



PUTUSAN

Nomor 2779 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PAULUS HARTANTO, S.H., bertempat tinggal di Jalan Puspowarno VII Nomor 32, RT 003/RW 003, Kelurahan Salamanmloyo, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nidyana Dwi Deviani, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Perumahan Klipang Pesona Asri III Blok F.1 Nomor 68, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan:

1. **YOHANA ADIDJAYA**, bertempat tinggal di Panti Wreda Hanna, Jalan Surokarsan MG.II Nomor 267, Bintaran, Mergangsan, Kota Yogyakarta;
2. **FAIZAL HORISON, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Mataram Nomor 72, Kelurahan Suryatmajan, Kecamatan Darurejan, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fajar Andi Nugroho, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di Perum Villa Harmony D.2, Jalan Pleret Km 2, Potorono, Banguntapan, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2017;
3. **MOCHAMAD DAHLAN, S.H.**, beralamat kantor di Jalan KH. Wachid Hasyim Nomor 51, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tutung Tubagus Suwagiyo, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sugeng Jeroni Nomor 59, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2017;
4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI (BPN RI) KOTA YOGYAKARTA**, berkedudukan di Jalan Kusumanegara Nomor 161, Kota Yogyakarta;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017

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)



Dan

BIMO SENO SANJAYA, S.H., beralamat kantor di
Jalan Letjend. Suprpto Nomor 88, Yogyakarta;
Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, seluas $\pm 345 \text{ m}^2$ (selanjutnya disebut sebagai tanah dan bangunan objek sengketa) yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Kota Yogyakarta;
2. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan objek sengketa diperoleh berdasarkan jual beli yang sah dengan Howard Adidjaya dan Yohana Adidjaya (Tergugat I) pada tanggal 20 Desember 2006. Di dalam jual beli tersebut, Howard Adidjaya dan Yohana Adidjaya (Tergugat I) bertindak selaku ahli waris dari alm. Adam Gondokusumo Adidjaya/pewaris (dahulu bernama Tjoa Kiem Ing) atau tepatnya adalah ayah kandung dari Howard Adidjaya dan Yohana Adidjaya (Tergugat I);
3. Bahwa silsilah kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa semula merupakan milik Adam Gondokusumo Adidjaya/pewaris (dahulu bernama Tjoa Kiem Ing) yakni berdasarkan jual beli dengan R.A. Endang Setaman sebagaimana tertuang pada Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 8 tanggal 8 Januari 1968 yang dibuat oleh Notaris R.M. Soerjanto Partaningrat, S.H, Wakil Notaris Sementara di Yogyakarta. Saat itu tanah dan bangunan objek sengketa berstatus hak *Verponding* Nomor 1514 Blok III seluas $\pm 345 \text{ m}^2$, tepatnya terletak di Jalan Jlagran Nomor 18 (dahulu Nomor 91-A) Yogyakarta;
4. Bahwa pada tahun 1974 Adam Gondokusumo Adidjaya beserta istrinya (bernama Hawa Setyaningsih) meninggal dunia. Kemudian tanah dan bangunan objek sengketa ditempati oleh Howard Adidjaya. Hingga kemudian pada tanggal 20 Desember 2006 Howard Adidjaya dan Yohana Adidjaya (Tergugat I) dengan persetujuan ahli waris Adam Gondokusumo

Halaman 2 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



Adidjaya/pewaris yang lain, telah menjual kepada Penggugat yakni tanah dan bangunan objek sengketa seluas ± 345 m² yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Yogyakarta. Jual beli dilakukan secara sah dan tunai/lunas sesuai dengan harga yang disepakati yakni sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang mana uang tersebut telah diterima oleh Howard Adidjaya dan Yohana Adidjaya (Tergugat I) serta disaksikan oleh beberapa saksi yang mengetahui penandatanganan surat pernyataan/perjanjian jual beli tersebut berikut penyerahan uangnya;

5. Bahwa terhadap proses jual beli tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Yogyakarta tersebut, Howard Adidjaya dan Yohana Adidjaya (Tergugat I) selaku pihak penjual selain menandatangani surat pernyataan/perjanjian jual beli juga menandatangani surat kuasa yang pada pokoknya menerangkan bahwa Howard Adidjaya dan Yohana Adidjaya (Tergugat I) memberi kuasa penuh kepada Penggugat untuk mengurus segala sesuatu terkait peralihan tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Yogyakarta sampai sertifikat menjadi atas nama Penggugat;
6. Bahwa sejak tanah dan bangunan objek sengketa beralih kepemilikannya, Penggugat selaku pemilik baru tetap memperbolehkan Howard Adidjaya tinggal/menempati tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut. Namun selang 1 (satu) bulan setelah proses jual beli, yakni tepatnya pada tanggal 30 Januari 2007 Howard Adidjaya meninggal dunia di rumah/bangunan milik Penggugat di Jalan Jlagran Nomor 18, Yogyakarta. Kematian Howard Adidjaya memunculkan kecurigaan dari pihak Kepolisian, sehingga Kepolisian memasang *police-line*. Penggugat-pun seketika itu menutup bangunan objek sengketa yakni dengan mengunci sekaligus menggembok seluruh pintu rumah;
7. Bahwa selaku pemilik yang sah, Penggugat menanggung seluruh beban biaya atas pengurusan/perawatan tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Yogyakarta tersebut yakni meliputi pajak PBB, listrik, air/PAM;
8. Bahwa hingga kemudian pada tanggal 25 Februari 2009, Tergugat I (Yohana Adidjaya) secara melawan hak telah menjual lagi tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18 Yogyakarta kepada Tergugat II. Sedangkan Tergugat I nyata-nyata sudah tidak memiliki hak apapun lagi atas kepemilikan tanah dan bangunan objek



sengketa, tepatnya yakni sejak Tergugat I menjual tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat pada tanggal 20 Desember 2006. Proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan melalui Tergugat III selaku Notaris/PPAT-nya dan kemudian Tergugat IV menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1240 atas nama Tergugat II;

9. Bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang melawan hak yakni menjual tanah dan bangunan objek sengketa kepada Tergugat II, sehingga tindakan Tergugat I dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yakni sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1365 sebagai berikut:

- Melanggar hak subjektif orang lain;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati;
- Keseluruhannya telah terpenuhi;

10. Bahwa tindakan Tergugat II selaku pihak ketiga yang membeli tanah dan bangunan objek sengketa juga tidak dapat dikatakan sebagai seorang pembeli yang beriktikad baik. Karena faktanya sejak akhir bulan Januari 2007 (setelah Howard Adidjaya meninggal dunia) bangunan objek sengketa nyata-nyata dikunci gembok oleh Penggugat dan juga diberi papan pemberitahuan yang menyatakan bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah milik Penggugat. Namun Tergugat II tetap membuka paksa bahkan sampai membongkar/meratakan bangunan milik Penggugat serta mendirikan bangunan baru di atas tanah milik Penggugat. Oleh karenanya tindakan Tergugat II juga diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang diatur dalam KUHPerdara Pasal 1365; Mohon periksa pula Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni sebagai berikut:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 684 K/Pdt/1982 tanggal 18 Mei 1983, yang berbunyi sebagai berikut:
"Karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan lebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dahulu dalam keadaan semula yaitu harus diserahkan kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai pemilik tanah itu maka harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat di muka Pengadilan Negeri";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, yang berbunyi sebagai berikut:



“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beriktikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah”;

