



PUTUSAN

Nomor 187 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

Ny LIANAWATI WIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman Nomor 167, RT 04 RW 08, Kelurahan Lemah Mekar, Kecamatan dan Kabupaten Indramayu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eddy Pusung D, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Sanggar Kencana XII Nomor 4 Sanggar Hurip Estate Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2015; Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/ Tergugat II/Terbanding;

L a w a n:

Hj SUKAENAH, bertempat tinggal di Desa Rambatan Kulon, RT 030 RW 004, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Khalimi, S.H., M.H., Advokat berkantor di Jalan Raya Pekandangan Jaya Nomor 4 Kabupaten Indramayu, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2016; Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding;

D a n:

- 1. H. SYAMSUDIN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Bangkir, Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu;
- 2. NOTARIS/PPAT SRI MARYATI SUDARMINTO, S.H.**, berkantor di Jalan Jend. Sudirman Nomor 124, Kelurahan Lemah Mekar, Kecamatan dan Kabupaten Indramayu;
- 3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KEPALA BADAN PERTANAHAN PROVINSI JAWA BARAT cq KEPALA BADAN PERTANAHAN KABUPATEN INDRAMAYU**, berkedudukan di Jalan Golf Nomor 1, Kelurahan Karanganyar, Kecamatan dan Kabupaten Indramayu;

Halaman 1 dari 25 hal. Put. Nomor 187 PK/Pdt/2016



**4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *cq* MENTERI
DALAM NEGERI *cq* GUBERNUR JAWA BARAT *cq*
BUPATI INDRAMAYU *cq* KEPALA DINAS PEKERJAAN
UMUM CIPTA KARYA KABUPATEN INDRAMAYU,**
berkedudukan di Jalan Wiralodra Nomor 35, Kelurahan
Lemahabang, Kecamatan dan Kabupaten Indramayu;
Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut
Termohon Kasasi/Tergugat I dan Para Turut Tergugat
/Terbanding dan Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1737 K/Pdt/2012 tanggal 17 Juni 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I dan Para Turut Tergugat /Terbanding dan Para Turut Terbanding dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 19 Agustus 2004, Penggugat resmi bercerai dengan Tergugat I sekaligus membagi harta bersama sesuai putusan Pengadilan Agama Indramayu Nomor 1089/Pdt.G/2004/PA Im;
2. Bahwa sebelum dilaksanakannya eksekusi riil terhadap harta bersama oleh Pengadilan Agama Indramayu, Tergugat I telah berani menjual tanah darat seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu, dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, kepada Tergugat II melalui Tergugat I, padahal tanah *a quo* masih tercantum atas nama Penggugat dan Tergugat I;
3. Bahwa tanah Penggugat seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) yang sekarang dikuasai oleh Tergugat II menjadi seluas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) (luas lebih 7 m²) berdasar Akta Jual Beli Nomor 224/2005 tanggal 27 Mei 2005, kemudian terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 424, luas tanah 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Gambar Situasi Nomor 232/2005 tanggal 7 Juli 2005, adalah betul-betul merupakan tanah hak milik Penggugat dan Tergugat I



secara bersama-sama;

4. Bahwa menurut Penggugat, terjadinya transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 224/2005 tanggal 27 Mei 2005 melalui Turut Tergugat I, kemudian terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 424, luas tanah 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Gambar Situasi Nomor 232/2005 tanggal 7 Juli 2005 dari Turut Tergugat II, dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.648/SPB/07-DPU.CK/2006 dari Turut Tergugat III, terbit proses dan prosedur yang keliru, menyimpang serta merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa kecurigaan ini cukup beralasan, karena Penggugat tidak pernah menyetujui, bahkan menandatangani akta jual beli yang dibuat Turut Tergugat I, walaupun Turut Tergugat I atau pegawainya pernah datang di rumah Penggugat;
6. Bahwa penolakan Penggugat terhadap dibuatnya akta jual beli oleh Turut Tergugat I atas permintaan Tergugat I dan II, karena:
 - 1) Belum adanya eksekusi riil dari Pengadilan Agama Indramayu sebagai dasar legalitas untuk memiliki harta secara sendiri-sendiri;
 - 2) Belum dibayarnya beban utang yang harus menjadi tanggung jawab bersama berdasar putusan Pengadilan Agama Indramayu Nomor 1089/Pdt.G/PA Im;
 - 3) Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menjual tanah selain tanah yang dijual kepada Tergugat II *a quo*, padahal merupakan tanah bagian Penggugat;
7. Bahwa Penggugat sangat beralasan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum, karena selain mendahului eksekusi riil dari Pengadilan Agama Indramayu, juga tidak melibatkan Penggugat selaku pemilik harta bersama, karenanya jual beli *a quo* harus dibatalkan (*veerneetigbaar*);
8. Bahwa Penggugat telah menegur Tergugat I dan meminta pertanggungjawaban atas perbuatan hukum Tergugat I yang berani menjual tanah *a quo* tanpa sepengetahuan Penggugat. Bukti kesalahan ini diakui Tergugat I yang dituangkan dalam Surat Pernyataan tanggal 15 Agustus 2010 yang isi pokok pernyataannya yaitu Tergugat I mengakui saat penjualan tanah seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) kepada Tergugat II senilai Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah), sama sekali tidak meminta izin atau musyawarah kepada



Penggugat, dan mengakui tanah *a quo* dalam akta jual beli sebelum dijual ke Tergugat II masih tercantum nama Penggugat dan Tergugat I;

