



PUTUSAN
Nomor 295 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Hi. MUCHLIS SJUHAIRI, S.H., bertempat tinggal di Jalan Hayamwuruk Gg Tanah Merah Nomor 25, Kelurahan Bumi Kedamaian, Kecamatan Kedamaian, Kota Bandar Lampung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nina Zusanti, S.H., M.H., Advokat beralamat di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 4 A Palapa Tanjung Karang Pusat, Bandar Lampung, Propinsi Lampung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **DANI BUDIMAN A. S.E**, bertempat tinggal di Perumahan Pagar Alam Residen Nomor 22 Jalan Pagar Alam, Kelurahan Segala Mider, Kecamatan Tanjung Karang Barat, Bandar Lampung;
2. **HERRY WIJAYA, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol I Lingkungan II RT.007, Kelurahan Gedong Air, Kecamatan Tanjungkarang Barat, Kota Bandar Lampung, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. V.Saptarini, S.H. M.M. dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Prof. M. Yamin Nomor 20 Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 September 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;
Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa pada tanggal 9 Mei 1973, Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 657 m² (enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) dari Bapak

Halaman 1 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mardi dan Hi. Hasanuddin sebagai pemilik tanah yang terletak di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 48 A/66 Kelurahan Durian Payung Kecamatan Tanjungkarang Barat Kota Madya Tanjungkarang Teluk Betung sekarang menjadi Kelurahan Palapa Kecamatan Tanjungkarang Pusat Kota Bandar Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Hi. Muchlis Sjuhairi, S.H.;

Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang Hidayat;

Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Hi. Hasanuddin;

Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Raya Cut Nyak Dien;

Selanjutnya disebut Tanah Objek Sengketa;

1. Bahwa kemudian di atas tanah milik Penggugat tersebut di atas, oleh Penggugat dibangun 1 (satu) unit rumah permanen seluas 252 m² (Dua ratus lima puluh dua meter persegi) yang pembangunannya selesai pada tahun 1974 dan dijadikan tempat tinggal Penggugat;
2. Bahwa terhadap tanah milik penggugat tersebut, pada tanggal 19 September 1985 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Kantor Agraria/ Kantor Pertanahan Kodya Bandar Lampung SHM Nomor 708/Dp atas nama Hi. HASANUDDIN, yang kemudian pada tanggal 27 September 1985 SHM Nomor 708/Dp telah dibalik nama ke atas nama MUCHLIS SJUHAIRI, SH (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 27 Januari 1978 Nomor 21/TKB/1978, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Nursid Arsyas, S.H., Camat Tanjungkarang Barat;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Bapak MARDI dan Hi. Hasanuddin tanggal 9 Mei 1973 merupakan Harta Bawaan milik Penggugat dalam perkawinan antara Penggugat dengan Nurhasanah Binti Hi. Basri yang dilangsungkan pada tanggal 16 April 1975;
4. Bahwa Istri Penggugat (Nurhasanah Binti Basri) memiliki usaha yang bergerak di bidang Budi Daya Udang Windu yang berlokasi di Desa Sidodadi Kecamatan Padang Cermin Kabupaten Pesawaran dahulu Kabupaten Lampung Selatan dan sebagai direktur CV. Windu Kencana Istri Penggugat membutuhkan tambahan modal usaha, kemudian istri Penggugat meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP, Surat Ukur Nomor 51 Tahun 1985 untuk dijadikan jaminan pinjaman kredit pada Bank BNI 46 dan untuk keperluan tersebut, maka dengan izin / persetujuan Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP yang semula atas nama Hi. Muchlis Sjuhairi, S.H./Penggugat dibalik nama menjadi atas nama Nurhasanah (Istri Penggugat) yang

Halaman 2 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya dibuat hibah kepada Mertua Penggugat yang bernama Basri, dengan perjanjian bahwa meskipun secara fisik SHM Nomor 708/DP tertulis atas nama Nurhasanah, tetapi secara materiil adalah tetap menjadi Hak Milik Penggugat;

5. Bahwa pada tanggal 10 Januari 1991 antara istri Penggugat dan Nurhasanah sebagai Direktur CV. Windu Kencana dengan Heru Mulya Tarjoto telah mengadakan perjanjian hutang piutang yang dibuat dihadapan Notaris Marudin Pasaribu, S.H., dengan Akta Nomor 4428 tanggal 10 Januari 1991, yang isinya telah disepakati hal-hal sebagai berikut:

- 5.1 Nurhasanah dan Hi. Muchlis Sjuhairi, S.H., sebagai Pihak Kesatu mempunyai hutang kepada Pihak Kedua (Heru Mulya Tarjoto) sebesar Rp208.226.000,00 (dua ratus delapan juta dua ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Hutang CV. Windu Kencana tersebut dihitung berdasarkan Dollar US yang pada saat dibuat dan ditandaganai perjanjian tersebut kurs Dollar sebesar Rp1.500,00 per Dollar.;

Dengan ketentuan bahwa apabila kurs dollar terhadap rupiah menguat hingga lebih dari 10% maka jumlah hutang yang harus dibayar disesuaikan dengan kurs Dollar pada saat pelunasan hutang.