11. Bahwa karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah merugikan Penggugat tersebut, maka Penggugat melaporkan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II di Kepolisian untuk mendapatkan keadilan dan kebenaran atas hak-haknya yang telah direbut secara paksa oleh Tergugat II. Diantaranya laporan dugaan tindak pidana pencurian, pemalsuan surat dan pengerusakan dengan kekerasan. Hingga akhirnya Penggugat terpaksa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum serta pengosongan atas tanah dan bangunan objek sengketa di Jalan Jlagran Nomor 18, Yogyakarta pada Pengadilan Negeri Yogyakarta;

12. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memberikan putusan provisi agar Tergugat II dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Yogyakarta, bila perlu dengan bantuan alat negara;

Dan apabila Tergugat II dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya tersebut tidak mentaati perintah pengosongan dan penyerahan objek sengketa, maka Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan Penggugat dapat menerima kembali objek sengketa;

13. Bahwa beralihnya tanah dan bangunan objek sengketa milik Penggugat secara melawan hak kepada Tergugat II, menimbulkan kerugian yang cukup besar. Karenanya layak apabila Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dihukum untuk mengembalikan hak atas tanah dan bangunan kepada Penggugat serta menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp9.254.000.000,00 (sembilan miliar dua ratus lima puluh empat juta rupiah) yang diperhitungkan sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Tidak dapat menikmati hak miliknya berupa tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya berikut pula bangunan milik Penggugat yang telah dihancurkan Tergugat II yakni yang terletak di Jalan Jlagran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta. Apabila dirinci untuk harga tanah saat ini telah mencapai harga Rp25.000.000,00/m² dan material bangunan sebagian besar adalah kayu jati;

Sehingga diperkirakan tiap tahunnya (sejak tahun 2009 sampai dengan 2016) terdapat kenaikan yakni sebesar: 7 tahun x 12% x (345 m² x Rp30.000.000,00) = Rp8.694.000.000,00;

b. Kerugian immateriil;

Berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila dipergunakan untuk usaha/disewakan yakni yang diperhitungkan sebesar: 7 tahun x Rp80.000.000,00 = Rp560.000.000,00;

14. Bahwa perbuatan Tergugat III selaku pejabat publik (notaris/PPAT) serta Tergugat IV yang telah membalik nama tanah objek sengketa menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1240 dengan atas nama Tergugat II adalah jelas-jelas merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan baik Tergugat III maupun Tergugat IV telah tidak teliti, lalai dan tidak hati-hati dalam menjalankan tugasnya;
15. Bahwa Penggugat perlu mengikutsertakan Turut Tergugat dalam proses perkara, untuk selanjutnya agar tunduk dan mentaati keputusan dalam perkara ini;
16. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat serta mencegah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengalihkan barang-barangnya, maka Penggugat memohon kepada pengadilan untuk berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan atau sita persamaan atas barang-barang milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Disamping pula, keberadaan tanah objek sengketa hingga saat ini masih dikuasai oleh Tergugat II. Sehingga sudah sepantasnya pengadilan juga berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan atau sita persamaan atas tanah dan bangunan yang telah berstatus Hak Milik Nomor 1240 atas nama Tergugat II yakni tepatnya yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;
17. Bahwa untuk mencegah tindakan Tergugat II mengalihkan tanah dan bangunan objek sengketa kepada pihak lain (atau yang saat ini hak atas tanahnya berstatus Hak Milik Nomor 1240) yakni yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, maka sudah seharusnya pula

Halaman 6 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan memerintahkan Tergugat IV untuk memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 1240 sampai keputusan ini berkekuatan hukum tetap;

18. Bahwa Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain;

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

Dalam Provisi:

Pengadilan Negeri Yogyakarta sebelum mengambil putusan akhir dalam perkara ini, berkenan terlebih dahulu memberikan putusan dalam provisi sebagai berikut:

- Memerintahkan kepada Tergugat II dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, bila perlu pengosongannya dilakukan dengan bantuan alat Negara;
- Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk memblokir Sertifikat Hak Milik Nomor 1240 sampai keputusan ini berkekuatan hukum tetap, guna mencegah tindakan Tergugat II mengalihkan tanah dan bangunan objek sengketa (atau yang saat ini hak atas tanahnya berstatus Hak Milik Nomor 1240) kepada pihak lain yakni yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;

Dalam Pokok Perkara:

- I. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- II. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan atau sita persamaan yang telah diletakkan Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam perkara ini;
- III. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- IV. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Howard Adidjaya berikut Surat Kuasa pada tanggal 20 Desember 2006;
- V. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Yohana Adidjaya (Tergugat I) berikut Surat Kuasa pada tanggal 20 Desember 2006;
- VI. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Jual Beli Tanah

Halaman 7 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 8 yang dibuat pada tanggal 8 Januari 1968 oleh Notaris R.M Soerjanto Partaningrat, Notaris/PPAT di Yogyakarta;

- VII. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan berstatus hak *Verponding* Nomor 1514 Blok III seluas \pm 345 m² yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18 (dahulu Nomor 91-A), Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;
- VIII. Menyatakan batal demi hukum setidak-tidaknya dinyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 05 yang dibuat pada tanggal 25 Februari 2009 oleh Notaris Mochamad Dahlan, S.H., Notaris/PPAT di Yogyakarta (Tergugat III) dengan segala akibat hukumnya;
- IX. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1240, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta atas nama Tergugat II tidak berkekuatan hukum;
- X. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap;
- XI. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat yang dihitung tiap hari keterlambatannya sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap apabila Tergugat II dan/atau siapa pun yang mendapat hak daripadanya enggan mengosongkan serta menyerahkan secara sukarela tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta tersebut kepada Penggugat sampai dengan Penggugat dapat menerima kembali objek sengketa dan pengosongannya dapat dilakukan dengan bantuan alat Negara;
- XII. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus uang sebesar Rp9.254.000.000,00 (sembilan miliar dua ratus lima puluh empat juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil:

Tidak dapat menikmati hak miliknya berupa tanah dan segala sesuatu yang berdiri di atasnya berikut pula bangunan milik Penggugat yang telah dihancurkan Tergugat II yakni yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT

Halaman 8 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta. Apabila dirinci untuk harga tanah saat ini telah mencapai harga Rp25.000.000,00/m² dan material bangunan sebagian besar adalah kayu jati;

Sehingga diperkirakan tiap tahunnya (sejak tahun 2009 sampai dengan 2016) terdapat kenaikan yakni sebesar: 7 tahun x 12% x (345 m² x Rp30.000.000,00) = Rp8.694.000.000,00;

- Kerugian immateriil;

Berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan apabila dipergunakan untuk usaha/disewakan yakni yang diperhitungkan sebesar: 7 tahun x Rp80.000.000,00 = Rp560.000.000,00;

XIII. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati keputusan dalam perkara ini;

XIV. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun upaya hukum lain;

XV. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta mempunyai pendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

A. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*), hal ini dikarenakan dalam satu gugatan, Penggugat menyusun sedemikian rupa beberapa permasalahan yang dijadikan dalam satu gugatan, yang mana senyatanya setiap permasalahan tersebut berbeda pembuktiannya satu dengan lainnya, hal tersebut bertentangan dengan hukum acara;

Bahwa senyatanya dalam gugatan yang diajukan Penggugat terungkap beberapa masalah, yang mana proses pembuktiannya berbeda-beda, yang mana tidak bisa dijadikan dalam satu gugatan, bahwa permasalahan tersebut yaitu:

- Gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan tuntutan ganti ruginya;
- Gugatan mengenai pengesahan surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Howard Adidjaya berikut Surat Kuasa pada tanggal 20 Desember

Halaman 9 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



2006;