9. Bahwa Para Tergugat telah menimbulkan kerugian nyata (*reliance loss*) dan kehilangan keuntungan yang diharapkan (*expectation loss*) terhadap diri Penggugat. Kerugian nyata *a quo* wajib ditanggung Tergugat II dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng, karena Penggugat mengalami dan merasakan:
 - 1) Kehilangan penghasilan usaha rental mobil, akibat tanah sengketa dipagar dan terusirnya beberapa mobil Penggugat secara melawan hukum;
 - 2) Mobilisasi yang dilakukan Tergugat II dengan cara menggerakkan orang lain atau pihak lain dan dengan memberikan pekerjaan borongan pemasangan pagar/pondasi/pemasangan bor air tanah di tanah sengketa *a quo*;
 - 3) Intimidasi dan pengrusakan di sekeliling area pemagaran di atas tanah sengketa *a quo* membuat Penggugat tidak nyaman, baik untuk tempat usaha selain usaha rental mobil maupun harga diri Penggugat akibat bernafsunya hasrat Tergugat II untuk menguasai tanah sengketa *a quo*;
10. Bahwa sangat beralasan jika dampak dari perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat menuntut ganti rugi, karena dalam Pasal 1365 KUHPerdara dikatakan, tidap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian;
11. Bahwa total kerugian Penggugat akibat perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan rincian kerugian materiil sebagaimana disebut point 9.1 dan 9.2 di atas, senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan kerugian immateriil sesuai point 9.3 senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus ribu rupiah) harus ditanggung renteng Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
12. Bahwa sudah merupakan Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami, “Harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri, adalah tidak sah dan batal demi hukum sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum” (*vide* Putusan Mahkamah Agung Nomor Register 701 K/Pdt/1997 tanggal putusan 24 Maret 1999);
13. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/1989



disebutkan pula “ Pembeli tidak dapat dikatakan beritikad baik apabila dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”;

14. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dan untuk menghindari dialihkannya tanah *a quo* oleh Tergugat II pada pihak-pihak lain Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Indramayu yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap “ Tanah seluas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), atas nama Ny Lianawati Wijaya, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 424, Gambar Situasi Nomor 232/2005 tanggal 7 Juli 2005, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.648/SPB/07-DPU.CK/2006, terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu”;
15. Bahwa untuk menghindari upaya Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mempersulit menjalankan putusan, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari setiap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
16. Bahwa mengingat gugatan ini dilandasi kepentingan yang cukup layak, serta keadilan hukum yang tidak terbantahkan kebenarannya, mohon Pengadilan Negeri Indramayu *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, mengabulkan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Indramayu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah Nomor 424, Gambar Situasi Nomor 232/2005 tanggal 7 Juli 2005 seluas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), atas nama Tergugat II, cacat hukum dan harus dibatalkan;
4. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan



perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan status tanah seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat I;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Memerintahkan dan menghukum Tergugat II untuk menghentikan dan membatalkan semua transaksi dan/atau pembebasan hak apapun terhadap tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 424 seluas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Gambar Situasi Nomor 232/2005 tanggal 7 Juli 2005, atas nama Tergugat II;
8. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat I untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 224/2005 tanggal 27 Mei 2005 atas nama Tergugat II;
9. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat II untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah Nomor 424, Gambar Situasi Nomor 22/2005 tanggal 7 Juli 2005, seluas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat II;
10. Memerintahkan dan menghukum Turut Tergugat III untuk membatalkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Tergugat II Nomor 503.648/SPB/07-DPU.CK/2006, terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu;
11. Mmerintahkan dan menghukum Tergugat II menyerahkan tanah darat seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu pada Penggugat sebagai harta bersama dengan Tergugat I dalam keadaan utuh, kosong, tidak bersengketa dan tanpa beban hak apapun;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar kerugian materil dan immateriil secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat setiap kali lalai melaksanakan putusan, terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai isi putusan ini dilaksanakan;
14. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau siapa saja



untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

15. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Subsida:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Objek gugatan tidak jelas (*error in objecto*);

Bahwa setelah membaca dan mempelajari surat gugatan Penggugat secara saksama, gugatan Penggugat menurut hemat Tergugat II patut dinyatakan sangat tidak memenuhi syarat formal. Antara lain diantaranya adalah menjadi objek gugatan *a quo* tidak jelas, dimana disatu sisi yang menjadi objek gugatan dari Penggugat adalah tanah milik Tergugat II yang terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu dengan luas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Surat Ukur Nomor 23/Rambatan Kulon/2005 tanggal 7 Juli 2005, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 16 November 2005, atas nama Tergugat II, akan tetapi disisi lain yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah tentang adanya wanprestasi dari pihak Tergugat I, yaitu tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar beban utang yang menjadi tanggung jawab bersama dengan Penggugat yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, setidaknya-tidaknya hal demikian yang melatarbelakangi alasan atas gugatan *in casu*. Hal demikian dapat dilihat sebagaimana dinyatakan dalam posita gugatan tersebut pada butir-butir ke-6, sehingga dengan demikian objek gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (*error in objecto*), maka adalah beralasan dan berdasarkan hukum, Majelis yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Pengadilan Negeri Indramayu tidak berwenang mengadili perkara ini (*kompetensi absolut*);