- 5.2 Sebagai jaminan atas hutang CV. Windu Kencana kepada Heru Mulya Tarjoto adalah sebidang tanah seluas 657 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP atas nama Nurhasanah dan sejak tanggal 10 Januari 1991 Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berada ditangan/dikuasai oleh Heru Mulya Tarjoto dengan perjanjian dan syarat-syarat sebagai berikut :

Hutang tersebut harus sudah dibayar lunas selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 1991.;

Bila hutang CV. Windu Kencana tidak dilunasi (Ny. Nurhasanah) pada tanggal 31 Desember 1991, maka tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berikut bangunan rumah yang ada di atasnya menjadi Hak Milik Heru Mulya Tarjoto dan harus sudah dikosongkan oleh penghuninya 7 (tujuh) hari dari tanggal 31 Desember 1991 tersebut;

Surat Perjanjian Hutang Piutang tersebut berlaku sama kuatnya dalam hukum notaris (yang berlaku di seluruh Indonesia) sebagai akte penjualan pendahuluan;

Heru Mulya Tarjoto (Pihak Ke-2) berhak untuk menempati sendiri tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berikut bangunan rumah yang

Halaman 3 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



ada di atasnya;

- 5.3 Ternyata sampai dengan tanggal 31 Desember 1991 CV. Windu Kencana (Nur Hasanah) tidak bisa membayar hutangnya kepada Heru Mulya Tarjoto dan oleh karena itu maka secara yuridis formal tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berikut bangunan rumah yang ada di atasnya terhitung mulai tanggal 31 Desember 1991 menjadi hak milik Heru Mulya Tarjoto;
- 5.4 Ny. Nurhasanah meninggal dunia pada tanggal 12 Maret 2001 dan SHM Nomor 708/DP masih berada di tangan Heru Mulya Tarjoto karena CV. Windu Kencana (Ny. Nurhasanah) belum bisa membayar hutangnya kepada Heru Mulya Tarjoto;
- 5.5 Atas permintaan Heru Mulya Tarjoto tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berikut bangunan rumah yang ada di atasnya pada tahun 2004 telah dikosongkan oleh Penggugat dari semua penghuninya;
- 5.6 Pada tanggal 29 Oktober 2008 Peggugat telah membeli kembali tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang sudah selama 17 tahun (1991 s/d 2008) menjadi Hak Milik Heru Mulya Tarjoto;
- 5.7 Bahwa oleh karena pada tanggal 29 Oktober 2008 Penggugat telah membeli kembali tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berikut bangunan rumah yang ada di atasnya maka secara Yuridis Formal Penggugat merupakan satu-satunya pemilik yang sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP berikut bangunan Rumah yang ada di atasnya;
6. Bahwa pada tanggal 5 November 2008, Tergugat I meminjam Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP atas tanah objek sengketa kepada Penggugat untuk dijadikan jaminan atas pinjaman uang pada Bank, dengan alasan Tergugat I memerlukan modal untuk usaha, maka dibuatlah surat pernyataan, yang isinya sebagai berikut
 - SHM Nomor 708/DP tersebut akan Tergugat I pergunakan sebagai jaminan pinjaman uang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta dan uang hasil pinjaman tersebut akan dipergunakan sebagai modal usaha Tergugat I;
 - SHM Nomor 708/DP tersebut akan dikembalikan kepada Penggugat paling lambat pada tanggal 5 November 2012;
7. Bahwa sesuai dengan surat pernyataan tanggal 5 November 2008, maka pada tanggal 2 Desember 2012, Penggugat menanyakan SHM Nomor



708/DP tersebut kepada Tergugat I, untuk mengembalikan SHM Nomor 708/DP tersebut kepada Penggugat. Diperoleh penjelasan dari Tergugat I bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 708/Dp milik Penggugat tersebut masih berada di Bank karena Tergugat I belum bisa membayar hutang pada Bank tersebut;

8. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin/persetujuan dari Penggugat, SHM Nomor 708/DP atas nama Nurhasanah telah dibalik nama oleh Tergugat I menjadi atas nama Dani Budiman A, SE/Tergugat I pada tanggal 27 April 2009 berdasarkan Surat Keterangan Warisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 November 2008;
9. Bahwa Surat Keterangan Warisan dan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 November 2008 yang dibuat oleh Tergugat I tersebut tidak sah atau batal demi hukum, karena :
 - Tanah objek sengketa SHM Nomor 708/DP bukan hak milik Nurhasanah seperti yang tercantum dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 November 2008, tetapi merupakan hak milik Penggugat (Hi. Muchlis Sjuhairi, S.H.) sebagai harta bawaan Penggugat sebelum perkawinan dengan Nurhasanah yang diperoleh Penggugat berdasarkan jual beli dengan Bapak Murdi dan Hi. Hasanuddin pada tanggal 9 Mei 1973;
10. Bahwa SHM Nomor 708/DP telah dibalik nama oleh Tergugat I semula SHM Nomor 708/DP atas nama Nurhasanah menjadi Dani Budiman A, SE, berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 November 2008 adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, karena dasar/alas hak dirubahnya nama pada SHM Nomor 708/DP atas nama Nurhasanah menjadi atas nama Dani Budiman A, SE / Tergugat I berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 10 November 2008 yang tidak sah, maka perubahan nama pada SHM Nomor 708/DP dari atas nama Nurhasanah menjadi atas nama Dani Budiman A, SE/ Tergugat I juga tidak sah dan batal demi hukum;
11. Bahwa tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, tanah objek sengketa oleh Tergugat I telah diserahkan kepada Tergugat II untuk dibangun rumah toko (Ruko) sebanyak 6 (enam) unit Rujo berlantai 2 ½ lantai dengan Perjanjian Kerja sama yang dibuat dihadapan Notaris Vitta Nogosannyono, SH yaitu Akta Nomor 112 tanggal 23 Juni 2011;
12. Bahwa oleh karena Perjanjian Kerjasama Nomor 112 tanggal 23 Juni 2011 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Vitta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nogosannyono, S.H.,M.H., tersebut di atas tanah milik Penggugat dan tanpa seizin dari Penggugat, maka Perjanjian Kerjasama Nomor 112 tanggal 23 Juni 2011 tersebut tidak sah dan batal demi hukum, dengan alasan:

- Tanah objek sengketa yang dibangun Ruko oleh Tergugat II adalah tanah milik Penggugat;
- Tanah objek sengketa SHM Nomor 708/DP Berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat I tanggal 5 November 2008 dipinjam oleh Tergugat I untuk meminjam uang di Bank dan akan dikembalikan paling lambat tanggal 5 November 2012, dan bukan untuk dibangun Ruko;
- Perjanjian Kerja Sama Nomor 112 tanggal 23 Juni 2011 tersebut dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan kebohongan atau tipu muslihat, karena dalam Perjanjian Kerja Sama tersebut, Tergugat I menyatakan memiliki sebidang tanah hak milik yang terletak di Kelurahan Durian payung Kecamatan Tanjungkarang Pusat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung Jalan Cut Nyak Dien seluas 657 m² (enam ratus lima puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Surat Ukur Nomor 51/1985 berdasarkan SHM Nomor 708/DP atas nama Dani Budiman A, SE adalah merupakan tipu muslihat dan kebohongan dari Tergugat I karena tanah SHM 708/DP tersebut bukan kepunyaan Tergugat I tetapi kepunyaan Penggugat (Hi. Muchlis Sjuhairi, S.H.) yang dibeli oleh Penggugat dari Mardi dan Hasanuddin tanggal 9 Mei 1973 dan karena Penggugat yang membeli kembali tanah sengketa dari Heru Mulya Tarjoto pada tanggal 29 Oktober 2008;

13. Bahwa pada tahun 2011, tanpa seizin dan sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat II telah melakukan pembongkaran terhadap rumah milik Penggugat yang dibangun oleh Penggugat di atas tanah objek sengketa sejak tahun 1974 dengan luas bangunan seluas 252 m²;
14. Bahwa perbuatan Tergugat II yang telah melakukan pembongkaran rumah milik Penggugat tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena telah menimbulkan kerugian materiil kepada Penggugat berupa materiil sebesar Rp5.000.000,00 per m² x 252 m² = Rp1.260.000.000,00- (satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah);
15. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP atas nama Nurhasanah yang secara tidak sah dan melawan hukum telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I (Dani Budiman, S.E.) atas permintaan Tergugat I telah dipecah

