



PUTUSAN

Nomor 1841 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TJHAI LIE KHIU, bertempat tinggal di Jalan KS. Tubun Nomor 61 RT 009/RW20, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Stiadi, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Bambang Stiadi, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Gunung Merapi Gg. Astala Nomor 59 A Kota Singkawang Kalimantan Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n

LIM KUI NA, bertempat tinggal di Jalan KS. Tubun Nomor 63 RT 09/RW 20, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tumbur M. Tampubolon, S.H. dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Pengacara dan Konsultan Hukum Tumbur M. Tampubolon, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 39, Kelurahan Juru Mudi, Kecamatan Benda, Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2016;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Singkawang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 1 (satu) bangunan tempat tinggal, tanah dan tanam tumbuh seluas $\pm 108 \text{ m}^2$ di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/roban/1993 a.n Lim Kui Na (dahulu) sekarang a.n Tjhai Lie Khiu seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 a.n

Halaman 1 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lim Kui Na seluas $\pm 38 \text{ m}^2$, yang terletak di KS. Tubun Nomor 61 RT 20/RW 09 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Selatan, Kota Singkawang dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor 1256/Roban dan Sertifikat Hak Milik 3373/2006 a.n Bun Tjhun Fa (Rumah Tinggal Nomor 62);
 - Selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Roban dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3375/2006 a.n Lim Kui Na (Rumah Tinggal Nomor 60);
 - Timur berbatasan dengan: Parit kecil, Pagar Seng;
 - Barat berbatasan dengan: Jalan Aspal KS. Tubun;
2. Bahwa pada awalnya kepemilikan yang sah atas 1 (satu) bangunan tempat tinggal dan tanah seluas $\pm 108 \text{ m}^2$ tersebut di atas, dibeli oleh Penggugat dari Tergugat berdasarkan kuitansi pembayaran tanggal 3 Mei 2010 bermaterai cukup Rp6000,00 (enam ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat sendiri dengan harga Rp162.500.000,00 (seratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
 3. Bahwa berdasarkan kuitansi pembayaran pembelian 1 (satu) unit bangunan rumah tempat tinggal dan tanah di atas merupakan satu kesatuan utuh yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat dengan ukuran $\pm 4 \text{ m} \times 27 \text{ m}$ (lebar \times panjang) tersebut meliputi bagian-bagian struktur bangunan terdiri dari:
 1. Teras Depan, panjang 2,05 m \times lebar 4 m;
 2. Ruang Tamu, panjang 4,10 m \times lebar 4 m;
 3. 2 Kamar Tidur, panjang 6,53 m \times lebar 3,14 m;
 4. Ruang Makan, panjang 3,52 m \times lebar 4 m;
 5. Ruang Dapur dan WC, panjang 6,80 m \times lebar 4 m;
 6. Sisa Tanah Kosong 1 m.
 4. Bahwa sejak pembelian rumah tempat tinggal secara sah tanggal 3 Mei 2010 oleh Penggugat tersebut, kemudian ditindak lanjuti melalui Akta Jual Beli Nomor 378/2010 tanggal 28 Desember 2010 di hadapan Notaris dan PPAT Arberson, S.H., dan pada saat jual beli tersebut Tergugat hanya menyerahkan satu sertifikat saja yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/Roban/1993 a.n Lim Kui Na (dahulu);
 5. Bahwa saat terjadinya jual beli di hadapan Notaris & PPAT Arberson, S.H. tersebut, Tergugat sudah meyakinkan Penggugat bahwa di atas tanah dan bangunan berdasarkan kuitansi pembayaran tanggal 3 Mei 2010 yang dibeli Penggugat tersebut hanya ada 1 (satu) buah Sertifikat saja yakni Sertifikat

Halaman 2 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 1255/Roban/1993 a.n Lim Kui Na (dahulu) dan tidak ada sertifikat lainnya;