Bahwa menurut Tergugat II sesungguhnya Pengadilan Negeri Indramayu patutlah dinyatakan untuk tidak berwenang mengadili atas gugatan Penggugat, oleh karena ternyata di dalam petitum gugatan Penggugat butir ke 8, ke 9 dan ke 10 dinyatakan bahwa kepada Turut Tergugat I, II dan III masing dihukum untuk membatalkan produk Tata Usaha Negara yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkannya, sehingga pada tempatnyalah yang harus dan berwenang mengadili untuk gugatan Penggugat yang demikian adalah merupakan kewenangan Peradilan tata Usaha Negara;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas objek tanah yang terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu, dengan luas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Surat Ukur Nomor 23/Rambatan Kulon/2005 tanggal 7 Juli 2005, Sertifikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 16 November 2005, atas nama pemegang hak Lianawati Wijaya, yang setempat dikenal dengan bangunan Ruko, Jalan Raya Bangkir, RT 03/RW 04, Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi memperoleh tanah tersebut secara membeli pada tahun 2005 dari H. Udin syamsudin alias H. Udin Syaefudin (Tergugat I0 selaku penjual, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 224/2005 tertanggal 27 Mei 2005 yang dibuat oleh dan di hadapan Sri Maryati Sudarminto (Turut Tergugat I), PPAT di Indramayu. Dengan demikian Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik yang secara yuridis dilindungi oleh undang undang;
3. Bahwa selain dari pada itu, sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang Penggugat Rekonvensi juga telah membayar pajak yang merupakan wajib pajak atas tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2009 dan 2010 atas nama Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, secara *de facto* maupun secara yuridis, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas objek tanah yang terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu, dengan luas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Surat Ukur Nomor 23/Rambatan Kulon/2005, tanggal 7 Juli 2005, Sertifikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 16 November 2005;
5. Bahwa maksud dari Penggugat Rekonvensi untuk mendirikan bangunan di atas tanah miliknya, selalu mendapatkan gangguan dan atau selalu dihalang-halangi oleh pihak Tergugat Rekonvensi. Hal ini dibuktikan bahwa sejak bulan Juni 2005 sampai dengan bulan September 2010 tanah milik Penggugat Rekonvensi telah diduduki oleh Tergugat Rekonvensi secara tanpa hak serta menggunakan dan memanfaatkan sebagai tempat usaha tanpa seijin pemiliknya (Penggugat Rekonvensi), yang mana perbuatan

Halaman 8 dari 25 hal. Put. Nomor 187 PK/Pdt/2016



- tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang telah melanggar hak-hak dari Penggugat Rekonvensi selaku pemilik hak atas tanah tersebut;
6. Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat Rekonvensi selaku pemilik sah atas tanah yang terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu, dengan luas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Surat Ukur Nomor 23/Rambatan Kulon/2005 tanggal 7 Juli 2005, Sertifikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 16 November 2005, benar-benar telah merasa sangat terganggu dan telah dirugikan, dan untuk itu telah pula Penggugat Rekonvensi melakukan berbagai upaya guna menyelesaikan permasalahan tersebut secara kekeluargaan, namun tidak pernah berhasil, karena Tergugat Rekonvensi bersikeras beranggapan bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya sebagai harta bersama dengan mantan suaminya (Tergugat I);
 7. Bahwa sebelum diajukannya gugatan ini, masih berkaitan dengan objek permasalahan yang sama, Tergugat Rekonvensi telah pernah pula mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Indramayu dengan Nomor Gugatan 38/Pdt.G/2010/PN Im, tanggal 30 Agustus 2010, Penggugat Rekonvensi yang pada perkara itupun menjadi pihak sebagai Tergugat, namun ternyata pada proses awal persidangan yaitu sesaat setelah pemeriksaan para pihak atau sebelum dilanjutkan dengan cara mediasi, gugatan tersebut oleh Tergugat Rekonvensi telah dicabut sebagaimana telah dinyatakan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 38/Pdt.G/2010/PN Im, tanggal 29 September 2010, hal ini menandakan bahwa sesungguhnya ada keraguan pada diri Tergugat Rekonvensi sendiri, sehingga terkesan mempermainkan, oleh karena jika Tergugat Rekonvensi serius, oleh karena telah dilandasi dasar hukum yang kuat “ kenapa harus dicabut....? kalau ternyata subjek dan objeknya sama”. Sedangkan menurut hukum acara perdata, hal itu bisa dilakukan dengan cara memperbaiki gugatan sebelum Tergugat melayangkan jawaban;
 8. Bahwa perbuatan dari Tergugat Rekonvensi yang telah menggunakan tanah milik Penggugat Rekonvensi dari bulan Juni 2005 sampai dengan bulan September 2010 atau selama lebih kurang 5 tahun telah digunakan dan dijadikan tempat usaha yaitu sebagai Pool Bis dan Mikrolet (Elf) serta telah membangun tempat pencucian mobil tanpa ijin dari Penggugat Rekonvensi selaku pemiliknya yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah melanggar hak-hak dari Penggugat Rekonvensi dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi, baik secara materiil



maupun immateriil:

- Kerugian Materiil:
 - a. Kehilangan penghasilan dan pendapatan atas objek tanah yang seharusnya didapat oleh Penggugat Rekonvensi, yaitu tanah milik Penggugat Rekonvensi oleh Tergugat Rekonvensi sejak bulan Juni sampai dengan bulan September 2010 atau lebih 5 tahun lamanya dengan perhitungan harga sewa atas tanah senilai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) per tahun, maka Penggugat Rekonvensi telah kehilangan keuntungan atas tanah tersebut yang jumlah nilainya sama dengan $5 \text{ tahun} \times \text{Rp}50.000.000,00 = \text{Rp}250.000.000,00$ (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - b. Biaya perkara atas timbulnya gugatan dari Tergugat Rekonvensi baik dalam perkara Nomor 38/Pdt.G/2010/PN Im, maupun dalam perkara ini (Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Im) Penggugat Rekonvensi telah menderita kerugian yang dapat diperhitungkan lebih kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Kerugian immateriil berupa terganggunya aktifitas dan pikiran Penggugat Rekonvensi dalam menghadapi perkara ini apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