Halaman 6 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor BPN Kota Bandar Lampung menjadi 6 Sertifikat yaitu:

- SHM Nomor 629/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
- SHM Nomor 630/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
- SHM Nomor 631/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
- SHM Nomor 632/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
- SHM Nomor 633/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
- SHM Nomor 634/PP atas nama Dani Budiman A, SE;

Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 708/Dp menjadi 6 Sertifikat Hak Milik tersebut di atas adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum karena merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 708/DP atas nama Nurhasanah yang merupakan milik Penggugat;

16. Bahwa pada tanggal 27 Februari 2014 Tergugat I menyerahkan kunci Ruko Nomor 4A Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP kepada Penggugat dengan status yang tidak jelas apakah diberikan kepada Tergugat I kepada Penggugat sebagai Hak milik Penggugat atau diberikan Tergugat I kepada Penggugat hanya untuk ditempati sementara kepada Penggugat. Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP dijanjikan oleh Tergugat I akan diberikan kepada Penggugat dalam waktu yang tidak lama;
17. Bangunan Ruko Nomor 4A tersebut dipergunakan oleh Penggugat untuk :
 - 17.1 Lantai I dipergunakan oleh Ny. Solhana Istri Penggugat untuk tempat Usaha Salon Kecantikan wanita dengan nama "Salon Kham";
 - 17.2 Lantai II dipergunakan oleh Ny. Nina Zusanti, S.H., M.H., untuk membuka Kantor Advokat & Konsultan Hukum dengan nama "Lawri" (Nina Zusanti dan Rekan);
 - 17.3 Bahwa pada tanggal 9 Juni 2014 Tergugat II mengirim surat berupa somasi kepada Penggugat yang pada pokoknya berbunyi :
 - Tanah SHM Nomor 629/PP berikut bangunan Ruko yang ada di atasnya adalah Hak Milik Tergugat II (Herri Wijaya, ST) karena sudah dijual oleh Tergugat I (Dani Budiman, SE) berdasarkan Akte Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) tanggal 15 November 2011 Nomor 19;
 - Bahwa oleh karena Tergugat I (Dani Budiman, S.E.) tidak ada itikat baik untuk membayar hutangnya kepada Tergugat II, maka Penggugat harus sudah mengosongkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP berikut bangunan Ruko Nomor 4A yang ada di atasnya paling lambat 15 hari terhitung sejak tanggal 9 Juni 2011;

Halaman 7 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



- Surat Somasi dari Tergugat II kepada Penggugat tersebut dilampiri :
 - a. Akte pengikatan jual beli tanggal 15 November 2013 yang dibuat Notaris/PPAT Vitta Nogosannyono, S.H.;
 - b. Surat Kuasa untuk menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP berikut bangunan Ruko Nomor 4A dari Tergugat I kepada Tergugat II;
- Surat Pernyataan Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I Budi Budiman, S.E., mempunyai hutang kepada Tergugat II Herri Wijaya, S.T., sebesar Rp500.000.000,00;
- Untuk menjamin hutang Tergugat I kepada Tergugat II tersebut maka antara Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian jual beli tanggal 15 November 2013 NoMOR19 yang isinya:
 - a. Tergugat I menjual kepada Tergugat II sebidang tanah SHM Nomor 629/PP berikut bangunan sebuah Ruko yang ada di atasnya terletak di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 4A Kelurahan palapa Kecamatan Tanjungkarang Pusat Bandar Lampung;
- Bersamaan dengan pembuatan akte Pengikatan jual beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 telah dibuat pula Surat Kuasa untuk menjual tanah SHM Nomor 629/PP dari Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum karena Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 tersebut hanya merupakan perbuatan pura-pura (Schijn handelling). Hal ini disebabkan sebagai berikut :
 - a. Tidak pernah terjadi jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP berikut bangunan Ruko yang ada di atasnya antara Tergugat I dan Tergugat II;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP berikut bangunan Ruko yang ada di atasnya hanya merupakan sebagai jaminan hutang Tergugat I kepada Tergugat II. Dalam hal ini Perjanjian Hutang Piutang tidak bisa berubah menjadi Perjanjian Jual Beli dimana tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP berikut bangunan yang ada di atasnya akan menjadi Hak Milik yang meminjamkan uang (Kreditur) apabila si



peminjam uang, yang berhutang (Debitur) tidak bisa membayar hutangnya. Hal tersebut yang terkenal dengan sebutan milik Beding sudah lama dilarang;

