



**PUTUSAN**  
Nomor 3305 K/Pdt /2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**MOHAMMAD RIFA'I**, dahulu bertempat tinggal di Komplek Griya Nusa Citra, Blok A3/10, RT 006, RW 005, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, sekarang sudah tidak diketahui alamat kediamannya baik di dalam maupun wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohammad. Djoni Sarosa, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Suryati Ananda, S.H. & Associates, beralamat di Jalan Raya Ciracas 10, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2017;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**RIKA RAHMA YUNINGSIH**, bertempat tinggal di Kampung Situpete, Nomor 21, RT 003, RW 001, Kelurahan Suka Damai, Kecamatan Tanah Sareal, Kotamadya Bogor;  
Termohon Kasasi;

D a n

**RISNA WIWIK APRILIANY binti AKH. RUSTHAM E.H.**, , bertempat tinggal di Komplek Griya Nusa Citra, Blok A3/10, RT 006, RW 005, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi;  
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

*Halaman 1 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Para Tergugat selaku penjual yang beriktikad buruk;
4. Menyatakan sah secara hukum transaksi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat;
5. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
6. Menghukum Tergugat II untuk membubuhkan tanda tangan dalam hal persetujuan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat di hadapan Notaris/PPAT, tanpa syarat apapun bila perlu dengan bantuan pihak berwajib;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat secara tunai dan seketika berupa kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp840.000.000,00 (delapan ratus empat puluh juta rupiah), apabila Tergugat II lalai melaksanakan kewajibannya dalam membubuhkan tanda tangan persetujuan Akta Jual Beli di hadapan Notaris;
8. Menetapkan tanah dan bangunan serta turutan-turutannya dengan Sertifikat/Hak Guna Bangunan Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor 00481/Pengasinan 2015 dengan luas 108 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sawangan, Kelurahan Pengasinan yang saat ini sertifikat serta fisik bangunannya dalam penguasaan Penggugat adalah sah secara hukum milik Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan putusan perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu

Halaman 2 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Para Tergugat melakukan *verzet*, banding, maupun kasasi;

11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan Penggugat kabur atau *obscuur libel*;
- Tidak adanya batas-batas tanah baik dalam posita dan petitum Penggugat;
- *Exceptio peremptoria/doli mali*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi (Mohammad Rifa'i);
- Menyatakan objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan batal atau tidak ada perbuatan hukum jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi bukanlah pembeli beriktikad baik;
- Menerima dan mengabulkan sita jaminan atas:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Bumi Sawangan Indah (BSI), Blok E.2, Nomor 43, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor 00481/Pengasinan 2015 dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> dan bangunan 55 m<sup>2</sup>, di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Sawangan Depok, Jawa Barat;

Halaman 3 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor 00481/Pengasinan 2015 dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Risna Wiwik Apriliany;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor 00481/Pengasinan 2015 dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Risna Wiwik Apriliany kepada Penggugat Rekonvensi;
  - Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;
- Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Depok telah memberikan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2016/PN Dpk. tanggal 10 November 2016 dengan amar sebagai berikut:
- Dalam Konvensi:
- Dalam Eksepsi:
- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara:
1. Mengabulkan gugat Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
  3. Menyatakan sah secara hukum transaksi jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat;
  4. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
  5. Menghukum Tergugat II untuk membubuhkan tanda tangan dalam hal persetujuan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat di hadapan Notaris/PPAT, tanpa syarat apapun bila perlu dengan bantuan pihak berwajib;
  6. Menetapkan tanah dan bangunan serta turutan-turutannya dengan Sertifikat/Hak Guna Bangunan, Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor 00481/Pengasinan 2015 dengan luas 108 m<sup>2</sup> yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Depok, Kecamatan Sawangan, Kelurahan Pengasinan yang

Halaman 4 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.

#### 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)



saat ini sertifikat serta fisik bangunannya dalam penguasaan Penggugat adalah sah secara hukum milik Penggugat;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Konvensi II;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.656.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 349/PDT/2017/PT BDG. tanggal 12 September 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 15 November 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 29/Akta.Pdt/K/2017/PN Dpk. *juncto* Nomor 349/PDT/2017/PT BDG. *juncto* Nomor 32/Pdt.G/2016/PN Dpk. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Desember 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 11 Desember 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Konvensi:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon (Muhammad

*Halaman 5 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rifa'i);

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 349/PDT/2015/PT BDG. tanggal 12 September 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 32/Pdt.G/2016/PN Dpk. tanggal 10 November 2016;

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi (Mohammad Rifa'i);
- Menyatakan objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan batal atau tidak ada perbuatan hukum jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi bukanlah pembeli beriktikad baik;
- Menerima dan mengabulkan sita jaminan atas:
  - a. Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal yang terletak di Komplek Perumahan Bumi Sawangan Indah (BSI), Blok E.2, Nomor 43, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor 00481/Pengasinan 2015 dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> dan bangunan 55 m<sup>2</sup>, di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Sawangan Depok, Jawa Barat;
  - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor 00481/Pengasinan 2015 dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Risna Wiwik Apriliany;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan objek sengketa dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor 03791/Kelurahan Pengasinan, Gambar Situasi/Surat Ukur tanggal 11 Juni 2015, Nomor

Halaman 6 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.

#### 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)





00481/Pengasinan 2015 dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Risna Wiwik Apriliany kepada Penggugat Rekonvensi (Muhammad Rifa'i);

- Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 11 Desember 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 27 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung sudah tepat dan benar, tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu tanah objek sengketa milik Penggugat yang dibelinya secara sah tanggal 4 Februari 2013 kepada Tergugat I dan II;
- Bahwa uang penjualan rumah dan tanah tersebut dipergunakan membayar hutang Para Tergugat dan untuk mencicil kedua rumah yang lain serta untuk kebutuhan 3 (tiga) orang anak Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MOHAMMAD RIFA'I, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 7 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MOHAMMAD RIFA'I** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 Desember 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 8 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.





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

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginajari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 Hal. Put. Nomor 3305 K/Pdt/2018.