9. Bahwa oleh karena kerugian tersebut ditimbulkan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka adalah tepat dan sangatlah beralasan serta berdasarkan hukum terhadap Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian tersebut di atas yang keseluruhannya adalah dalam rekapitulasi sebagai berikut:

- Nilai kehilangan keuntungan atas tanah	Rp250.000.000,00
- Biaya perkara yang ditimbulkan	Rp200.000.000,00
- Kerugian immateriil	Rp1.000.000.000,00
Jumlah	Rp1.450.000.000,00

10. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi adalah suatu perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi ini tidak sia-sia atau illuoir dan untuk mencegah adanya upaya-upaya dialihkan dan dipindahtangkannya barang tak bergerak milik Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi memohon agar Pengadilan terlebih dahulu menetapkan dan untuk selanjutnya meletakkan sita jaminan terhadap:

- a. Sebidang tanah milik Tergugat Rekonvensi seluas lebih kurang 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) berikut bangunan rumah



yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Raya Bangkir, Desa Rambatan Kulon, RT 03/RW 04, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu, yang setempat dikenal dengan tempat tinggal atau kediaman Tergugat Rekonvensi; dan

b. Terhadap asset harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi baik atas barang-barang tidak bergerak ataupun barang-barang bergerak lainnya, baik yang telah ada ataupun yang akan ada dikemudian hari yang akan disebut dan diuraikan kemudian;

11. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini didasarkan kepada alat bukti yang tidak dapat disangkal oleh Tergugat Rekonvensi, maka adalah beralasan dan berdasar atas hukum apabila Penggugat Rekonvensi memohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau peninjauan kembali;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Indramayu untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan;
3. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 16 November 2005, tanah seluas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), atas nama Lianawati Wijaya;
4. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II adalah pemilik sah atas objek tanah yang terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu, dengan luas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi), Surat Ukur Nomor 23/Rambatan Kulon/2005 tanggal 7 Juli 2005, Sertifikat Hak Milik Nomor 424 tanggal 16 November 2005;
5. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat yang telah menempati secara tanpa hak serta menggunakan dan memanfaatkan sebagai tempat usaha tanpa izin pemiliknya (Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II) atas objek tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II terhitung sejak bulan Juni 2005 sampai dengan bulan September 2010 adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan perbuatan melawan hukum berupa menduduki dan menguasai tanpa hak atas objek tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II yang



dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat yang telah menduduki dan menguasai objek tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat II sejak bulan Juni 2005 sampai dengan bulan September 2010, telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II berupa kerugian materiil sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II berupa ganti kerugian atas perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kehilangan pendapatan hasil keuntungan dan terganggunya kenyamanan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II untuk menikmati tanah hak milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II secara aman berupa kerugian materiil sebesar Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang seluruhnya berjumlah sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar secara tunai, seketika dan sekaligus setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat membayar untuk paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari, setiap lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan dalam perkara gugatan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara;

Atau:

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

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 42/Pdt.G/2010/PN.Im. tanggal 1 Juni 2011 adalah sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sita jaminan Nomor 42/pen.Pdt/2010/PN.Im atas objek sengketa dinyatakan tidak berharga dan harus diangkat;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.134.000,00 (tiga juta seratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 386/Pdt/2011/PT.BDG, tanggal 4 Januari 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Indramayu tanggal 1 Juni 2011 Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Im, Yang dimohonkan banding tersebut dan dengan:

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah Nomor 424, Gambar Situasi Nomor 232/2005 tanggal 7 Juli 2005, seluas 274 m² (dua ratus tujuh puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat II, tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 224/2005 tanggal 27 Mei 2005 atas nama Tergugat II batal demi hukum;
6. Menyatakan status tanah darat seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu merupakan harta bersama Penggugat dan Tergugat I;
7. Menghukum Tergugat II menyerahkan tanah darat seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) terletak di Desa Rambatan Kulon, Kecamatan Lohbener, Kabupaten Indramayu kepada Penggugat sebagai

Halaman 13 dari 25 hal. Put. Nomor 187 PK/Pdt/2016



harta bersama dengan Tergugat I dalam keadaan utuh, kosong, tidak bersengketa dan tanpa beban apapun;

8. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dibayar lunas;
9. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selian dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1737 K/Pdt/2012 tanggal 17 Juni 2014 adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ny. Lianawati Wijaya tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan Mahkamah Agung Nomor 1737 K/Pdt/2012 tanggal 17 Juni 2014 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding pada tanggal 25 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 26 November 2015 sebagaimana ternyata dari Surat Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 3/Pdt.PK/2015/PN Idm, *Juncto* Nomor 42/Pdt.G/2010/PN Idm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Indramayu, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 November 2015 itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 11 Januari 2016 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding diajukan jawaban memori peninjauan kembali pada tanggal 29 Januari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat II dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya adalah:

I. Bahwa Keberatan dari Pemohon Peninjauan Kembali terhadap dan/atau atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 386/Pdt/2011/PT BDG tanggal 4 Januari 2012 adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, mohon Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa pokok sengketa berkenan untuk mempertimbangkan kembali serta mohon dapat dianggap hal hal yang dikemukakan dalam memori kasasi dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dan dianggap termuat dan digunakan kembali dalam memori peninjauan kembali ini dan *mutatis mutandis* masuk dalam dalil dalil keberatan Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam mengambil kesimpulan sehingga sampai kepada keputusan mengabulkan gugatan *a quo* telah membentuk suatu konstruksi hukum yang satu sama lain saling bertentangan, dimana dalam pertimbangan hukum majelis tinggi halaman 6 alinea dua mempertimbangkan bahwa:
“ berdasarkan bukti P1, T.II-5 dan T.II-4 maka bagian/hak dari Penggugat seharusnya 133,5 m² (seratus tiga puluh tiga koma lima meter persegi) dan bagian/hak dari Tergugat I seharusnya adalah 133,5 m² “ (seratus tiga puluh tiga koma lima meter persegi);
3. Bahwa, akan tetapi dalam amar putusan angka 6 (enam) secara bulat telah menyatukan bagian masing-masing yang telah dibagi sesuai dengan perjanjian perdamaian, dimana menurut hemat Pemohon Peninjauan Kembali perjanjian perdamaian berdasarkan Pasal 154 Rbg/130 HIR telah menentukan bahwa ---- keputusan perdamaian atau *acte van vergelijk* merupakan suatu keputusan yang tertinggi, sehingga tiada upaya banding dan kasasi baginya, maka oleh karena itu apabila Majelis Hakim Tinggi sampai kepada suatu keputusan berdasarkan pertimbangan tersebut, maka seharusnya keputusan dimaksud haruslah berdasarkan kepada keputusan perdamaian dan atau perjanjian perdamaian yang telah dikuatkan dan berkekuatan hukum tetap oleh Pengadilan Agama Indramayu. berdasarkan uraian tersebut Pemohon



PK berpendapat bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum;

4. Bahwa, seharusnya atau setidaknya tidaknya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam amar putusannya harus sesuai dan sejalan dengan pertimbangan sebagaimana tersebut pada angka dua tersebut di atas, sehingga sudah sepantasnya.....*quod non* untuk menyatakan bahwa bagian pihak Penggugat adalah 133,5 M sesuai dengan posita gugatan dan replik Penggugat yang menyatakan dan menuntut setengah bagian adalah miliknya dan bagian Tergugat I adalah 133,5 m² (seratus tiga puluh tiga koma lima meter persegi) sebagaimana telah tertuang dalam surat perjanjian kesepakatan perdamaian pembagian harta bersama;
5. Bahwa, akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sama sekali tidak jeli dan sekaligus mengesampingkan dan sama sekali tidak mempertimbangkan kesaksian dari sdr Wastini yang justru merupakan saksi kunci yang menjelaskan dan menerangkan bahwa “ dari perceraian tersebut terhadap tanah di Bangkir, Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi mendapat tanah yang ada rumahnya sedangkan Tergugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I mendapat bagian tanah kosong yang sekarang jadi sengketa “ bahwa tanah kosong seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) adalah bagian pihak Tergugat I sedangkan tanah berikut rumah permanen di atas tanah seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) merupakan milik Penggugat;
6. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi salah dan tidak benar dalam menyimak serta menelaah dan mengartikan ketentuan Pasal 2 (dua) angka 3 (tiga) karena *objektum litis* yang sebelumnya merupakan harta gono gini dan/atau harta bersama, sebelum dijadikan sertifikat hak milik masih berupa tanah adat yang belum diukur secara sah oleh Kantor Pertanahan yaitu Persil Nomor 55 D I Kohir Nomor 1424, luas yang sebenarnya adalah kurang lebih 534 m² (lima ratus tiga puluh empat meter persegi), sehingga ketentuan Pasal 2 (dua) angka 3 (tiga) harus dimaknai dan diartikan sebagai bagian masing-masing adalah seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) untuk pihak pertama (Tergugat I/ *a quo*) demikian juga untuk pihak kedua (Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*) seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) bahkan bagian pihak kedua (Penggugat/ Pembanding/Termohon Kasasi) bukan berupa tanah kosong akan tetapi di



atas tanah bagian pihak kedua telah ada bangunan rumah, sedangkan bagian pihak pertama (Tergugat I) hanya sebidang tanah kosong;

7. Bahwa, dalam amar Putusan Pengadilan Agama Indramayu Nomor 1089/Pdt.G/2004/PA.Im tanggal 19 Agustus 2004 baik Penggugat (Tergugat I dalam perkara *a quo*);
8. Maupun Tergugat (Penggugat dalam perkara *a quo*) telah dihukum dan diperintahkan untuk tunduk dan mentaati isi perjanjian perdamaian tersebut, dengan demikian perjanjian tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap berlaku sebagai undang undang yang mengikat kedua belah pihak .dengan demikian tindakan Tergugat I/Terbanding I/ Termohon Kasasi I yang menjual tanah bagiannya sendiri adalah merupakan perbuatan hukum yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga dengan demikian perjanjian jual beli dan atau Akta Jual Beli Nomor 224/2005 adalah suatu akta jual beli yang sah menurut hukum;
9. Bahwa, begitu pula *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sama sekali tidak mempertimbangkan kesaksian saksi Wastini yang menyatakan bahwa pada saat tanah dijual Penggugat sama sekali tidak berkeberatan, hal mana dibuktikan dengan ditanda tangannya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), saksi Wastini merupakan orang yang menawarkan tanah sengketa dimaksud kepada Pemohon Peninjauan Kembali;
10. Bahwa apabila Termohon Peninjauan Kembali menyatakan sama sekali tidak menandatangani akta jual beli dan menyatakan bahwa tanda tangan pada akta jual beli bukan merupakan tanda tangan Termohon Peninjauan Kembali , maka hal tersebut merupakan rangkaian kata-kata bohong, karena apabila benar ...*quad non* Mengapa Termohon Peninjauan Kembali sama sakali tidak melaporkan adanya pemalsuan tanda tangan, bahwa mohon Yang Mulia mempertimbangkan bahwa dalam proses jual beli ini ada indikasi adanya dugaan tindak pidana penipuan yang dilakukan anak dari Termohon Peninjauan Kembali yaitu saksi Erni Paripurna dengan mengaku yang bersangkutan menanda tangani akta jual beli, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali dirugikan padahal Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang berkitikat baik sehingga patut dan harus dilindungi undang undang, mohon Yang Mulia mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali ini dengan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kls IB Indramayu yang telah tepat dan adil mempertimbangkannya;