6. Bahwa dalam kurun waktu Penggugat menguasai dan mendiami rumah tinggal selama \pm 4 (empat) tahun lamanya tidak terjadi apa-apa dengan objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat, dan betapa terkejutnya Penggugat pada tanggal 6 April 2014 telah disomasi kuasa hukum Tergugat yang menuduh Penggugat telah menguasai tanah miliknya secara tidak sah seluas \pm 38 m² bersertifikat Nomor 3774/Roban/2006 a.n Lim Kui Na, bahkan Tergugat melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Singkawang dengan Nomor Perkara 16/Pdt.G/2014/PN. Skw dengan nomor daftar tanggal 28 April 2014;
7. Bahwa setelah membaca somasi dan gugatan di Pengadilan Negeri Singkawang, sejak saat itulah Penggugat baru mengetahui bahwa di atas bangunan rumah tempat tinggal yang dibelinya tersebut terdapat 2 (dua) sertifikat yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/Roban/1996 seluas \pm 70 m² a.n Lim Kui Na (dahulu) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 seluas \pm 38 m² a.n Lim Kui Na;
8. Bahwa setelah diteliti dengan cermat Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 seluas \pm 38 m² a.n Lim Kui Na tersebut meliputi antara lain sebagian ruang makan, dan bagian lainnya dapur dan WC serta tanah kosong sebagaimana dimaksud dalam posita 3.4, 3.5 dan 3.6 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor 3373/2006/Roban a.n Bun Tjhun Fa (Rumah tinggal Nomor 62);
 - Selatan berbatasan dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor 3375/Roban/2006 a.n Lim Kui Na;
 - Timur berbatasan dengan: Parit kecil, Pagar Seng;
 - Barat berbatasan dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/Roban/1996 a.n Lim Kui Na (dahulu) sekarang a.n Tjhia Lie Khiu;
9. Bahwa perbuatan Tergugat telah membohongi, tidak jujur dan tidak beritikad baik kepada Penggugat karena Tergugat tidak menyerahkan 1 (satu) sertifikat lainnya yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/2006 a.n Lim Kui Na seluas \pm 38 m² pada saat proses jual beli berkuitansi tanggal 3 Mei 2010 dan jual beli di hadapan Notaris Arberson, S.H., telah masuk dalam kategori perbuatan melawan hukum yang tidak dibenarkan oleh undang-undang;
10. Bahwa perbuatan Tergugat selaku penjual tidak beritikad baik merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat-sangat merugikan bagi Penggugat

Halaman 3 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/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)



karena Penggugat telah merasa dibohongi, ditipu, kehidupan Penggugat menjadi tidak tenang, memikul beban moral dimata masyarakat seolah-olah bahwa Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ bersertifikat Nomor 3774/Roban/2006 a.n Lim Kui Na secara tidak sah padahal tidak demikian fakta hukumnya;

11. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat di atas tersebut mendatangkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- Kerugian Materil:

1. Pengembalian Nilai jual objek sengketa, biaya penarikan sertifikat dan pengurusan Akta jual beli di notaris, balik nama dll harus dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
2. Biaya yang timbul akibat pengurusan hukum *fee* advokat yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

- Kerugian Immateril:

Penggugat tidak leluasa memanfaatkan tanah bangunan miliknya sendiri, menanggung beban moral di mata masyarakat sejak timbulnya perkara ini meminta ganti rugi sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

12. Bahwa Untuk menjamin agar Tergugat dapat melaksanakan pembayaran ganti kerugian tersebut kepada Penggugat maka adalah hal yang patut menurut hukum apabila Penggugat meminta uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu)/per harinya kepada Tergugat sejak putusan mendapatkan kekuatan hukum yang tetap (*in kracht*);

13. Bahwa untuk menjamin ganti rugi yang diajukan Penggugat tidak sia-sia, dan agar Tergugat tidak mengalihkan, menggadaikan, menjual, merongrong ataupun melakukan upaya-upaya lainnya yang dapat mengganggu Penggugat baik secara jasmani maupun rohani (pikiran), maka Penggugat memohon untuk meletakkan sita jaminan antara lain:

- Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ a.n Lim Kui Na yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 61 RT 20/RW 009 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 3375/Roban/2006 seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ a.n Lim Kui Na yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 60 RT 20/RW009 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Roban/1993 seluas $\pm 70 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 60 RT 20/RW009 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang;

14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sesuai dengan keadaan yang nyata dengan dibuktikan dari surat-surat dan bukti-bukti autentik lainnya, maka mohon kiranya agar putusan perkara ini dapat layak dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah bersertifikat Nomor 3374/Roban/2006 a.n Lim Kui Na seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 61 RT 20/RW 09 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor 3373/2006/Roban a.n Bun Tjhun Fa (Rumah tinggal Nomor 62);
 - Selatan berbatasan dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor 3375/Roban/2006 a.n Lim Kui Na;
 - Timur berbatasan dengan: Parit kecil, Pagar Seng;
 - Barat berbatasan dengan: Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/Roban/1996 a.n Tjhia Lie Khiu;
3. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum selaku penjual beriktikad tidak baik yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ a.n Lim Kiu Na dalam transaksi dan proses jual beli secara keseluruhan kepada Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan secara mutlak kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ a.n Lim Kiu Na tanpa syarat apapun, bila perlu dengan meminta bantuan pihak keamanan aparat kepolisian dalam wilayah hukum setempat;