- c. Dalam Akte pengikatan jual beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 tidak disebutkan jumlah harga jual beli atas tanah dan Ruko yang dimaksud. Berdasarkan hukum jual beli yang merupakan salah satu sahnya jual beli perjanjian harus memuat harga tertentu dari barang yang menjadi objek jual beli;
- d. Dalam akte pengikatan jual beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 pada Pasal 5 terdapat Closule yang berbunyi: Apabila dokumen-dokumen dan pajak penjualan dan pajak pembelian atas objek pengikatan jual beli telah lengkap dan dibayar, maka Pihak Pertama (Dani Budiman, S.E.,) harus segera melaksanakan Jual Belinya kepada Pihak Kedua (Tergugat II). Dalam hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa belum terjadi jual beli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP berikut bangunan Ruko yang ada di atasnya antara tergugat I (Dani Budiman, S.E.,) dengan Tergugat II (Herri Wijaya, S.T.,) dan oleh karena itu Hak Milik atas tanah yang menjadi objek jual beli belum beralih menjadi hak milik Tergugat II (Herri Wijaya, S.T.,);
- e. Disamping adanya akte peningkatan jual beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 terdapat pula Surat Kuasa untuk menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 629/PP berikut bangunan Ruko yang ada di atasnya dari Tergugat I kepada Tergugat II. Dengan demikian oleh karena adanya Surat Kuasa tersebut, maka Hak Milik atas tanah dan Ruko yang menjadi objek pengikatan jual beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 belum beralih menjadi Hak Milik Tergugat II (Herri Wijaya, S.H.);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa seluas 657 m² yang terletak di jalan Cut Nyak Dien Kelurahan Palapa Kecamatan Tanjungkarang Pusat Kota Bandar Lampung Provinsi Lampung, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Hi. Muchlis Sjuhairi, S.H;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Gang Hidayat.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik Hi. Hasanuddin;
 - Sebelah barat berbatasan dengan jalan Raya Cut Nyak Dien;
4. Menyatakan tidak sah Surat Keterangan Warisan dan Surat Pernyataan Ahli waris tanggal 10 November 2008;
5. Menyatakan tidak sah balik nama SHM Nomor 708/DP dari atas nama Nurhasanah menjadi atas nama Dani Budiman A, SE;
6. Menyatakan tidak sah dan batal Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Notaris Vitta Nogosannyono, S.H., tanggal 25 Juni 2011 Nomor 112;
7. Menyatakan tidak sah pemecahan SHM Nomor 708/DP atas nama Danu Budiman A, S.E., menjadi 6 (enam) buku Sertifikat, yaitu
 - SHM Nomor 629/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE;
 - SHM Nomor 630/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE;
 - SHM Nomor 631/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE;
 - SHM Nomor 632/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE;
 - SHM Nomor 633/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE;
 - SHM Nomor 634/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE;
8. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bandar Lampung untuk meninjau kembali atau membatalkan;
 - SHM Nomor 629/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE
 - SHM Nomor 630/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE
 - SHM Nomor 631/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE
 - SHM Nomor 632/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE
 - SHM Nomor 633/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE
 - SHM Nomor 634/PP atas nama DANI BUDIMAN A, SE
9. Menyatakan tidak sah dan batal Akte Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II tanggal 15 November 2013 Nomor 19 yang dibuat oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akte Tanah Vitta Nogosannyono, S.H;
10. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I (Danu Budiman, S.E) dan / atau Tergugat II (Herri Wijaya, S.T) dengan Pihak Ke-III (Pihak Lain);

Halaman 10 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum para Tergugat atau mereka yang memperoleh hak dari para Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun bila perlu dengan bantuan Alat Negara;
12. Menghukum Para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp1.260.000.000,00 (Satu miliar dua ratus enam puluh juta rupiah). Seketika dan sekaligus paling lambat 8 (delapan) hari setelah Putusan Pengadilan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap;
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan ini;
14. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

Dalam Eksepsi:

- I. Penggugat tidak mempunyai legalitas untuk mengajukan Gugatan (*Legal Standing In Juditio*) dalam perkara *a-quo*.