- Gugatan mengenai pengesahan surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Yohana Adidjaya (Tergugat I) berikut Surat Kuasa pada tanggal 20 Desember 2006;
- Gugatan mengenai pengesahan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 8 yang dibuat pada tanggal 8 Januari 1968 oleh Notaris R.M. Soerjanto Partaningrat, Notaris/PPAT di Yogyakarta;
- Gugatan mengenai status kepemilikan atas tanah dan bangunan berstatus hak *Verponding* Nomor 1514 Blok III seluas \pm 345 m² yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18 (dahulu Nomor 91-A), Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;
- Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 05, yang dibuat pada tanggal 25 Februari 2009 oleh Notaris Mochamad Dahlan, S.H., Notaris/PPAT di Yogyakarta (Tergugat III) dengan segala akibat hukumnya;
- Gugatan yang mempersoalkan supaya Sertifikat Nomor 1240, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedontengen, Kota Yogyakarta atas nama Tergugat II dinyatakan tidak berkekuatan hukum, (hal ini masuk ranah Peradilan Tata Usaha Negara);
- Gugatan mengenai pengosongan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18 (dahulu Nomor 91-A), Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;

B. Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karena tidak jelasnya objek gugatan;

Bahwa dalam dalil posita gugatannya, Penggugat hanya menyebut tanah dan bangunan objek sengketa dengan kalimat: Tanah dan bangunan seluas 345 m², yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Kota Yogyakarta;

Bahwa apa yang Penggugat cantumkan mengenai luas tanahnya adalah salah dan tidak benar adanya, hal ini dikarenakan nyata-nyatanya yang benar adalah luasnya adalah 343 m², dengan demikian, terdapat kekaburan, ketidakjelasan (*obscuur libel*) objek sengketa dalam gugatan ini;

Demikian juga dengan batas-batas objek sengketa, senyatanya juga tidak disebutkan secara jelas, dengan demikian, terdapat kekaburan, ketidakjelasan (*obscuur libel*) objek sengketa dalam gugatan ini;

Bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 menyatakan: "Jika dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak. Luas atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, oleh karena gugatan Para Penggugat tidak secara jelas dan benar menyebutkan luas maupun letak (batas-batas) objek sengketa, maka merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut, gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Eksepsi Tergugat II:

A. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara hukum adalah kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak melibatkan/menarik PT Bank Internasional Indonesia, Tbk., berkedudukan di Jakarta, baik sebagai pihak Tergugat ataupun sebagai Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa senyatanya PT Bank Internasional Indonesia, Tbk., berkedudukan di Jakarta perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, dikarenakan tanah dan bangunan yang sepatutnya diduga dipermasalahkan dalam gugatan *a quo* sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1240, yang terletak di Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, atas nama Faisal Horison, Sarjana Hukum, seluas 343 m², telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) Nomor 1202/2009, Akta PPAT Nukman Muhammad, S.H., MM., M.Kn., Nomor 244/2009, tanggal 27-08-2009, sampai sebesar Rp490.000.000,00 dengan pemegang hak adalah PT Bank Internasional Indonesia, Tbk., berkedudukan di Jakarta;

Bahwa seperti yang telah dipahami dan dianut bersama dalam kaedah hukum acara perdata, persoalan mengenai kelengkapan pihak dalam penanganan perkara perdata sangat penting untuk penyelesaian perkara yang bersangkutan agar putusannya dapat memberikan penyelesaian secara tuntas, oleh karenanya dalam perkara *a quo* PT Bank Internasional Indonesia, Tbk., berkedudukan di Jakarta sebagai pemegang hak tanggungan Peringkat I, harus dilibatkan;

Bahwa oleh karenanya tindakan dari Penggugat yang tidak menjadikan PT Bank Internasional Indonesia, Tbk., berkedudukan di Jakarta sebagai pihak dalam perkara *a quo* baik sebagai Tergugat ataupun Turut Tergugat, maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara hukum adalah pihaknya tidak sempurna alias kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal ini sesuai dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1566 K/Pdt/1983;

B. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), hal ini dikarenakan

Halaman 11 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



dalam satu gugatan, Penggugat menyusun sedemikian rupa beberapa permasalahan yang dijadikan dalam satu gugatan, yang mana sebenarnya setiap permasalahan tersebut berbeda pembuktiannya satu dengan lainnya, hal tersebut bertentangan dengan hukum acara;

Bahwa senyatanya dalam gugatan yang diajukan Penggugat terungkap beberapa masalah, yang mana proses pembuktiannya berbeda-beda, yang mana tidak bisa dijadikan dalam satu gugatan, bahwa permasalahan tersebut yaitu:

- Gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan tuntutan ganti ruginya;
 - Gugatan mengenai pengesahan surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Howard Adidjaya berikut Surat Kuasa pada tanggal 20 Desember 2006;
 - Gugatan mengenai pengesahan surat pernyataan jual beli yang dibuat oleh Yohana Adidjaya (Tergugat I) berikut Surat Kuasa pada tanggal 20 Desember 2006;
 - Gugatan mengenai pengesahan Akta Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor 8 yang dibuat pada tanggal 8 Januari 1968 oleh Notaris R.M. Soerjanto Partaningrat, Notaris/PPAT di Yogyakarta;
 - Gugatan mengenai status kepemilikan atas tanah dan bangunan berstatus hak *Verponding* Nomor 1514 Blok III seluas \pm 345 m² yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18 (dahulu Nomor 91-A), Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;
 - Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 05, yang dibuat pada tanggal 25 Februari 2009 oleh Notaris Mochamad Dahlan, S.H., Notaris/PPAT di Yogyakarta (Tergugat III) dengan segala akibat hukumnya;
 - Gugatan yang mempersoalkan supaya Sertifikat Nomor 1240, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedontengen, Kota Yogyakarta atas nama Tergugat II dinyatakan tidak berkekuatan hukum, (hal ini masuk ranah Peradilan Tata Usaha Negara);
 - Gugatan mengenai pengosongan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18 (dahulu Nomor 91-A), Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta;
- C. Gugatan Para Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*), oleh karena tidak jelasnya objek gugatan;
- Bahwa dalam dalil posita gugatannya, Penggugat hanya menyebut tanah dan bangunan objek sengketa dengan kalimat: Tanah dan bangunan seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

345 m², yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, Kota Yogyakarta;

Bahwa apa yang Penggugat cantumkan mengenai luas tanahnya adalah salah dan tidak benar adanya, hal ini dikarenakan nyata-nyatanya yang benar adalah luasnya adalah 343 m², dengan demikian, terdapat kekaburan, ketidakjelasan (*obscuur libel*) objek sengketa dalam gugatan ini;

Demikian juga dengan batas-batas objek sengketa, senyatanya juga tidak disebutkan secara jelas, dengan demikian, terdapat kekaburan, ketidakjelasan (*obscuur libel*) objek sengketa dalam gugatan ini;

Bahwa dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 menyatakan: "Jika dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak. Luas atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";

Dengan demikian, oleh karena gugatan Para Penggugat tidak secara jelas dan benar menyebutkan luas maupun letak (batas-batas) objek sengketa, maka merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut, gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

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

1. Bahwa mohon agar hal-hal yang termuat dalam bagian konvensi di atas baik dalam eksepsi maupun pokok perkara dianggap terulang kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa secara sah menurut hukum telah terjadi transaksi jual beli atas tanah dan bangunan (yang sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1240, yang terletak di Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, atas nama Faisal Horison Sarjana Hukum, seluas 343 m²), yang dilakukan antara Tergugat I Konvensi, selaku penjual dengan Tergugat II Konvensi (sekarang Penggugat Rekonvensi) selaku pembeli, sesuai Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tanggal 25-02-2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Mochamad Dahlan, Sarjana Hukum, PPAT Kota Yogyakarta, berikut dengan proses mutasi balik nama sertifikatnya dilakukan menurut prosedur yang berlaku dalam jual beli serta tata cara pendaftaran tanah dengan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-