Halaman 5 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat membayar seluruh proses pengurusan biaya-biaya balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ a.n Lim Kiu Na kepada Penggugat beserta syarat-syarat administrasinya sesegera mungkin setelah mempunyai putusan hukum tetap (*in kracht*);
6. Menghukum Tergugat mengganti kerugian secara materil dan Immateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - Kerugian Materiil:
 1. Pengembalian Nilai jual objek sengketa, biaya penarikan sertifikat dan pengurusan Akta jual beli di notaris, balik nama dll yang harus dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
 2. Biaya yang timbul akibat pengurusan hukum *fee* advokat yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
 - Kerugian Immateril:

Penggugat tidak leluasa memanfaatkan bangunan miliknya sendiri, menanggung beban moral di mata masyarakat sejak timbulnya perkara ini sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu)/per harinya kepada Penggugat sejak putusan memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht*);
8. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ a.n Lim Kui Na, Sertifikat Hak Milik Nomor 3375/Roban seluas $\pm 38 \text{ m}^2$ a.n Lim Kui Na dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1246/Roban/1993 seluas $\pm 70 \text{ m}^2$;
9. Menjalankan putusan ini terlebih dahulu walaupun adanya upaya *verzet*, banding dan kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Subsida:

Atau:

Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Halaman 6 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



1. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan terlampaui prematur, dengan alasan Tergugat telah mengajukan gugatan terlebih dahulu, terdaftar dengan gugatan perkara Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.SKW yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang tanggal 19 Januari 2015, sedangkan Penggugat dalam gugatannya terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Singkawang dengan urutan Nomor 08/PdtG/2015/PN.SKW tanggal 19 Januari 2015. Bahwa dalam gugatan Penggugat (sekarang Tergugat) dalam Perkara Nomor 05/Pdt.G/2015/PN.SKW tanggal 19 Januari 2015 dan gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah sama, baik subjek maupun dalam objek perkara. Dengan demikian, mohon gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Hak Penggugat terhadap objek gugatan tidak jelas dan kabur.
Bahwa tidak ada hubungan hukum Penggugat atas tanah objek sengketa, apakah Penggugat sebagai pemilik atau pemakai, karena pembuktian hak atas tanah harus berdasarkan bukti otentik berupa kepemilikan Sertifikat hak tanah, sedangkan Penggugat tidak memperoleh hak tersebut Penggugat hanya mengira-ngira sebagai pemilik tanah objek sengketa dalam gugatan. Berdasarkan hal tersebut, mohon dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum
Penggugat mendalilkan gugatannya bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan didalam posita gugatan dikatakan Tergugat telah membohongi, tidak jujur dan tidak beriktikad baik kepada Penggugat karena Tergugat tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 337412006 atas nama Lim Kui Na.
Bahwa di dalam gugatan tersebut, *a quo* menjadi tidak jelas karena Penggugat mencampuradukkan perbuatan melawan hukum dengan ingkar janji (*wanprestasi*) sebagaimana tercantum di dalam gugatan Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, memohon gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
4. Gugatan kurang pihak
Bahwa Penggugat seharusnya menggugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Singkawang, karena pokok persoalan adalah terhadap tanah bersertifikat yang diterbitkan oleh BPN Singkawang

Dalam Rekonvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam gugatan reconvensi ini dalam perkara Nomor 08/Pdt.G/2015/PN.SKW Tergugat dalam Konvensi menjadi Penggugat Reconvensi dan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Reconvensi;
2. Bahwa Penggugat Reconvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006, luas 38 m², yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 61 RT 20, RW 09, Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara berbatasan dengan rumah orang lain.
Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah Lim Kui Na, Sertifikat Hak Milik 3375i2006.
Sebelah Timur berbatasan pagar seng milik orang lain
Sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/Roban dahulu atas nama Lim Kui Na sekarang atas nama Penggugat Tjhai Lie Khiu (Jalan KS.Tubun Nomor 61) .
Untuk tepatnya, batas-batas tanah Penggugat Reconvensi Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 atas nama Lim Kui Na sebagaimana ditentukan dalam Gambar Surat Ukur Nomor 1373/Roban/2006 tanggal 30-01-2006;
3. Bahwa tanah Penggugat Reconvensi Sertifikat Hak Milik Nomor 3374 diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 383/Roban/2006 tanggal 12 Desember 2006, Notaris Barbara Bonardi Bong, SH, di Singkawang, antara Haji Deka Jirin di Singkawang sebagai penjual dan Lim Kui Na di Singkawang sebagai pembeli. Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006, seluas 38 m² tersebut dibeli oleh Penggugat Reconvensi tidak dalam keadaan sengketa dengan pihak lain;
4. Bahwa tanah Tergugat Reconvensi tidak terkait hukum dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 milik Penggugat Reconvensi yaitu berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 378/2010 jo. tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/Roban/1996, luas 70 m², Tergugat Reconvensi telah menguasai tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 secara melawan hukum tanpa hak, yaitu tanpa ijin dari Penggugat Reconvensi, Tergugat Reconvensi telah merubuhkan dinding rumah paling belakang dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1255/Roban/1996 dan dijadikan satu bagian dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006, sehingga batasnya menjadi tidak jelas dan kemudian Tergugat Reconvensi