1. Bahwa dalam angka 5 (lima) Gugatannya, Penggugat sendiri telah mengakui bahwa dengan izin/persetujuan Penggugat Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 708/Dp tahun 1985 tertulis atas nama Nurhasanah;
2. Bahwa berdasarkan data yang tertera pada SHM Nomor 708/Dp tahun 1985 nama terakhir yang menjadi pemegang hak adalah atas nama Tergugat I, yaitu Dani Budiman A, SE;
3. Bahwa peralihan pemegang hak dari Nurhasanah kepada Dani Budiman dilakukan melalui pendaftaran kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung yang merupakan instansi berwenang di Indonesia untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah;

Bahwa karena Penggugat bukan pihak yang sah tertera sebagai pemilik tanah dengan SHM Nomor 708/DP, maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum terhadap tanah yang didalilkannya sebagai objek sengketa;

Dengan dasar tersebut di atas, jelas maka sudah sepatutnya GugatanPenggugat kepada Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

- II. Gugatan *Error In Subjecto*.

1. Bahwa karena Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum sebagai

Halaman 11 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan objek perjanjian kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II didasarkan pada alas hak yang sah dan perjanjian dilakukan sesuai ketentuan Hukum yang berlaku, maka jelas, Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, dan tidak memerlukan ijin dari Penggugat untuk melaksanakan pembongkaran, pembangunan dan kegiatan kerja lain terkait Perjanjian Kerjasama Nomor 112 tanggal 23 Juni 2011 antara Tergugat I dan Tergugat II;

2. Bahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat II adalah mengada-ada dan tidak mempunyai dasar Hukum yang sah, karena Perbuatan Hukum yang Tergugat II lakukan bersama dengan Tergugat I adalah sesuai dengan ketentuan Hukum, dilakukan dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), secara terang-terangan dan didasarkan pada alas hak yang sah, yaitu SHM yang diterbitkan oleh BPN Kota Bandar Lampung sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat pertanahan di Indonesia, karena itu sesuai dengan Pasal 1338 KUHPdata, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik;
3. Bahwa dengan uraian di atas, jika Penggugat merasa keberatan dengan peralihan kepemilikan tanah yang didalilkannya sebagai objek sengketa dan merasa keberatan dengan Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II, maka seharusnya pihak yang digugat adalah Tergugat I, Notaris-PPAT yang melakukan proses peralihan hak dan Kantor Badan Pertanahan Bandar Lampung sebagai instansi yang menerbitkan sertifikat;

Bahwa dari uraian angka 1 dan 2 tersebut di atas, terlihat bahwa Gugatan salah sasaran. Dengan demikian, oleh karena hal tersebut cukup beralasan jika Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

III. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur (*Obscuur Libel*).

1. Terdapat saling Pertentangan antara dalil-dalil yang diajukan Penggugat.
 - a. Bahwa di satu sisi Penggugat menyatakan Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 tersebut adalah tidak

Halaman 12 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



sah dan batal demi Hukum Karena Akte Pengikatan Jual Beli tanggal 15 November 2013 Nomor 19 tersebut hanya merupakan perbuatan pura-pura (*Schijn Handelling*);

Namun disisi lain, Penggugat justru mengakui telah meminjamkan SHM Nomor 708/Dp kepada Tergugat I untuk dijadikan jaminan atas pinjaman uang ke Bank. Jika benar dalil yang dikemukakan Penggugat, hal itu bukan merupakan perbuatan pura-pura yang merugikan Pihak Ketiga, termasuk Tergugat II, sehingga sangat patut jika Tergugat II yang beritikad baik dilindungi Hukum dari tindakan pura-pura yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I, jika pengakuan Penggugat itu benar adanya;

- b. Bahwa selain itu, di satu Pihak Penggugat menyatakan telah mengijinkan peralihan hak atas tanah dengan SHM Nomor 708/Dp kepada Nurhasanah (alm) tapi disisi lain menyatakan masih memiliki hak material. Dalil Penggugat yang bertentangan itu, jelas tidak berdasarkan Hukum, karena tidak pernah ada pelepasan formal yang tidak diikuti pelepasan material; Ketidakjelasan mengenai perbuatan Hukum itu secara pura-pura jelas dilakukan oleh Penggugat juga;
- c. Bahwa dari uraian itu terlihat, pertentangan dalil yang diajukan Penggugat terlihat dengan jelas, disatu sisi Penggugat menyatakan Pengikatan jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan pura-pura, namun disisi lain justru Penggugat mengakui secara tegas telah melakukan tindakan pura pura secara dan melawan hukum;
- d. Bahwa Penggugat tidak menjelaskan cara dan dasar Hukum penyerahan SHM Nomor 708/Dp kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I bisa melakukan perubahan Hak kepemilikan SHM dimaksud, karena tanpa alas hak dan dasar Hukum yang jelas, secara Hukum adalah tidak mungkin BPN akan menerbitkan perubahan hak kepemilikan atas tanah;
Dengan demikian dalil Penggugat tidak menjelaskan dasar Hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar Hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya, sehingga Dalil Penggugat tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);

