sebidang tanah beserta bangunan di atasnya yang berada di Jalan Babakan Jeruk II Nomor 28, Kelurahan Sukagalih, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, adalah Edi Cahyadi, dengan pertimbangan bahwa Terbantah I Ovinna Fernanda telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji karena telah melakukan jual beli



dengan James Gunawan, karena Terbantah I hanya menerima surat kuasa untuk melakukan jual beli dengan James Gunawan untuk kepentingan Pembantah,” ;

“Menimbang, bahwa dengan putusan Nomor 136/Pdt/G/2009/PN.Bdg. tersebut tertanggal 8 Oktober 2009 mengandung konsekuensi yuridis, bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 2894/Kel. Sukagalih atas nama Ny. Ovinna Fernanda dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, dan Pembantah dapat memproses pengalihan nama dari Ovinna Fernanda tersebut kepada Pembantah” ;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut hemat Majelis Pembantah telah dapat membuktikan dalil kepemilikannya oleh karena itu bantahan ini patut dikabulkan” ;

- Pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, adalah merupakan pertimbangan hukum yang salah/keliru dalam menerapkan hukum,

alasan-alasannya :

- a) bahwa, suatu *derden verzet*/bantahan pihak ketiga seperti halnya dalam perkara ini, telah diatur dalam Pasal 208 HIR, dimana Pembantah/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi, mendalilkan objek sita eksekusi berdasarkan Penetapan Nomor 58/Pdt/Eks/Put/PN.Bdg. berupa sebidang tanah seluas 171 M2 terletak di Jalan Babakan Jeruk II No. 28, Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi, Kota Bandung, adalah milik Pembantah/Terbanding, sekarang Termohon Kasasi, sehingga menurut ketentuan tersebut, Pembantah/ Terbanding, sekarang Termohon Kasasi harus membuktikan bukti kepemilikannya ;
- b) bahwa, berdasarkan fakta yang terungkap di muka persidangan ternyata obyek yang dibantah tersebut sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 2894/Kel. Sukagalih tertulis atas nama Ny. Ovinna Fernanda/Terbantah I/Turut Terbanding I, sekarang Turut Termohon Kasasi I, sehingga secara hukum adalah milik Ny. Ovinna Fernanda/Terbantah I/Turut Terbanding I, sekarang Turut Termohon Kasasi I, karena menurut Pasal 19 (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA bahwa sertipikat adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sedangkan suatu putusan pengadilan bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah ;



- c) bahwa, putusan Nomor 136/Pdt/G/2009/PN.Bdg. tersebut, dalam perkara antara EDI CAHYADI sebagai Penggugat (ayah dari Ny. Ovinna Fernanda) melawan JAMES GUNAWAN sebagai Tergugat I dan Ny. Ovinna Fernanda sebagai Tergugat II dengan putusan verstek, sehingga putusan a quo tidak berlaku terhadap sekarang Pemohon Kasasi, karena Pemohon Kasasi bukanlah pihak dalam perkara tersebut ;
- d) bahwa, putusan Nomor 136/Pdt/G/2009/PN.Bdg. bukanlah perkara gugatan pembatalan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 2894/Kel. Sukagalih tertulis atas nama Ny. Ovinna Fernanda, melainkan hanya menyatakan bahwa obyek tersebut milik sesungguhnya adalah Edi Cahyadi/Termohon Kasasi, sedang kenyataannya sampai perkara bantahan ini diputus oleh pengadilan, Sertipikat Nomor 2894/Kel. Sukagalih, masih tetap atas nama Ny. Ovinna Fernanda ;
- e) bahwa, dengan demikian judex facti dalam mengadili perkara ini telah mengabulkan bantahan Pembantah selain telah salah menerapkan hukum juga telah melanggar ketentuan Pasal 208 HIR, sehingga pertimbangan-pertimbangannya tercermin tidak adanya kepastian hukum/kontradiksi ;

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

mengenai alasan-alasan Pertama, Kedua dan Ketiga :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut :

1. Bahwa judex facti telah salah menerapkan hukum karena menurut Pasal 208 HIR mensyaratkan bahwa perlawanan terhadap suatu putusan harus merupakan milik dari Pembantah ;
2. Bahwa ternyata Pembantah tidak dapat membuktikan kepemilikannya karena sertifikat atas tanah sengketa (yang merupakan bukti terkuat), bukan atas nama Pembantah tetapi atas nama Ny Ovinna Fernanda ;
3. Bahwa judex facti, pengadilan negeri yang dikuatkan pengadilan tinggi salah dalam menilai dan mempertimbangkan fakta hukum dan penerapan hukum, bahwa Pembantah dalam bantahannya mendalilkan hak Pembantah atas obyek sengketa didasarkan pada pembayaran terhadap harga tanah dan untuk mewakilinya, Pembantah telah memberikan kuasa kepada anaknya Ny. Ovinna Fernanda di depan notaris ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa berdasarkan bukti (P9), obyek sengketa terdaftar atas nama Ny. Ovinna Fernanda sebagai pembeli dan Drs. James Goenawan serta Ny. Christianty Danarta sebagai penjual, sebagaimana tertuang dalam Akte Jual Beli tanggal 2 Mei 2002 No. 38/2002 ;
5. Bahwa bukti (P9) berupa Akta Jua Beli No. 38 Tahun 2002 tersebut telah memenuhi syarat syahnya jual beli sehingga terbukti bahwa obyek sengketa adalah milik Ny. Ovinna Fernanda, dan mengenai uang pembelian dari obyek sengketa berasal dari ayahnya (Termohon Kasasi) adalah tidak relevan untuk dipertimbangkan, karena berdasarkan bukti formal, kepemilikan atas tanah tersebut adalah milik Ovinna Fernanda ;
 - Bahwa selain itu Pembantah tidak dapat membuktikan, bahwa ia sebagai pemilik tanah seluas 171 m2 berikut bangunan yang terletak di Jalan Babakan II No. 28 Kel. Sukagalih, Kec. Sukajadi, Bandung, Sertifikat Hak Milik No. 2894, karena tanah tersebut dalam sertifikat tertera atas nama Ny. Ovinna Fernanda, sedangkan Pasal 208 HIR mengisyaratkan perlawanan terhadap suatu putusan harus merupakan milik dari Pembantah ;
 - bahwa ternyata kepemilikan dari Pembantah tersebut tidak dapat dibuktikan, karena sertifikat atas tanah merupakan bukti otentik dan terkuat yang tertera atas nama Ny. Ovinna Fernanda ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HENDRI WIJAYA dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 288/Pdt/2010/PT.Bdg. tanggal 13 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 298/PDT/G/2009/PN.BDG. tanggal 4 Maret 2010 serta Mahkamah Agung mengadili perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini ;

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

Memperhatikan Undang-undang No. 48 Tahun 2009, Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : HENDRI WIJAYA tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 288/Pdt/ 2010/PT.Bdg. tanggal 13 Januari 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 298/PDT/G/2009/PN.BDG. tanggal 4 Maret 2010 ;

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 1271 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Pembantah ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan bantahan Pembantah ;
2. Menyatakan Pembantah/Termohon Kasasi adalah Pembantah yang tidak benar; Menghukum Termohon Kasasi/Pembantah untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari SENIN tanggal 24 OKTOBER 2011 oleh DR. HARIFIN A. TUMPA, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. REHNGENA PURBA,S.H.,M.S. dan H. DIRWOTO,S.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Anggota-anggota tersebut dan dibantu oleh PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd.

PROF. REHNGENA PURBA, SH.MS.

ttd.

H. DIRWOTO, SH.

Ketua,

ttd.

DR. HARIFIN A. TUMPA, SH.MH.

Panitera Pengganti,

ttd.

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

Biaya-biaya :

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| 1. Meterai..... | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi..... | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi perkara | |
| kasasi perdata | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| Jumlah | Rp. 500.000,- |

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
A.N. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.
NIP 19610313 198803 1 003

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 1271 K/Pdt/2011

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)



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

PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP 19610313 198803 1003



Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, S.H., M.H.
NIP 040.044.809