Halaman 8 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/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)



mendirikan tembok pembatas antara tanah Sertifikat Hak Milk Nomor 3374/Roban/2006 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3375/Roban/2006 atas nama Lim Kui Na. Disamping hal tersebut, Tergugat Rekonvensi mendirikan bangunan bertingkat di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 yang menutupi seluruh permukaan tanah objek sengketa. Bahwa semua perbuatan melawan hukum tersebut yang dilakukan Tergugat rekonvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi. Kerugian yang utama adalah Penggugat Rekonvensi tidak dapat menempati tanah miliknya sendiri sehingga menimbulkan kerugian yang ditaksir sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

5. Untuk tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi Penggugat Rekonvensi misalnya Tergugat Rekonvensi menjual dan memindah tangankan objek sengketa kepada pihak yang tidak bertanggung jawab mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) di atas tanah Sertifikat Nomor 3374/Roban/2006, luas tanah 38 m².

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Singkawang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Untuk mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi keseluruhannya; - Dinyatakan penguasaan Tergugat Rekonvensi terhadap tanah Sertifikat Hak Nomor 3374/Roban/2006 atas nama Lim Kui Na adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006, seluas 38 m² kepada Penggugat Rekonvensi dan dalam keadaan kosong dan atau dari siapa saja yang mendapat hak dan keuntungan darinya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar segala bangunan yang didirikan dan dibangun di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 dan mengembalikan batas tanah seperti sediakala;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah objek sengketa;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi, secara materil maupun non materil dengan tunai dan segera yang ditaksir mencapai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya keseluruhan dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Hakim Majelis Pengadilan Negeri Singkawang berpendapat lain, mohon bantuan yang seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Singkawang telah memberikan Putusan Nomor 8/Pdt.G/2015/PNSKW., tanggal 13 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menyatakan Eksepsi Tergugat Konvensi haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya .

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3374 a.n Lim Kui Na seluas lebih kurang 38 m² (tiga puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 61 RT 20/RW 09 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3373 a.n. Bun Tjhun Fa (Bangunan Ruko Nomor 62);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3375 a.n.Lim Kui Na (Bangunan Ruko Nomor 60 A);
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1255 a.n. Tjhia Lie Khiu;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Parit Kecil dan Pagar Seng;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan secara mutlak kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 3374 seluas lebih kurang 38 m² (tiga puluh delapan meter persegi) a.n. Lim Kui Na tanpa syarat apapun;
5. Menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.201.000,00 (satu juta dua ratus satu ribu rupiah).

Halaman 10 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pontianak dengan Putusan Nomor 66/PDT/2015/PT PTK tanggal 15 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Singkawang Nomor 8/Pdt.G/2015/PN Skw tanggal 13 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi;

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3374/Roban/2006, atas nama Lim Kui Na yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 61 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang, sah milik Lim Kui Na dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan Ruko Nomor 62;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan bangunan Ruko Nomor 60 A;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Parit Kecil/Got;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko milik Tergugat No. 61;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 seluas 38 m² diserahkan seluruhnya kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan atau dari siapa saja yang mendapat hak serta keuntungan darinya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar segala bangunan yang didirikan diatas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3374/Roban/2006 dan mengembalikan batas tanah seperti sediakala;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 11 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 4 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 08/Pdt.G/2016/PN Skw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Singkawang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 6 April 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* salah menerapkan hukum yang berlaku

2.1. Keberatan kesatu

Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SK/II/2015 tanggal 20 Februari 2015 dari Lim Kui Na (pemberi kuasa) kepada Tumbur. M. Tampubulon, dkk (penerima kuasa) tidak memenuhi syarat formil untuk melakukan gugatan rekonvensi.

Bahwa atas gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara banding Nomor 66/PDT/2016/PT. PTK Tanggal 15 Januari 2016.