Halaman 13 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



Pokok Agraria *juncto* Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

3. Bahwa dengan sahnya jual beli seperti tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Penggugat Rekonvensi mendapatkan perlindungan hukum dari upaya-upaya pihak lain termasuk tindakan dari Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) yang mencoba mengganggu gugat keabsahan atas jual beli atas tanah dan bangunan (yang sekarang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1240, yang terletak di Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, atas nama Faisal Horison Sarjana Hukum, seluas 343 m²);

Bahwa yang mana juga mengingat transaksi jual beli tersebut dilakukan dengan iktikad baik, sehingga untuk memperoleh kepastian hukum beralasan dimohonkan kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*, agar menyatakan sah dan berharga atas: Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tanggal 25-02-2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Mochamad Dahlan, Sarjana Hukum, PPAT Kota Yogyakarta, berikut dengan proses mutasi balik nama sertifikatnya karena dilakukan menurut prosedur yang berlaku dalam jual beli serta tata cara pendaftaran tanah dengan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

4. Bawa dengan sahnya jual beli seperti tersebut di atas, maka dengan sendirinya Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) tergolong sebagai pembeli yang beriktikad baik (*te goede trouw*), sehingga wajib mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana yang digariskan oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI masing-masing Nomor 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 yang berbunyi: "Mengenai jual-beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrahan) pada waktu itu masih di bawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan iktikad baik dan Tergugat I sebagai pembeli dengan iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum";
Dan Nomor 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang berbunyi: "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";



5. Bahwa dengan sahnya transaksi jual beli maupun proses mutasi balik nama atas tanah tersebut dalam perkara *a quo*, maka tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah mengganggu gugat keabsahan proses hukum transaksi jual beli atas tanah tersebut, termasuk dengan membuat laporan Polisi yang tidak benar, tergolong sebagai perbuatan melawan hukum, karena telah mengganggu ketenteraman Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi), diantaranya menyebabkan terganggunya kinerja Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi), akibat terpecahnya konsentrasi untuk menghadapi gugatan dalam konvensi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi);
6. Bahwa oleh karena itu wajar atas segala gangguan yang dialami Penggugat Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) tersebut, maka kepada Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi) dihukum untuk membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
7. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan atas bukti-bukti otentik, maka adalah beralasan untuk dimohonkan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi maupun *verzet*;

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

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan secara hukum sah dan berharga atas: Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tanggal 25-02-2009, yang dibuat oleh dan dihadapan Mochamad Dahlan, Sarjana Hukum, PPAT Kota Yogyakarta, berikut dengan proses mutasi balik nama sertifikatnya karena dilakukan menurut prosedur yang berlaku dalam jual beli serta tata cara pendaftaran tanah dengan telah memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria *juncto* Pasal 37 ayat (1), Pasal 38 ayat (1) dan Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli beriktikad baik, yang sepatutnya mendapatkan perlindungan atas hukum;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian immateriil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;

- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi maupun *verzet*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III, menolak seluruh gugatan Penggugat, kecuali yang telah secara tegas-tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa ternyata gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formal sebagaimana yang telah ditentukan dalam perundang-undangan mengenai subjek dan objek. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah terjadi *error in persona* dan *error in objecto*), hal ini berdasarkan pada:

2.1. Mengenai subjek;

Bahwa Penggugat telah salah alamat (*error in persona*) dengan memasukkan Bimo Seno Sanjaya, S.H., sebagai Turut Tergugat (yang selanjutnya cukup disebut sebagai Turut Tergugat) dalam perkara ini;

Bahwa Turut Tergugat dalam perkara ini adalah bukan pihak, karena tidak ada sangkut pautnya dengan perkara ini (tidak ada hubungan hukum dengan perkara ini). Oleh karenanya jelas-jelas gugatan Penggugat yang menarik Turut Tergugat dalam perkara ini adalah tidak tepat (*gemis aanhodianig heid*);

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1072 K/Sip/1982 tertanggal 1-8-1983 telah menyebutkan: "Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijk* menguasai barang-barang sengketa";

Bahwa disamping adanya *gemis aanhodianig heid* ternyata dalam gugatan Penggugat telah terjadi pula *plurium litis consortium*, karena adanya kurang pihak yang ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa *in casu* dalam perkara ini ternyata Tergugat I dalam melakukan perbuatan/tindakan hukum tidak melakukan sendiri tetapi melalui kuasanya, namun kuasa Tergugat I tidak diikutsertakan atau ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini. Disamping itu objek sengketa dalam perkara ini saat ini menjadi jaminan hutang di Bank BII, tetapi Bank BII juga tidak diikutsertakan/ditarik sebagai Tergugat;

Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 601 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, *juncto* Nomor 621 K/Sip/1975 menyatakan: "Ternyata sebagian harta terperkara tidak lagi dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut

Halaman 16 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017



harus ikut digugat”;

2.2. Mengenai objek;

Bahwa ternyata Penggugat dalam menyebutkan objek sengketa dalam perkara ini tidak menyebutkan batas-batasnya sehingga menjadikan objek sengketa tidak jelas atau kabur;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menyertakan: “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, menyatakan: “Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/batas-batas tanah sengketa gugatan tidak dapat diterima”;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1159 K/Sip/1983, tanggal 23 Oktober 1984 menyatakan: “Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas-jelas dalam gugatan Penggugat telah terjadi *error in persona* dan *error in objecto*, yang oleh karenanya menjadikan gugatan Para Penggugat tidak sempurna dan kabur (*obscuur libel*). Dengan demikian sudah selayaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil kami yang tercantum eksepsi maupun dalam konvensi mohon dianggap berlaku dalam gugatan rekonvensi ini sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini selanjutnya kedudukan Tergugat III, mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi III, sedangkan kedudukan Penggugat selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa apa yang didalilkan Tergugat Rekonvensi mengenai telah membeli objek sengketa dari Tergugat I adalah mengada-ada, karena apabila memang hal tersebut terjadi, tentunya dilakukan dengan prosedur yang benar sesuai peraturan yang berlaku;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban konvensi, sejak tahun 1984, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah diberlakukan secara efektif di Daerah



Istimewa Yogyakarta, yang oleh karenanya jual beli tanahpun harus didasarkan pada UUPA beserta dengan peraturan-peraturan pemerintah yang ada, yakni PP Nomor 24/1997 dan PP Nomor 37/1998, beserta peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan;

4. Bahwa oleh karena UUPA menganut hukum adat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5, maka peralihan hak melalui jual beli pun harus berdasar pada hukum adat. Adapun jual beli tanah menurut hukum adat adalah bersifat tunai, riil dan terang:

- Tunai:

Bahwa penyerahan dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama;

- Riil:

Bahwa dengan pengucapan secara lisan saja belumlah terjadi jual beli sebagaimana Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 271/Sip/1956 dan Nomor 840/Sip/1971;

- Terang:

Bahwa jual beli harus dituangkan dalam akta otentik oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu (dalam hal ini PPAT);

5. Bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli tidaklah cukup hanya dibuat secara dibawah tangan saja, peralihan hak atas tanah dengan jual beli adalah berbeda dengan jual beli atas benda bergerak. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli terikat dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya bukti surat pernyataan dan surat kuasa yang ditandatangani Tergugat I, kedua-duanya tertanggal 20 Desember 2006, serta surat pernyataan dan surat kuasa yang ditandatangani Howard Adidjaya, kedua-duanya tertanggal 20 Desember 2006 yang ditunjukkan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi tidaklah cukup untuk membuktikan adanya peralihan hak/jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat Rekonvensi. Terlebih-lebih surat yang ditunjukkan hanyalah fotocopy, sedangkan aslinya tidak dapat ditunjukkan. Terlebih-lebih lagi dalam fotocopy surat-surat tersebut tidak melibatkan pejabat setingkat lurah/kepala desa atau camat setempat, sehingga surat-surat tersebut tidak dapat dijadikan bukti Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996, yang menyatakan:

“Surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan



harus dikesampingkan”;

Terlebih-lebih lagi faktanya memang tidak pernah ada transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat Rekonvensi, karena Tergugat I mengatakan tidak pernah menjual objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi;

6. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan di atas, maka surat-surat tersebut, yakni fotocopy surat pernyataan dan surat kuasa yang ditandatangani oleh Tergugat I, kedua-duanya tertanggal 20 Desember 2006, serta surat pernyataan dan surat kuasa yang ditandatangani Howard Adidjaya, kedua-duanya tertanggal 20 Desember 2006 yang ditandatangani Tergugat I tertanggal 20 Desember 2006 tidak mempunyai kekuatan pembuktian, oleh karenanya sudah selayaknya dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa sebaliknya peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II melalui jual beli telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku;
8. Bahwa jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II juga adalah sah karena dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan telah memenuhi asas jual beli tanah menurut hukum adat, yaitu: tunai, riil dan terang;
9. Bahwa apa yang dilakukan Penggugat Rekonvensi III untuk memproses peralihan hak objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II telah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku, karena secara formal persyaratan-persyaratan telah dipenuhi oleh Tergugat I dan Tergugat II dan semua itu dilakukan berkaitan dengan tugas pokok dan kewenangan Penggugat Rekonvensi selaku Pejabat Pembuat Akta (PPAT) sebagaimana ditegaskan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, (yang selanjutnya cukup disebut PP Nomor 37/1998), Pasal 2 ayat (1) dan (2) dan 3 ayat (1) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya cukup disebut PP Nomor 24/1997) pada Pasal 37 dan 38 sebagaimana yang telah diuraikan dalam jawaban konvensi;
10. Bahwa dalam rangka peresmian akta menjadi akta otentik semua prosedur telah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi III, dimana objek jual beli tidak dalam sengketa atau dalam hak tanggungan, kedua belah pihak datang menghadap (dalam hal ini Tergugat I diwakili kuasanya), harga telah dibayar lunas, akta dibacakan dihadapan kedua belah pihak, kedua belah pihak telah menyatakan mengerti dan paham, selanjutnya para pihak



membubuhkan tanda tangan pada akta, maka sahlah tindakan hukum para pihak yang tertuang dalam akta tersebut, yakni Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tertanggal 25 Februari 2009;

11. Bahwa apa yang dilakukan Penggugat Rekonvensi III dalam memproses peralihan hak objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tanggal 25 Februari 2009 dalam rangka menjalankan jabatannya selaku pejabat umum, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tunduk pada peraturan perundang-undangan, yakni: Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), PP Nomor 24/1997 dan PP Nomor 37/1998 dan peraturan lainnya yang berkaitan dengan peralihan hak. Oleh karenanya Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tertanggal 25 Februari 2009 telah memenuhi sebagai akta otentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdara dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana Pasal 1870 KUHPerdara:
 - Pasal 1868 KUHPerdara:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya”;
 - Pasal 1870 KUHPerdara:

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”;
12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tertanggal 25 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Penggugat Rekonvensi III adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, bagi para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka;
13. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tertanggal 25 Februari yang dibuat oleh dan dihadapan Penggugat Rekonvensi III adalah sah menurut hukum, maka tindakan Tergugat IV sebagai Badan Penyelenggara Pendaftaran Tanah, dengan menerbitkan Sertifikat Tanah Nomor 1240, Surat Ukur tanggal 21 Juli 2008, Nomor 00447/Pringgokusuman/2008, luas 343 m², atas nama Tergugat II adalah sah menurut hukum;
14. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana terurai di atas, maka terbukti Tergugat Rekonvensi telah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige*



daad) yakni pencemaran nama baik terhadap Penggugat Rekonvensi III, yang tentunya akan menimbulkan akibat hukum bagi Tergugat Rekonvensi, karena dalil-dalil yang disampaikan Tergugat Rekonvensi tanpa dilandasi alas hak yang benar dan kuat;

Bahwa salah satu akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi adalah telah menimbulkan kerugian, baik moril maupun materiil, sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus rupiah), yang jika dirinci sebagai berikut:

14.1. Kerugian moril;

Dengan adanya gugatan dan laporan ke Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris Kota Yogyakarta telah membuat Penggugat Rekonvensi tidak tenang dan resah, yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp1.450.000.000,00;

14.2. Kerugian materiil;

Dengan adanya gugatan tersebut, Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya operasional dan *fee* pengacara Rp50.000.000,00 Jumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

15. Bahwa guna menjamin tidak ditunda-tundanya pelaksanaan putusan perkara ini oleh Tergugat Rekonvensi jika telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka sudah sepantasnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap kali keterlambatan sampai dilaksanakan putusan ini;

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan atas bukti-bukti otentik, maka adalah beralasan untuk dimohonkan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, kasasi maupun *verzet*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat I tertanggal 20 Desember 2006 adalah batal demi hukum;
3. Menyatakan secara hukum surat kuasa yang ditandatangani Tergugat I tertanggal 20 Desember 2006 adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan secara hukum Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh



Howard Adidjaya tertanggal 20 Desember 2006 adalah batal demi hukum;

5. Menyatakan secara hukum Surat Kuasa yang ditandatangani Howard Adidjaya tertanggal 20 Desember 2006 adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan secara hukum jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli sah menurut hukum;
7. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 05/2009, tertanggal 25 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Penggugat Rekonvensi III adalah sah menurut hukum;
8. Menyatakan secara hukum Akta Jual Nomor 05/2009, tertanggal 25 Februari 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Penggugat Rekonvensi III mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
9. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi III, baik moriil maupun materiil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus ribu rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan sekaligus;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap keterlambatan sampai dilaksanakan putusan ini, jika nantinya putusan ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*);
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilinya. (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah memberikan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2016/PN Yyk., tanggal 2 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat adalah cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*



verklaard);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp2.206.000,00 (dua juta dua ratus enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 2/PDT/2017/PT YYK., tanggal 28 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pemohonan Kasasi Nomor 38/Pdt.G/2016/PN Yyk., *juncto* Nomor 2/PDT/2017/PT YYK., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Maret 2017;

Bahwa Para Tergugat/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 4 April 2017 dan tanggal 5 April 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta masing-masing pada tanggal 10 April 2017 dan tanggal 17 April 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa putusan *Judex Facti* yang telah mempertimbangkan bahwa syarat formil suatu gugatan adanya kekurangan pihak ada kesalahan dalam penerapan hukum, karena syarat formil suatu gugatan meliputi adanya posita dan petitum sedang pihak-pihak yang dijadikan Tergugat dalam *in cassu* perkara diserahkan sepenuhnya pada Penggugat Asli/Pemohon



Kasasi;

Bahwa gugatan Penggugat Asli/Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat formil karena telah memuat/mencantumkan adanya posita dan petitum, bahkan seluruh petitum yang diajukan kesemuanya telah didukung oleh posita-positanya;

Bahwa dalam kesempatan ini perlu Penggugat Asli/Pemohon Kasasi ketengahkan menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 16-6-1971 Nomor 305 K/Sip/1971 secara tegas disebutkan:

“Masuknya pihak ke dalam perkara ditentukan oleh Penggugat”;

(Periksa pertimbangan hukum dalam halaman 95 (sembilan puluh lima) yang menyebutkan: “Menimbang, bahwa sebagaimana azas hukum acara perdata, bahwa yang menentukan siapa saja yang menjadi Tergugat atau Turut Tergugat adalah wewenang mutlak dari Penggugat”);