11. Bahwa, mengapa Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali baru mengajukan gugatan setelah lima tahun proses jual beli dilaksanakan dan setelah di atas tanah tersebut didirikan bangunan permanen, maka menurut hemat Pemohon Peninjauan Kembali ada indikasi bahwa baik Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali dan Tergugat I bersama sama dengan anaknya yaitu saksi Erni Paripurna sama sama bekerja sama untuk merugikan Pemohon Peninjauan Kembali oleh karena pertimbangan *Judex Facti* didasarkan pada pernyataan sepihak dari Tergugat I *vide* bukti P-2 dan P-3 hanyalah merupakan akta dibawah tangan yang perlu dibuktikan tanda tangan yang bersangkutan. Sehingga adalah tepat pertimbangan Majelis Pengadilan Negeri Kls IB Indramayu dalam pertimbangan halaman 34 alinea tiga yang menyatakan bahwa:
- “ bukti surat P-2 dan P-3 yang merupakan akta dibawah tangan yang mana terhadap akta tersebut dalam hukum perdata akan mempunyai nilai pembuktian apabila diakui tanda tangannya oleh yang menanda tangani surat tersebut, tetapi ternyata terhadap bukti tersebut pihak Penggugat tidak menghadirkan pihak yang menanda tangani, maka bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikesampingkan”
- Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls I B Indramayu telah tepat dan benar oleh karena akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian untuk pihak ketiga yaitu Pemohon Peninjauan Kembali;
12. Bahwa, mohon Majelis Hakim Agung untuk mempertimbangkan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beritikad baik karena seluruh proses jual beli sampai dengan diterbitkannya sertifikat atas nama Pemohon Peninjauan Kembali telah diserahkan seluruhnya kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Notaris/PPAT Sri Maryati Sudarminto almarhum;
13. Bahwa, disamping hal tersebut yang menurut hemat Pemohon Peninjauan Kembali merupakan suatu kejanggalan bahwa Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sesuai dengan peraturan mendirikan bangunan haruslah disetujui oleh para tetangga, *in casu* mengapa Termohon Peninjauan Kembali menanda tangani surat kesepakatan untuk didirikan bangunan di atas tanah tersebut, padahal tanah sengketa dimaksud berdampingan dengan tanah Penggugat/ Termohon Peninjauan Kembali, baik batas-batasnya maupun luasnya, mengapa setelah bangunan dibangun baru melakukan protes dan mengajukan gugatan;



Judex Facti telah salah dalam menerapkan tata tertib beracara sekaligus salah dalam menerapkan hukum.

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah menerima permohonan Banding dari seorang yang bukan seorang Advokat yang telah diangkat dan disumpah, dimana permohonan banding yang diajukan sdr Khalimi, S.H., pada waktu itu belum disumpah dan diangkat sehingga dalam gugatan pertama yang terdaftar pada register Nomor 38/Pdt/G/ 2010/PN.Im untuk perkara yang sama, sdr Khalimi, S.H., yang pada waktu itu bertindak selaku kuasa dari Hj Sukenah oleh Majelis Hakim yang bersangkutan ditolak hadir untuk mengikuti persidangan. Keberatan mana telah kami sampaikan kepada Ketua Mahkamah Agung melalui surat Nomor 79/Epd/SP/XII/2012 tanggal 12 Desember 2012 dan mendapat balasan surat dari Panitera Mahkamah Agung dengan surat Nomor 78/PAN/HK.02/V/2013 yang menyatakan bahwa surat Pemohon Peninjauan Kembali telah diterima dan diteruskan kepada Ketua Mahkamah Agung;
2. Bahwa, agar gugatannya diterima di Pengadilan Negeri Kls I B Indramayu, Sdr Khalimi, S.H., bekerja sama dengan Sdr Gatot Supriyadi seorang advokat dari Peradi, Gugatan Nomor 38/Pdt/G/2010/PN Im, dicabut *vide* Penetapan Pengadilan Negeri Kls IB Indramayu Nomor 38/Pdt/G/2010/PN Im, Sdr Khalimi kemudian mengajukan gugatan baru dengan menggandeng advokat Gatot Supriadi terdaftar dalam perkara *a quo* yaitu Nomor 42/PDT/G/2010/PN IM, akan tetapi pada waktu mengajukan banding Nomor 386/Pdt/2011/PT.Bdg., ternyata sdr Khalimi, S.H., menggunakan kop surat Khalimi S.H., & Rekan sehingga menurut hemat Pemohon Peninjauan Kembali, banding yang diajukan oleh seseorang yang bukan advokat yang telah diangkat dan disumpah serta tidak memenuhi syarat sesuai Undang Undang Advokat, maka memori banding yang diajukan sdr Khalimi, S.H., pada tanggal 27 Juni 2011 dan terdaftar dalam register banding Nomor 386/Pdt/2011/PT.Bdg harus dinyatakan tidak sah dan gugur dengan sendirinya sehingga Termohon Peninjauan Kembali harus dinyatakan tidak mengajukan banding, karena melanggar tata tertib beracara serta melanggar Undang Undang Advokat;
3. Bahwa, dalam surat yang ditujukan kepada Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Pemohon Peninjauan Kembali memohon agar Ketua Mahkamah Agung berdasarkan Pasal 41 ayat (5) Undang Undang Mahkamah Agung, mengeluarkan suatu penetapan dengan menyatakan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 386/Pdt/G/2011/PT.Bdg., batal demi hukum begitu pula kontra memori kasasi yang ditandatangani oleh Sdr Khalimi, S.H., juga harus dinyatakan batal demi hukum;
 - Mohon yang mulia Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memutuskan sengketa *a quo* dapat mempertimbangkannya dan menyatakan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 386/Pdt/G/2011 *juncto* Putusan Kasasi Nomor 1737K/Pdt/2012 batal demi hukum karena putusan dimaksud berdasarkan proses beracara yang tidak benar, khususnya permohonan banding dan kontra memori Kasasi yang diajukan oleh seseorang yang bukan Advokat.
 - Mohon agar Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutuskan sengketa tanah ini mempertimbangkan surat keberatan kami yang ditujukan kepada yang mulia Ketua Mahkamah Agung, tentang legalitas dan status kuasa Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sebagai advokat, yang mengajukan banding dan mewakili Penggugat dengan mengajukan kontra memori kasasi, padahal yang bersangkutan pada waktu itu belum diangkat dan disumpah sebagai advokat, yang sampai saat ini surat dimaksud belum mendapat jawaban.
4. Bahwa, semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kelas I B telah benar dan sesuai dengan hukum serta perundang undangan yang berlaku dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* telah bertindak bijaksana, sehingga seyogianya Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili berkenan untuk memutuskan menerima permohonan Peninjauan Kembali ini dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Indramayu Nomor 42/Pdt/G/21010/PN Im;
5. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung terhadap *objectum litis* seyogianya berdasarkan Surat Perjanjian Kesepakatan Pembagian Harta Bersama terutama Pasal 2 (dua) angka 3 (tiga) yang harus diartikan sebagai masing-masing pihak menerima bagian atau haknya seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi), bahkan pihak kedua dalam perjanjian tersebut dan atau Penggugat /Pembanding/ Termohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* telah menerima bagian yang jauh lebih besar nilainya karena di atas tanah kosong yang luasnya sama yaitu seluas 267 m² (dua ratus enam puluh tujuh meter persegi) telah ada sebuah bangunan rumah permanen;