Bahwa kesalahan *Judex Facti* tersebut yakni tidak teliti dan cermat dalam memeriksa perkara banding tentang "isi surat kuasa Nomor 08/SK/II/2015 tanggal 20 Februari 2015", yang diberikan oleh Pemberi Kuasa Lim Kui Na kepada Tumbur M. Tampubulon, S.H., J.M Papilaya, S.H., dan Agnes, P.S Tampubulan, S.H., yakni "tidak ada mencantumkan pemberian kuasa hak untuk mengajukan

Halaman 12 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



gugatan reconvensi dalam perkara Nomor 08/PDT.G/2015/PN. SKW”.

Bahwa Pemohon Kasasi beranggapan hukum “Isi Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SK/II/2015 tanggal 20 Februari 2015 tidak memenuhi syarat formil sebagai surat kuasa”, karena tidak menyebutkan/mancantumkan/memerintahkan hak untuk melakukan gugatan reconvensi dari pemberi kuasa/Lim Kui Na kepada Penerima Kuasa Tumbur M. Tampubulon, S.H., dkk, maka pemahaman/asas hukumnya menurut Hukum Acara Perdata bahwa gugatan reconvensi tersebut tidak dapat diajukan oleh Penggugat Reconvensi/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo*”.

Bahwa dengan demikian segala akibat hukum dengan “tidak terpenuhinya” syarat formil sebagai surat kuasa khusus, karena “tidak adanya kuasa hak untuk mengajukan gugatan reconvensi” maka *Judex Facti* sewajibnya dapat menolak atau tidak menerima (NO) gugatan reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi/Termohon Kasasi.

Bahwa patut untuk diketahui *Judex Juris*, bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat Kasasi/Tergugat Reconvensi dalam perkara *a quo* telah mengajukan “replik dan jawaban atas gugatan reconvensi” tanggal 15 April 2015, dan pada angka ke-3 (tiga) jawaban Pemohon Kasasi/Tergugat Reconvensi atas gugatan reconvensi “telah melakukan bantahan dan menolak keras tentang adanya gugatan reconvensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi semula Tergugat/Penggugat Reconvensi”.

Bahwa bantahan dan penolakan keras Pemohon Kasasi atas gugatan reconvensi tersebut yakni dengan alasan-alasan hukum yang sudah tepat dan benar, bahwa gugatan reconvensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi karena “Isi Surat Kuasa Khusus Nomor 08/SK/II/2015 tanggal 20 Februari 2015” yang diberikan oleh Pemberi Kuasa Lim Kui Na kepada Tumbur M. Tampubulon, S.H., J.M Papilaya, S.H. dan Agnes P.S Tampubulan, S.H. “tidak mencantumkan pemberian kuasa hak untuk mengajukan gugatan reconvensi dalam perkara *a quo*”.

Bahwa alasan keberatan hukum Pemohon Kasasi/Tergugat Reconvensi tersebut di atas bersesuaian dengan Yurisprudensi/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung Nomor 475 K/Sip/1981, tanggal 30-09-1981 yang berbunyi:

“Gugatan dalam rekonvensi yang diajukan oleh seorang kuasa yang tidak diberi kuasa untuk mengajukan gugat dalam rekonvensi, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Bahwa atas-atas keberatan kesatu yang sudah tepat dan benar menurut hukum dari Pemohon Kasasi di atas, adalah yang patut menurut hukum apabila *Judex Juris* dapat membatalkan putusan perkara Nomor 66/PDT/2015/PT.PTK tanggal 15 Januari 2016;

2.2. Keberatan Kedua

Judex Facti telah salah dalam mengabulkan gugatan rekonvensi yang tidak diberikan hak kuasa untuk melakukan gugatan rekonvensi.

Bahwa seperti diketahui *Judex Facti* telah memeriksa, mengadili, memutus dan mengabulkan perkara Nomor 66/PDT/2015/PT.PTK tanggal 15 Januari 2016, “sangatlah merugikan” pihak Pencari Keadilan Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi, karena pemeriksaan tersebut melanggar norma/asas/aturan hukum beracara sebagaimana dalam Hukum Acara Keperdataan.

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi beranggapan hukum *Judex Facti* telah melanggar “asas *equality* (persamaan hak) karena telah mengabulkan dan memutuskan perkara *a quo* khususnya gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Tergugat.

Bahwa Pengertian asas *equality* berarti persamaan hak, Jika dikaitkan dengan fungsi peradilan, berarti setiap orang yang datang berhadapan di sidang Pengadilan adalah sama hak dan kedudukannya di hadapan hukum. Lawan dari asas persamaan hak dan kedudukan di depan Pengadilan atau di depan hukum ialah “diskriminasi”. Membedakan hak dan kedudukan orang di depan sidang Pengadilan.