Namun disisi lain pengadilan negeri mempertimbangkan, bahwa gugatan kurang pihak karena tidak menarik/mengikutsertakan penyewa, pertimbangan tersebut terlalu dipaksakan;

Bahwa hasil pemeriksaan lokasi (pemeriksaan setempat) yang telah dilakukan pada tanggal 11 Agustus 2016 sebagaimana dituangkan dalam putusan Pengadilan Negeri, selain hasilnya dibuat tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya dilokasi objek sengketa juga terlihat jelas keberpihakan pada Tergugat II Asli/Termohon Kasasi II, karena ternyata objek sengketa seluas ± 345 m² hanya digunakan sebagai lahan parkir dan akses keluar masuk kendaraan untuk menuju pada bangunan milik Tergugat II Asli/Termohon Kasasi II, yang tidak berdiri/berada di atas tanah objek sengketa melainkan di tanah milik Tergugat II Asli/Termohon Kasasi II sendiri yang digunakan untuk usaha cafe bersebelahan dengan tanah objek sengketa, sehingga patut dipertanyakan dan terlihat dengan jelas adanya kejanggalan bagaimana mungkin atas objek sengketa yang *notabene* hanya digunakan untuk parkir dan akses keluar masuk kendaraan kemudian dibuat perjanjian sewa menyewa??? perjanjian sewa menyewa yang bagaimanakah??? karenanya bagaimana dapat dikatakan William Mahardhika Darlius dilibatkan sebagai pihak yang harus digugat atau sebagai Turut Tergugat karena telah menempati dan menguasai objek sengketa????? sebagaimana Bukti T.II-15, bahkan pada saat pemeriksaan setempat tersebut yang namanya pihak penyewa tersebut tidak pernah dijumpai. Apalagi baik saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat Asli/Pemohon Kasasi maupun Tergugat II Asli/Termohon Kasasi II (saksi



Pudjianto Wiredjo dan saksi Agus Supriyadi, Ir serta saksi Anthonius Junaidi) tidak ada satupun yang mengenal dan mengetahui siapa itu William Mahardhika Darlius, sehingga patut diragukan keberadaanya;

Bahwa pertimbangan tersebut dasarnya pun sangat dipaksakan juga terlalu *premature*, karena eksepsi yang diajukan Para Tergugat Asli/Para Termohon Kasasi tidak menyangkut perihal gugatan kurang pihak, karena dalam gugatan tidak mengikutsertakan pihak penyewa, sehingga dalam memutus perkara pengadilan negeri terlalu super aktif karena melebihi kemauan pihak-pihak, maka keputusannya layak dibatalkan;

Bahkan dengan mantapnya Pengadilan Negeri memberikan acuan beberapa yurisprudensi, hal tersebut terlalu *premature* karena Para Termohon Kasasi/Para Tergugat Asli tidak pernah menuntutnya (penyewa sebagai pihak) dan merupakan inisiatif pengadilan negeri sepenuhnya, sehingga hal tersebut sangat bertentangan dengan pertimbangan sebelumnya (masuknya Tergugat dalam suatu perkara menjadi kewenangan Penggugat sepenuhnya). Disamping itu yurisprudensi wajib diterapkan secara kasusitis dan yurisprudensi yang dijadikan acuan pertimbangan tersebut sangat tidak cocok dengan perkara *in cassu* sehingga tidak bisa diterapkannya;

Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan, apabila pertimbangan perihal masuknya penyewa tersebut sebagai pihak, maka akan timbul persoalan apabila pihak penyewa menerima 10 (sepuluh) anak kost ataupun menerima 10 (sepuluh) orang yang berlangganan parkir mobil, maka menurut alur pertimbangan tersebut perlu digugat keseluruhannya hal tersebut tentu tidak benar, karena:

- Melalui petitum ke-10 (sepuluh) disebutkan: Menghukum Tergugat II dan siapa saja, yang secara lengkap disebutkan sebagai berikut:

“Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong yakni tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap”;

Sehingga tidak ada kewajiban bagi Pemohon Kasasi/Penggugat Asli untuk menggugat penyewa ataupun pihak-pihak lain sebagaimana dihaturkan di atas;

Sehingga dari hal-hal tersebut di atas, maka *Judex Facti* dalam memutus



perkara ada kesalahan penerapan hukum, karenanya patut dibatalkan untuk diperbaikinya;

2. Bahwa adanya kekeliruan dalam penerapan hukum tersebut juga dapat diperiksa dari hal-hal sebagai berikut:

Bahwa menurut ketentuan Pasal 164 HIR, alat bukti meliputi:

- a. Bukti tulisan;
- b. Bukti dengan saksi;
- c. Persangkaan;
- d. Pengakuan, dan;
- e. Sumpah;

Sehingga keputusan *Judex Facti* yang memutus dalam *in cassu* perkara bertumpu pada adanya pemeriksaan lokasi (pemeriksaan setempat) sangat bertentangan dengan Pasal 164 HIR, sehingga atas alasan inipun cukup alasan pula bagi Mahkamah Agung dalam membatalkan putusan *in cassu* perkara dan sekaligus memperbaikinya;

Bahwa pemeriksaan lokasi (pemeriksaan setempat) bukan sebagai alat bukti dapat pula diperiksa pendapat M. Yahya Harahap, S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan pada halaman 779 dan halaman 788, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Salah satu hal yang erat kaitannya dengan hukum pembuktian adalah pemeriksaan setempat. Secara formil ia tidak termasuk alat bukti dalam Pasal 1866 KUHPerdata atau Pasal 164 HIR maupun Pasal 284 RBg. Namun demikian pemeriksaan setempat berfungsi untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran dan batas-batas objek sengketa”;

Nilai kekuatan pembuktian;

“Secara yuridis formil, hasil pemeriksaan setempat bukan alat bukti, karena tidak termasuk sebagai alat bukti yang disebut Pasal 164 HIR, Pasal 1866 KUHPerdata atau Pasal 284 RBg. Oleh karena itu tidak sah sebagai alat bukti, sehingga pada dasarnya tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian”;

Sehingga keputusan *Judex Facti* yang bertumpu pada adanya pemeriksaan lokasi (pemeriksaan setempat) ada kesalahan dalam penerapannya, maka cukup alasan bagi Mahkamah Agung dalam membatalkan putusan *in cassu* perkara;

3. Bahwa negara kita (Indonesia) bukan penganut paham yurisprudensi, lain



halnya dengan negara-negara Anglo Saxon, dimana yurisprudensi dinyatakan sebagai ketentuan yang mengikat yang patut dianut oleh pengadilan dalam memberikan keputusannya;

Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana tersebut di atas, yaitu ketentuan Pasal 164 HIR juga tidak dicantumkannya keputusan yurisprudensi sebagai alat bukti ataupun ketentuan-ketentuan hukum yang mengikat peradilan dalam memutus suatu perkara, maka atas alasan inipun cukup alasan pula bagi Mahkamah Agung dalam membatalkan keputusan *in cassu* perkara, karena *Judex Facti* dalam memutus perkara bertumpu sepenuhnya pada ketentuan yurisprudensi (Periksa Putusan Pengadilan Negeri tanggal 2 November 2016 Nomor 38/Pdt.G/2016/PN Yyk., halaman 98 alenia ke-2 (dua) yang dikuatkan pengadilan tinggi, yang menyebutkan sebagai berikut: Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dan mendasarkan pada yurisprudensi di atas dapat disimpulkan bahwa pihak dalam gugatan Penggugat adalah tidak lengkap, karena masih ada pihak-pihak yang semestinya ikut ditarik sebagai pihak apakah sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, oleh karena itu gugatan Penggugat mengandung cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*);