Halaman 20 dari 25 hal. Put. Nomor 187 PK/Pdt/2016



6. Bahwa, mohon dengan hormat agar yang mulia Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa serta memutus perkara *a quo*, sebelum sampai kepada putusan akhir memberikan Putusan Sela untuk:

- Memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Kelas I B Indramayu untuk membuka kembali persidangan dalam perkara ini dan selanjutnya memanggil kedua belah pihak serta saksi-saksi yang diperlukan untuk itu guna menghadiri sidang Pengadilan Negeri Kelas IB Indramayu yang akan ditetapkan olehnya untuk mengadakan pemeriksaan tambahan sebagai berikut:
- Melakukan pemeriksaan setempat untuk memastikan luas tanah bagian hak milik dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dan bagian hak milik dari Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I, untuk memastikan luas yang sebenarnya.
- Memeriksa kembali berita acara sidang dalam Perkara Nomor 38/Pdt/G/2010/PN Im, perkara yang sama dengan perkara Nomor 42/Pdt/G/2010/PN Im, untuk membuktikan apakah benar kuasa pembanding dalam perkara *a quo* adalah sama yaitu sdr Khalimi, S.H., yang pada waktu itu diduga belum diangkat dan disumpah sesuai dengan ketentuan Undang Undang Advokat.

II. Keberatan Pemohon Peninjauan Kembali atas Putusan Kasasi Nomor 1737 K/Pdt/2012 tanggal 17 Juni 2014.

1. Bahwa, menyimak dan mempelajari pertimbangan *Judex Juris*, ternyata *Judex Juris* kurang mempertimbangkan atau bahkan sama sekali tidak mempertimbangkan dan menyimak argumentasi Pemohon Kasasi. Terutama *Judex Juris* sama sekali tidak mempertimbangkan Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik.
2. Bahwa, *Judex Juris* sama sekali tidak menguraikan pertimbangan hukum yang mana yang tidak sesuai dengan penilaian yuridis masalah pembuktian, bahwa pembuktian harus dapat dibuktikan dengan berdasarkan fakta yang ada, apabila fakta yang ada *in casu* dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* sama sekali telah mengabaikan dan mengesampingkan kesaksian Wastini, hal tersebut merupakan kesalahan yang mengandung cacat hukum, oleh karena pertimbangan *Judex Facti* yang hanya mengacu dan mempertimbangkan adanya akta dibawah tangan *vide* P-2 dan P3 yang nyata-nyata merupakan akta di bawah tangan yang *nota bene* tidak dapat digunakan untuk pembuktian bagi pihak ketiga yang juga berakibat merugikan pihak ketiga *in casu* Pemohon Peninjauan Kembali;