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat Rekonvensi beranggapan hukum, bahwa *Judex Facti* telah “tidak mempunyai dasar hukumnya dan terkesan memaksakan” dalam memutus dan mengabulkan perkara *a quo* dengan membatalkan putusan tingkat pertama dan mengabulkan gugatan rekonvensi Termohon Kasasi dalam perkara *a*

Halaman 14 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/Pdt/2016



quo beserta pertimbangan-pertimbangan hukumnya dari halaman 20 (dua puluh) sampai dengan 23 (dua puluh tiga).

Bahwa *Judex Facti* tidak mempunyai dasar hukumnya untuk memutus dan mengabulkan perkara *a quo* khusus gugatan rekonvensi sebagaimana diuraikan dalam Keberatan Kesatu, karena tidak adanya pemberian hak kuasa khusus kepada Termohon Kasasi untuk mengajukan gugatan rekonvensi, sehingga putusan *a quo* tersebut sangat merugikan dan bersifat diskriminasi bagi Pemohon Kasasi.

Bahwa Pemohon Kasasi beranggapan hukum, tentang seluruh isi putusan gugatan rekonvensi yang diputuskan dan dikabulkan oleh *Judex Facti* yang tidak terpenuhinya syarat formil surat kuasa khusus untuk mengajukan gugatan rekonvensi oleh Termohon Kasasi, maka putusan gugatan rekonvensi dapat 'dibatalkan' oleh *Judex Juris*.

2. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

2.1. Keberatan ketiga

Judex Facti melanggar asas *ultra petita partium* (sesuatu yang tidak dituntut atau diminta dalam petitum) dalam putusan perkara *a quo*.

Bahwa maksud arti *ultra petita partium* adalah Hakim tidak boleh memberi putusan tentang sesuatu yang tidak dituntut atau tidak diminta dalam petitum atau mengabulkan lebih dari pada yang dituntut oleh Penggugat, akan tetapi sebaliknya tetapi Hakim tidak dilarang memberi putusan yang mengurangi isi dari tuntutan gugatan.

Bahwa landasan hukumnya adalah Pasal 178 ayat (3) HIR, dan Pasal 189 ayat (3) R.Bg yang berbunyi:

- Pasal 178 ayat (3) HIR:

"Ia (Hakim) tidak diizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan daripada yang digugat".

- Pasal 189 ayat (3) R.Bg:

"Hakim dilarang memberi keputusan tentang hal-hal yang tidak dimohon atau memberiklan lebih dari yang dimohon".



Bahwa seperti kita *Judex Facti* dalam memutuskan gugatan rekonsvansi perkara Nomor 66/PDT/2015/PT.PTK tanggal 15 Januari 2016 diktum amar putusan ke 2 (dua) berbunyi:

“Menyatakan bahwa sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik) Nomor 3374/Roban/2006 atas nama Lim Kui Na yang terletak di Jalan KS. Tubun Nomor 61 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang sah milik Lim Kui Na dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan ruko Nomor 62;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan bangunan ruko Nomor 60A;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Parit Kecil/got;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko Milik Tergugat Nomor 61”.

Bahwa amar putusan *petitum petendi* angka ke 2 (dua) *Judex Facti* di atas, sangat bertentangan dan melanggar norma-norma, aturan hukum dan asas hukum beracara yakni asas *ultra petita partium* karena *Judex Facti* telah “mengabulkan tuntutan hak yang tidak dituntut atau tidak diminta oleh Tergugat/Penggugat Konvensi/Pembanding/Termohon Kasasi”.

Bahwa *Judex Facti* telah melakukan pelanggaran asas hukum dan peraturan perundang-undangan atas putusan *petitum petendi* Termohon Kasasi di atas yakni pengabulan tuntutan hak yang tidak dituntut atau diminta oleh Tergugat/Penggugat Rekonsvansi/Pembanding/Termohon Kasasi, merupakan “putusan yang lalai dan telah melampaui batas kewenangannya” yang tidak dibenarkan oleh asas hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa ‘putusan yang lalai’ tersebut sangat bertentangan dengan Asas-asas dan norma-norma hukum beracara tersebut, yakni tidak ada satupun dari 6 (enam) *petitum petendi* gugatan rekonsvansi (halaman 7 angka tiga romawi/III dalam rekonsvansi) dari Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa Lim Kui Na adalah pemilik sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 beserta batas-batasnya. Bahwa agar tidak *illusioir* Pemohon Kasasi perlu mengulang dan menerangkan dengan jelas tentang 6 (enam) *petitum petendi* gugatan rekonsvansi (pada halaman 7, Angka III romawi dalam rekonsvansi) yang dimintakan oleh Tergugat/Penggugat Rekonsvansi/Pembanding/Termohon Kasasi antara lain:



- Untuk mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi keseluruhannya;
- Dinyatakan penguasaan Tergugat Rekonvensi terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 atas nama Lim Kui Na adalah perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi menyerahkan tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006, seluas 38 m² kepada Penggugat Rekonvensi dan dalam keadaan kosong dan atau dari siapa saja yang mendapat hak dan keuntungan darinya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar segala bangunan yang didirikan dan dibangun di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/roban/2006 dan mengembalikan batas tanah seperti sediakala;
- Menyatakan sah dan berharta sita jaminan yang diletakkan atas tanah objek sengketa;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi, secara materiil maupun non materiil dengan tunai dan segera yang ditaksir mencapai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Bahwa dikabulkannya *petitum petendi* angka ke 2 (dua) putusan banding *Judex Facti* “bukan” merupakan tuntutan hukum yang dimohonkan atau dimintakan oleh Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi, dan *Judex Facti* telah lalai dan melampaui batas kewenangannya dalam memutuskan perkara *a quo*.

Bahwa dengan dikabulkannya putusan gugatan rekonvensi yang “bukan” menjadi tuntutan hak Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi oleh *Judex Facti* adalah hal yang patut menurut hukum apabila putusan banding dapat ‘dibatalkan’ oleh *Judex Juris*.

2.2. Keberatan keempat.

Putusan *Judex Facti* yang tidak mengabulkan adanya “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi”.

Bahwa seperti kita ketahui di dalam 4 (empat) point amar putusan banding *Judex Facti* perkara Nomor 66/PDT/2015/PT.PTK tanggal 15 Januari 2016 mengenai gugatan rekonvensi, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* “tidak terdapat satu putusanpun



yang menyatakan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi". Bahwa patut untuk diketahui di dalam gugatan rekonvensi Tergugat /Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi pada point angka ke 2 (dua) halaman 7 (tujuh) angka romawi III dalam rekonvensi berbunyi "Dinyatakan penguasaan Tergugat Rekonvensi terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 atas nama Lim Kui Na adalah perbuatan melawan hukum".

Bahwa dengan demikian putusan banding *Judex Facti* Nomor 66/Pdt/2016/PT.PTK tanggal 15 Januari tersebut tuntutan hak Termohon Kasasi tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi ternyata "tidak dikabulkan" oleh *Judex Facti*.

Bahwa dengan "tidak dikabulkannya putusan *a quo*" tentang perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 BW) menguasai Serifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi, maka membawa akibat hukum seharusnya tidak dikabulkannya putusan lainnya yakni angka ke -4 (empat) dan Ke -5 (lima).

Bahwa "tidak dikabulkannya" perbuatan melawan hukum oleh *Judex Facti* dalam perkara *a quo* beberati perbuatan menguasai sertifikat Hak Milik Nomor 3374/Roban/2006 a.n Lim Kui Na yang dilakukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Pemohon Kasasi "tidak terbukti" secara hukum.

Bahwa dengan 'tidak terbuktinya' perbuatan melawan hukum/Pasal 1365 KUHPerdata dengan demikian unsur-unsur lainnya menjadi tidak terbukti seperti yang dimaksud dalam putusan banding pada angka ke -4 dan ke -5 perkara *a quo*.

Bahwa landasan fikir hukum Pemohon Kasasi didasari pada Pasal 1365 KUH Perdata pada pokoknya mengatur tentang Perbuatan Melawan Hukum yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Sedangkan konsep Perbuatan Melawan Hukum yang berkembang seperti dalam Putusan Hoge Raad 31 Januari 1919 dalam perkara



Lidenbaum-Cohen, terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si Pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati.

Bahwa dengan demikian atas putusan *Judex Facti* “tidak dikabulkannya” perbuatan melawan hukum/Pasal 1365 KUH Perdata yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi maka perbuatan tersebut tidak terbukti dan menghapuskan segala pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan *a quo*.

Bahwa dengan demikian konsekuensi hukumnya “seluruh unsur perbuatan melawan hukum/Pasal 1365 KUH Perdata dalam putusan perkara *a quo* menjadi tidak terbukti karenanya dan dapat dibatalkan karenanya”.

Bahwa dengan tidak dikabulkannya perbuatan melawan hukum dalam putusan gugatan rekonvensi perkara *a quo*, maka seluruh amar putusan gugatan rekonvensi *Judex Facti* dapat dibatalkan karenanya oleh *Judex Juris*.

2.3. Keberatan kelima.

Judex Facti salah menerapkan hukum tentang penggunaan satu saksi (*unus testis nullus testis*) dalam putusan *a quo*.