4. Bahwa dalam pemeriksaan lokasi (pemeriksaan setempat) *Judex Facti* tidak bertemu langsung dengan pihak penyewa (William Mahardhika Darlius) yang dijadikan tumpuan dalam memutus perkara, sehingga keputusan *Judex Facti* berusaha mencari kebenaran materiil dan bukan kebenaran formil karena apakah pihak penyewa betul-betul merasa keberatan atas adanya gugatan apakah tidak, karena *Judex Facti* tidak bertemu dan berwawancara secara langsung, apalagi dalam petitum gugatan ke-10 (sepuluh) secara tegas telah menyebutkan sebagai berikut:

Menghukum Tergugat II dan siapa saja, yang secara lengkap disebutkan sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, yakni tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah keputusan ini berkekuatan hukum tetap"; Sehingga tidak ada kewajiban bagi Penggugat Asli/Pemohon Kasasi untuk menggugat penyewa ataupun pihak-pihak lain sebagaimana diaturkan di atas;



Apalagi dalam proses jawab-menjawab pihak Tergugat I Asli/Termohon Kasasi I, Tergugat II Asli/Termohon Kasasi II dan Tergugat III Asli/Termohon Kasasi III tidak pernah mengemukakan adanya keberadaan pihak penyewa dalam *in cassu* perkara, sehingga Bukti T.II-15 perihal Perjanjian Sewa Menyewa patut diragukan kebenarannya, karena tidak pernah dikemukakan sejak awal;

Karenanya keberadaan penyewa dalam *in cassu* perkara akan terselesaikan apabila gugatan Penggugat Asli/Pemohon Kasasi dikabulkan;

5. Bahwa dalam memutus *in cassu* perkara Pengadilan Tinggi sekedar menguatkan putusan Pengadilan Negeri dan mengambil-alih sebagai pertimbangan tersendiri, sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan hukum tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 45 alenia ke 3 dan 4 putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempelajari dengan saksama berkas perkara secara keseluruhan, baik berita acara persidangan, alat-alat bukti maupun salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 2 November 2016, Nomor 38/Pdt.G/2016/PN Yyk., memori banding dan kontra memori banding dari Terbanding II/Tergugat II dan Terbanding III/Tergugat III, maka Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sebagai alasan pertimbangan dan pendapatnya sendiri dan memutus perkara ini pada tingkat banding, maka Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 2 November 2016, Nomor 38/Pdt.G/2016/PN Yyk., yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan harus dikuatkan”;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang demikian tidak cukup, karena kurang memberikan pertimbangan hukum sehingga layak dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:



“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan (*ic* Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian” dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan/*tegenbewijs* dari Tergugat”;

Selaras dengan hal tersebut di atas, diperkuat pula berdasarkan Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 194 K/Sip/1975 tanggal 30-11-1976, yang berbunyi sebagai berikut:

“Putusan Pengadilan Tinggi harus memeriksa/mengadili keseluruhannya termasuk bagian-bagian (*konvensi-rekonvensi*) yang telah diputus oleh pengadilan negeri”;

Demikian pula dipertegas dalam Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19-8-1972, yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan dalam memori banding, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusannya Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal ada dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka keputusan tersebut telah tidak melaksanakan hukum sebagaimana mestinya, karena dalam memeriksa perkara banding Hakim Banding berkewajiban memeriksa ulang seluruh berkas perkara baik itu jawab-menjawab, bukti-bukti maupun memori banding/kontra memori banding yang diajukan pihak-pihak. Hal tersebut tidak dipenuhi sama sekali oleh Pengadilan Tinggi, karena sekedar mengambil-alih dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Padahal berdasarkan alasan-alasan yang telah Pemohon Kasasi haturkan tersebut di atas, dalam memutus perkara Pengadilan Negeri ada kesalahan dalam penerapan hukumnya ataupun tidak melaksanakan hukum sebagaimana mestinya karena tidak diperiksa secara menyeluruh, maka *Judex Facti*/putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan Pengadilan Tinggi melanggar tata tertib beracara, karenanya keputusan *Judex Facti* tersebut layak dibatalkan;

6. Bahwa keputusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan putusan Pengadilan



Tinggi ada kesalahan dalam penerapan hukum acara (pembuktian), karena objek sengketa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Jlagran Nomor 18, RT 037/RW 010, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, berdasarkan Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 telah dijual dan dibeli oleh Penggugat Asli/Pemohon Kasasi. Namun bukti-bukti tersebut tidak diindahkan sama sekali oleh *Judex Facti* dalam memutus perkara, karena keberadaan Tergugat II Asli-Termohon Kasasi II/ yang membeli setelah adanya Bukti P-1 sampai dengan P-4 mendapat keistimewaan khusus untuk perlindungan hukumnya. Bukankan dalam *in cassu* perkara telah pula didengar kesaksian saksi Pudjianto Wiredjo dan saksi Agus Supriyadi, Ir serta saksi Anthonius Junaidi, bahwa tanah tersebut telah dijual oleh pemilik tanah (Howard Adijaya dan Yohana Adijaya beserta saudaranya yang lain) kepada Penggugat Asli/Pemohon Kasasi dan dengan demikian asas jual beli secara terang, *riil* dan tunai yang dilakukan oleh Penggugat Asli/Pemohon Kasasi pada pemilik tanah telah memenuhi asas terang, *riil* dan tunai, sehingga seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Namun kenyataannya hal tersebut tidak diperoleh, karena *Judex Facti* justru cenderung memberikan perlindungan hukum pada pihak-pihak yang telah menjual kembali kepemilikannya dengan mendasarkan diri pada ketentuan-ketentuan yang tidak benar dan hal tersebut telah Pemohon Kasasi buktikan dari adanya Bukti P-20 (Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor STPLP/564-B/XI/2015/SPKT tanggal 11 November 2015 dari Polresta Yogyakarta);

7. Bahwa di dalam memberikan keputusannya, *Judex Facti* telah melanggar tertib beracara dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan hukum yang ada. Sehingga keputusannya tidak/kurang memenuhi rasa keadilan, maka keputusannya layak dibatalkannya, hal tersebut dapat diperiksa dari hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri dalam memberikan keputusannya telah melanggar ketentuan hukum dalam tertib beracara, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Pertimbangan dalam diktum;

Bahwa diktum dalam eksepsi menyebutkan “menolak eksepsi” dan dengan ditolaknya eksepsi tersebut, maka menurut hukum (aturan) Pengadilan Negeri berkewajiban memeriksa pokok perkara berikut bukti-bukti yang diajukan para pihak. Namun hal ini tidak dilakukan karena diktum pokok perkara berbunyi “menyatakan gugatan tidak



dapat diterima”, sehingga diktum dalam eksepsi dan diktum dalam pokok perkara saling bertentangan satu sama lain;

- b. *Judex Facti* telah memberikan keputusan yang melebihi dari yang dimohonkan;

Bahwa dalam diktum pokok perkara ke-1 (satu) disebutkan sebagai berikut:

Menyatakan gugatan Penggugat adalah cacat formil dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Putusan tersebut tidak pernah dimohon, sehingga *Judex Facti* dikategorikan telah memberi keputusan melebihi dengan yang dimohon bahkan memutus hal yang tidak pernah dimohon;

Bahwa selaras *Judex Facti* memberikan keputusan melebihi apa yang dimohon, maka cukup alasan bagi Mahkamah Agung untuk membatalkannya;

- c. Putusan *Judex Facti* tidak mendukung penyelesaian perkara secara cepat, sederhana dan biaya murah;