3. Bahwa, oleh karena kesaksian Wastini sangat jelas membantah argumentasi Penggugat yang menyatakan Tergugat I menjual tanpa ijin pihak Penggugat asal, oleh karena saksi Wastini yang menawarkan langsung tanah dimaksud kepada Pemohon Peninjauan Kembali /Tergugat II telah menanyakan langsung kepada Penggugat bahwa tanah *a quo* akan dijual oleh Tergugat I dan dijawab oleh Penggugat asal ” tidak keberatan tanah dimaksud dijual kepada Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali;
4. Bahwa, hal-hal tersebut di atas merupakan suatu kekeliruan *Judex Facti* yang sama sekali tidak teliti memeriksa dan meneliti secara keseluruhan bukti-bukti yang diajukan, jawaban, duplik dan keterangan saksi-saksi dari para pihak, sehingga berakibat baik pertimbangan hukum *Judex Facti* dan amar putusannya tidak sejalan bahkan bertentangan, oleh karena pertimbangan dimaksud menyimpang dari perjanjian damai kesepakatan pembagian harta bersama.
5. Bahwa, lebih jelas lagi *Judex Facti* dalam mengambil keputusan harus mengacu dan berdasarkan pada akta perdamaian *vide* perjanjian kesepakatan pembagian harta bersama sebagaimana diatur oleh Pasal 154 Rbg/130 HIR yang menyatakan bahwa:
“ keputusan perdamaian/*acte van vergelijik* tersebut merupakan suatu keputusan yang tertinggi, tiada upaya banding dan kasasi baginya, maka Majelis *Judex Facti* harus memutuskan berdasarkan ketentuan tersebut di atas.
6. Bahwa, hal-hal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Juris* bahwa Putusan *Judex Facti* yang sebagian pertimbangan hukumnya diikuti oleh *Judex Juris* adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru dan bertentangan dengan hukum.
Putusan yang benar dan yang semestinya haruslah berdasarkan fakta hukum dan bukti serta kesesuaian dengan keterangan saksi saksi ,sehingga putusan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu putusan yang mengandung pertimbangan yang sesuai dengan pertimbangan hukum, akan tetapi dalam hal putusan *Judex Facti* yang dibenarkan oleh *Judex Juris* baik pertimbangan hukum dan penerapan bukti bukti, telah menyimpang dan tidak sesuai dengan perjanjian damai untuk membagi harta bersama, sehingga dengan demikian putusan tersebut haruslah dibatalkan karena mengandung kekhilafan atau kekeliruan nyata oleh karena putusan tersebut telah membenarkan sesuatu yang tidak sah menurut hukum, sehingga dengan demikian telah memenuhi ketentuan



Pasal 67 huruf (f) Undang Undang Mahkamah Agung oleh karena membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum adalah merupakan kekhilafan dan atau kekeliruan nyata.

7. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas Pemohon Peninjauan Kembali berkesimpulan bahwa *Judex Juris* kurang mempertimbangkan hal-hal yang perlu dijelaskan dan dicermati berdasarkan aspek hukum, tidak hanya sekedar menyalin dan mendukung putusan *Judex Facti* tanpa menjelaskan apa alasan hukumnya, yang jelas-jelas putusannya *Judex Facti* berdasarkan pertimbangan hukum yang salah dan bertentangan dengan hukum serta melanggar tata tertib beracara, yang telah melanggar hukum acara perdata, oleh sebab itu putusan *Judex Facti* dan putusan *Judex Juris* harus dinyatakan batal.
8. Bahwa, surat kuasa yang dibuat oleh seseorang yang bukan sebagai advokat, yang kemudian telah beracara serta jawab menjawab dalam suatu proses persidangan. Kemudian mengajukan banding dan membuat kontra memori kasasi, dapat dikategorikan sebagai suatu kekeliruan yang nyata sebagaimana disebut oleh Pasal 67 huruf (f) Undang Undang Mahkamah Agung, menurut hemat Pemohon Peninjauan Kembali secara sah dan benar telah memenuhi ketentuan Pasal 67 huruf (f) Undang Undang Mahkamah Agung, sehingga adalah patut dan seharusnya Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*, seyogianya menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dengan membatalkan putusan *Judex Facti* dan putusan *Judex Juris*;
9. Bahwa, oleh karena putusan *Judex Facti* dimaksud telah mengandung pelanggaran hukum acara ,yaitu menerima permohonan banding yang diajukan oleh seorang yang bukan seorang advokat;
10. Bahwa, dengan demikian *Judex Juris* telah membenarkan dan mendukung suatu putusan *Judex Facti* yang mengandung kesalahan penerapan hukum oleh karena putusan dimaksud telah membenarkan adanya pelanggaran hukum acara. Oleh sebab itu putusan *Judex Facti* yang dibenarkan oleh putusan *Judex Juris* harus dibatalkan karena telah memenuhi ketentuan Pasal 67 huruf (f) oleh karena putusan dimaksud dianggap sebagai suatu putusan yang mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, sehingga patut dan seharusnya putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* harus dibatalkan.
11. Bahwa, secara kasat mata *Judex Juris* sama sekali tidak menganalisa adanya kekeliruan dalam penerapan hukum, yaitu adanya pertimbangan



hukum *Judex Facti* yang menyatakan *objectum litis* adalah milik dari masing-masing pihak yaitu setengah milik pihak Tergugat I setengah lagi milik Penggugat asal, akan tetapi dalam amar putusannya menyatukan kembali luas tanah dimaksud secara utuh dan kemudian dengan mengesampingkan perjanjian perdamaian tentang pembagian harta bersama yang telah disepakati bersama baik oleh Penggugat asal dengan Tergugat I, dengan demikian pertimbangan hukum dengan amar putusan saling bertentangan.

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 26 November 2015 dan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 29 Januari 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim maupun kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* dan Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa merupakan harta bersama antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga jula beli sepihak yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II adalah cacat hukum;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali bukan sebagai pembeli yang beriktikad baik karena jual beli dilakukan tidak mendapat persetujuan dan penandatanganan dari Termohon Peninjauan Kembali dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali Ny Lianawati Wijaya, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali 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 diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Halaman 24 dari 25 hal. Put. Nomor 187 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **Ny. LIANAWATI WIJAYA**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 31 Mei 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 Victor Togi Rumahorbo, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua,

Ttd.

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

Ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd.

Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

Ttd.

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

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp6.000,00
2. Redaksi	Rp5.000,00
3. Administrasi Peninjauan Kembali	<u>Rp2.489.000,00</u>
J u m l a h	Rp2.500.000,00

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.,
NIP: 19610313 198803 1 003

Halaman 25 dari 25 hal. Put. Nomor 187 PK/Pdt/2016

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)