Bahwa di dalam putusan perkara *a quo* pada halaman 15 (lima belas) Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi telah mengajukan seorang saksi yakni H. Deka Jirin (disumpah).

Bahwa penggunaan satu saksi/*Unus Testis Nullus Testis* (Pasal 169 HIR/306 Rbg) artinya satu saksi bukan saksi. Saksi yang hanya seorang diri belum dapat dijadikan dasar pembuktian melainkan hanya bernilai sebagai bukti permulaan.

Bahwa penggunaan satu saksi yakni H. Deka Jirin dalam gugatan rekonvensi yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi menurut hukum tidak memenuhi syarat formil dan materil, dan antara kedua sifat ini bersifat kumulatif, bukan alternatif.

Oleh karena itu, apabila salah satu syarat mengandung cacat



mengakibatkan alat bukti itu tidak sah sebagai alat bukti saksi.

Bahwa sekiranya syarat formil terpenuhi menurut hukum, tetapi salah satu syarat materiil tidak lengkap, tetapi saksi yang diajukan tidak sah sebagai alat bukti. Atau sebaliknya syarat materiil terpenuhi, tetapi syarat formil sehingga saksi itu tidak sah sebagai alat bukti.

Bahwa dalam syarat formil sebagai saksi dalam suatu perkara, salah satunya adalah "berjumlah sekurang-kurangnya 2 orang untuk kesaksian suatu peristiwa atau dikuatkan dengan alat bukti lain (Pasal 169 HIR), kecuali dalam perzinahan".

Bahwa dalam perkara *a quo*, Termohon Kasasi dalam membuktikan dalil-dalil gugatan rekonvensi telah mengajukan saksi tunggal yakni H. Deka Jirin dan dilengkapi dengan bukti T.1 s.d T.7, akan tetapi hanya terdapat relevansi hukumnya dengan bukti T.1 dan T.2;

Bahwa didalam *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 20 (dua puluh) sampai dengan 22 (dua puluh dua) tidak menggunakan alat bukti saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 284 Rbg/163 HIR.

Bahwa dengan demikian Termohon Kasasi yang hanya mengajukan saksi tunggal H. Deka Jirin, sehingga konsekuensi hukumnya keterangan saksi H. Deka Jirin bukan merupakan bukti saksi dan tidak memenuhi syarat formil sebagai saksi.

Bahwa dengan demikian pembuktian gugatan rekonvensi Termohon Kasasi tidak memenuhi unsur dari Pasal 284 Rbg/163 HIR karena tidak adanya alat bukti saksi yang dapat dipakai keterangannya untuk membuktikan dalil gugatannya.

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur dari pembuktian Pasal 284 Rbg/163 HIR maka gugatan rekonvensi Termohon Kasasi dapat dibatalkan oleh *Judex Juris*.

Bahwa atas alasan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi di atas terjadinya pelanggaran-pelanggaran peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh *Judex Facti* baik tingkat pertama dan banding, Pemohon Kasasi memohon kepada *Judex Juris* mempergunakan, merujuk Pasal 50 ayat (1) dan (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, berbunyi:

- (1). "Pemeriksaan kasasi dilakukan oleh Mahkamah Agung, berdasarkan surat-surat dan hanya jika dipandang perlu



Mahkamah Agung mendengar sendiri para pihak atau para saksi, atau memerintahkan pengadilan tingkat pertama atau pengadilan tingkat banding yang memutus perkara tersebut mendengar para pihak atau para saksi”.

- (2). “Apabila Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan dan mengadili sendiri perkara tersebut, maka dipakai hukum pembuktian yang berlaku bagi pengadilan tingkat pertama”.

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 26 Februari 2016, tanpa jawaban memori dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pontianak yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Singkawang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena dalam Akta Jual Beli atas tanah yang terletak di Jalan K.S. Tubun RT 20 RW 09 Kelurahan Roban, Kecamatan Singkawang Tengah, Kota Singkawang antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual yang dilakukan di hadapan PPAT Aberson, S.H. pada tanggal 28 Desember 2010 hanya atas tanah SHM Nomor 1255/Roban/1993 seluas 70 m², sedangkan atas tanah sengketa tersebut masih ada SHM lain milik Tergugat yaitu SHM 3374/Roban/2006 seluas 38 m² yang tidak masuk dalam objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat, maka tindakan Penggugat yang mendirikan bangunan melampaui luas 70 m² sehingga menggunakan tanah Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pontianak dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TJHAI LIE KHIU 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;

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 **TJHAI LIE KHIU** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 2 November 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

Dr. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.H.um.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

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 R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003

Halaman 23 dari 23 hal.Put. Nomor 1841 K/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)