Bahwa keputusan *Judex Facti* sekedar memutus tidak dapat diterima nyata-nyata tidak membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya penyelesaian perkara secara cepat, sederhana dan biaya ringan sebagaimana digariskan dalam Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Pasal 4 ayat (2)), maka atas alasan inipun cukup alasan pula bagi Mahkamah Agung dalam membatalkan keputusan *Judex Facti* saat ini;

- d. Turunan putusan *Judex Facti* menyesatkan;

Bahwa berdasarkan turunan putusan Pengadilan Negeri yang Penggugat Asli/Pemohon Kasasi terima ternyata tidak memuat secara benar apa yang terjadi dalam persidangan karena:

Menurut (turunan) putusan ada tercatat hal-hal sebagai berikut:

Nomor : 38/Pdt.G/2016/PN Yyk;

Tanggal : 26 Oktober 2016;

Bahwa apa yang tertulis dalam (awal) halaman tersebut tidak benar dan menyesatkan Penggugat Asli/Pemohon Kasasi, karena dalam akhir putusan keputusan *in cassu* perkara diputus tanggal 2 November 2016 dan bukan tanggal 26 Oktober 2016 sebagaimana tertulis dalam (awal) halaman. Sehingga keputusan tersebut menyesatkan dan ceroboh, karena tanggal putusan menentukan



tanggal/hari bagi Penggugat Asli/Pemohon Kasasi untuk mengajukan upaya hukum. Namun hal tersebut tidak pernah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, meskipun telah diajukan dalam memori bandingnya justru putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi, maka cukup alasan pula bagi Yang Terhormat Mahkamah Agung untuk membatalkan keputusan tersebut;

e. Keputusan Pengadilan Negeri tidak sistematis;

Bahwa dalam memberikan keputusan dalam *in cassu* perkara, *Judex Facti* kurang memberikan pertimbangan yang cukup, hal tersebut dapat diperiksa hal-hal sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang dijadikan acuan dalam memutus perkara, tidak memuat secara sistematis, mana pertimbangan dalam eksepsi sehingga keputusan dalam eksepsi berbunyi "menolak eksepsi" dan mana pertimbangan dalam pokok perkara yang dijadikan aturan "menyatakan gugatan tidak dapat diterima". Pertimbangan untuk eksepsi dan untuk pokok perkara dicampur aduk, sehingga pokok perkara keputusannya menjadi rancu, yang demikian dapat dikategorikan sebagai keputusan yang kurang cukup memberikan pertimbangan. Namun tidak adanya ketertiban beracara tersebut juga tidak pernah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi, meskipun telah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asli sampaikan dalam memori bandingnya, maka keputusannya layak dibatalkannya;

f. Bahwa dalam memutus perkara Pengadilan Negeri antara lain telah mempertimbangkan tidak perlu memeriksa bukti-bukti yang diajukan pihak-pihak;

Pertimbangan tersebut terlalu *tendensius*, karena:

Eksepsi Para Tergugat Asli/Para Termohon Kasasi ditolak, sehingga ada kewajiban bagi Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi untuk memeriksa pokok perkara, namun kenyataannya tidak dilakukan bahkan memberikan pertimbangan tidak perlu memeriksa bukti-bukti; Namun anehnya Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan Bukti T.II-15 perihal Sewa Menyewa, hal tersebut tentunya sangat bertentangan dengan pertimbangan yang menyebutkan tidak perlu mempertimbangkan bukti-bukti;

Bahwa keputusan Pengadilan Negeri karena ada cacat hukum, diktum eksepsi bertentangan dengan diktum pokok perkara, maka



keputusannya layak untuk dibatalkan oleh yang terhormat Mahkamah Agung;

Bahwa putusan yurisprudensi Mahkamah Agung yang sengaja ditonjol-tonjolan dan dijadikan acuan untuk memutus perkara ini pun sangat tidak relevan dan berbeda status hukum dan korelasi hukumnya antara para pihak, sehingga sangat tidak berdasar hukum sama sekali;

Bahwa Pengadilan Negeri telah sengaja mengambil dan memecah-mecah maksud yang terkandung dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977, dimana pokok pertimbangan Mahkamah Agung dalam putusan tersebut adalah karena ternyata sebagian objek sengketa yang disengketakan Penggugat telah menjadi milik dan dikuasai oleh pihak ketiga (diluar pihak yang bersengketa), maka berdasarkan pertimbangan hukum objektif, pihak ketiga tersebut harus ikut digugat;

Dimana *in cassu* perihal perjanjian sewa menyewa, sebagaimana Bukti T.II-15 yang ditonjol-tonjolan oleh Pengadilan Negeri tidak memiliki kesesuaian dan tidak relevan dengan *in cassu* perkara, karena adanya perjanjian sewa menyewa tidak memiliki kekuatan mengikat kepada Penggugat Asli/Pemohon Kasasi terlebih lagi penguasaan penyewa tidak bertujuan memiliki benda dan penyewa sendiri tidak berkehendak memilikinya. Sehingga dasar Pengadilan Negeri menggunakan putusan yurisprudensi, bahwa sebagian objek sengketa yang disengketakan Penggugat telah menjadi milik dan dikuasai oleh pihak ketiga tersebut sangat tidak tepat dan tidak berdasar hukum;

Hal ini diperkuat berdasarkan Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 404 K/Sip/1979 tanggal 17 April 1979 perihal Sewa Menyewa, yang menyatakan bahwa:

Untuk adanya perjanjian sewa menyewa syaratnya hanyalah, adanya persetujuan:

- a. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang disewakan untuk dinikmati oleh penyewa;
- b. Untuk suatu masa tertentu, dan;
- c. Dengan harga sewa tertentu;

Siapa pemilik dari benda yang menjadi objek persewaan tidaklah perlu dipersoalkan. Kalau ternyata yang menyewakan itu bukan



orang yang berhak, hal ini adalah persoalan tersendiri antara pemilik dengan yang menyewakan;

Selaras dengan telah dilanggarnya aturan-aturan hukum oleh *Judex Facti* dalam menjatuhkan keputusannya, maka keputusan *Judex Facti* saat ini layak dibatalkannya;

8. Bahwa kiranya dalam kesempatan ini perlu Pemohon Kasasi mohon perhatian pada Mahkamah Agung akan hal-hal sebagai berikut:

Pemohon Kasasi menerima isi Putusan Pengadilan Tinggi tanggal 16 Maret 2017 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta, namun anehnya petugas Pengadilan Negeri mengatakan bahwa putusan Pengadilan Tinggi harus di *print out* terlebih dahulu di Pengadilan Negeri, sehingga putusan Pengadilan Tinggi kesemuanya berstempel Pengadilan Negeri, tidak ada sama sekali stempel Pengadilan Tinggi, sehingga Pemohon Kasasi bertanya apakah demikian mutakhirnya teknologi yang telah diterapkan Pengadilan Negeri Yogyakarta, sehingga putusan Pengadilan Tinggi pun bisa di *print out* oleh Pengadilan Negeri tanpa Pemohon Kasasi memperoleh bukti bahwa itu sebagai turunan dari putusan Pengadilan Tinggi. Padahal lazimnya turunan putusan Pengadilan Tinggi yang diterima oleh pihak-pihak terdapat stempel Pengadilan Tinggi yang menandakan bahwa *print out* tersebut betul-betul sesuai dengan keadaan yang sebenarnya;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan kurang pihak, karena di atas tanah objek sengketa terdapat bangunan terbuat dari batu bata yang dikuasai orang lain yang tidak ikut digugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PAULUS HARTANTO, S.H, 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 yang telah diubah dengan Undang Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PAULUS HARTANTO, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 Desember 2017, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd/. Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

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

Panitera Pengganti,

ttd/. Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp489.000,00+</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

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

Halaman 35 dari 35 hal. Put. Nomor 2779 K/Pdt/2017