Halaman 13 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Dari penjelasan di atas terlihat nyata bahwa dalil Penggugat tidak jelas atau kabur, sehingga patutlah Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak Gugatan Penggugat, atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

IV. Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat Tidak Lengkap (*Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa berdasarkan riwayat Sertifikat Hak Milik Nomor 708/Dp atas nama Tergugat I dari nama sebelumnya adalah Nurhasanah pada tahun 2009 telah diterbitkan Badan Pertanahan Nasional yang telah dipecah menjadi 6 Sertifikat menjadi:

- 1) SHM Nomor 629/Pp atas nama Dani Budiman A, SE;
- 2) SHM Nomor 630/Pp atas nama Dani Budiman A, SE;
- 3) SHM Nomor 631/Pp atas nama Dani Budiman A, SE;
- 4) SHM Nomor 632/Pp atas nama Dani Budiman A, SE;
- 5) SHM Nomor 633/Pp atas nama Dani Budiman A, SE;
- 6) SHM Nomor 634/Pp atas nama Dani Budiman A, SE.

Dan Penggugat menyatakan itu tidak sah/ atau batal demi Hukum sesuai dengan Petitum No 8 (delapan) dari Gugatan Penggugat, dengan demikian Penggugat perlu mengikut sertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam perkara ini, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mempunyai wewenang untuk menerbitkan pemecahan Sertifikat (dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung);

2. Bahwa berdasarkan peraturan tentang mekanisme pembatalan kepemilikan sertifikat tanah diatur dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Khususnya paragraf 3 pasal 71 Ayat 2 yang berbunyi: Cacat Hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertifikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:

- a. Putusan Pengadilan yang sudah memiliki kekuatan Hukum tetap, dan atau;
- b. Hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat Hukum administrasi, dan atau;
- c. Keterangan dari penyidik karena adanya tindak pidana pemalsuan surat keterangan yang dipergunakan dalam proses penerbitan,

Halaman 14 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalihan atau pembatalan Sertifikat hak atas tanah, dan atau;

d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi.

Jelas bahwa pembatalan seperti yang Penggugat inginkan tidak serta merta akan terjadi bila unsur diatas tidak terpenuhi;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa bersamaan dengan eksepsi dan jawaban ini, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengajukan Gugatan rekonvensi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan dasar :

a. Bahwa berdasarkan berdasarkan SHM 708/Dp, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan pemilik yang sah atas lahan dengan SHM 708/Dp yang didalilkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai objek sengketa, dimana didalam sertifikat tertulis pemegang hak adalah Dani Budiman A, SE;

b. Bahwa dalil yang diajukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bahwa tindakan pengalihan kepemilikan sertifikat kepada Nurhasanah dan Tergugat I Konvensi hanyalah formalitas, hanya supaya Nurhasanah istri dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi anak dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mendapat pinjaman uang dari Bank, sehingga secara materiil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih memiliki hak tanah itu adalah merupakan perbuatan melawan Hukum, sehingga dalil itu ditolak;

2. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, sejak pengalihan SHM kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi pada 27 April 2009, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah mengajukan keberatan kepada BPN Propinsi Lampung cq Badan Pertanahan Kota Bandar Lampung atau kepada pihak berwenang manapun terkait tindakan Tergugat I Konvensi, yang didalilkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dilakukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Halaman 15 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dari fakta di atas, terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan pihak yang secara Hukum memiliki hak atas lahan yang didalilkannya sebagai objek sengketa;
4. Bahwa Tergugat I Konvensi, melakukan kerjasama dengan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi secara sah berdasarkan ketentuan Hukum positif Indonesia terhadap masing-masing akan mendapatkan/ memiliki 3 (tiga) Ruko yang dibangun di atas tanah tersebut berdasarkan Perjanjian Kerjasama Nomor 112 tanggal 23 Juni 2011 yang dibangun diatas SHM Nomor 708/Dp;
5. Bahwa ketiga Ruko yang menjadi bagian Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi tersebut saat ini telah dijual 2(dua) Ruko kepada pihak ketiga dan telah dibalik namakan juga sesuai ketentuan Hukum yang berlaku;
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang baru mengajukan Gugatan setelah pembangunan Ruko dan pengalihan hak kepada pihak ketiga dilaksanakan jelas sangat merugikan, terlebih dalil yang didasarkan untuk menggugat adalah pengalihan pura-pura, yang bukan hanya membohongi lembaga Negara yang berwenang namun juga merugikan banyak pihak;
7. Bahwa diluar ketiga Ruko yang menjadi objek perjanjian kerjasama antara Tergugat I Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, mereka juga melakukan Pengikatan Jual Beli No 113 tanggal 23 Juni 2011, dan Kuasa Untuk Menjual No 114 tanggal 23 Juni 2011 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Vitta Nogosannyono, S.H. di Jl. Laksamana Malahayati Nomor69. B/161 Kangkung-Teluk Betung, Bandar Lampung (35224);
8. Bahwa Ruko Nomor 00569 dengan SHM Nomor 629/Pp yang diakui Tergugat I Konvensi sebagai hak miliknya dan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah ditunjukkan pula bukti kepemilikan yang sah;
9. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi menempati dan atau menguasai Ruko Nomor 00569 dengan SHM Nomor 629/Pp secara tidak sah adalah perbuatan melawan Hukum dan menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, oleh karena itu dimohonkan agar dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri kelas 1A Tanjung Karang terhadap Ruko Nomor 00569 dengan SHM Nomor 629/Pp a/n Dani Budiman A,SE;

Halaman 16 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



10. Bahwa pada faktanya, dari bulan November 2013 sampai Oktober 2014 tanah beserta Ruko yang berdiri diatasnya secara tidak sah dan melawan Hukum telah ditempati dan atau dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi tidak dapat menjual Ruko tersebut sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengalami kerugian senilai harga Ruko yaitu Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ditambah nilai sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai harga sewa per tahun. Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengalami kerugian akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi yang menempati dan atau menguasai objek Gugatan selama \pm 11 bulan;
11. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dan pihak yang membeli Ruko Nomor 00570, Nomor 00571 dari Tergugat I Konvensi adalah pihak yang beritikad baik, dan proses penjualan dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum, maka pembatalan dan penguasaan ruko-ruko dimaksud adalah mengada-ada dan tidak masuk akal,serta bertentangan dengan hukum, menimbulkan ketidakpastian hukum dan akan menimbulkan kerugian materiil dan imateriil kepada Tergugat II dan para pembeli lain yang harus ditanggung Penggugat :
 - 1). Harga Ruko per unit : Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) x 3 unit = Rp2.550.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah).
 - 2) Bunga Bank \pm 12% per tahun dari Rp2.550.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) = Rp306.000.000,00 (tiga ratus enam juta rupiah) x 2 tahun = Rp612.000.000,00(enam ratus dua belas juta rupiah);
 - 3) Kerugian investasi Rp2.550.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) + Rp612.000.000,00 (enam ratus dua belas juta rupiah) = Rp3.162.000.000,00(tiga miliar seratus enam puluh dua juta rupiah);
12. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai lahan dan menempati Ruko serta menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah pula menimbulkan kerugian materiil sebagaimana harga Sewa per tahun sebesar Rp50.000.000,00 x 3 = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per tahun dan atau harga perkiraan pasar terhadap objek tanah dan Ruko tersebut sebesar kredibilitas Rp850.000.000,00 x 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unit = Rp2.550.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) telah merusak nama baik serta Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai seorang Pengusaha dan Pembeli dengan itikad yang baik;

13. Bahwa selain itu pula, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi merasa telah mengalami kerugian imateril yang mencapai Rp3.162.000.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh dua juta rupiah) akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

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

1. Menyatakan menerima Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk membayar Kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) per tahun dan atau harga perkiraan pasar terhadap objek tanah dan Ruko tersebut sebesar kredibilitas Rp2.550.000.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh juta rupiah), kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara tunai dan seketika;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian immateriel sebesar Rp3.162.000.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh dua juta rupiah) akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungkarang telah memberikan Putusan Nomor 85/Pdt.G/2014/PN.Tjk tanggal 23 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi-Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini sebesar

Halaman 18 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



Rp751.000,00 (tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dengan Putusan Nomor 34/Pdt/2015/PT.TJK tanggal 20 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 September 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 85/Pdt.G/2014/PN.Tjk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat masing-masing pada tanggal 28 September 2015

Kemudian Tergugat II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungkarang pada tanggal 12 Oktober 2015;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama:

Bahwa menurut pendapat Tergugat/Pemohon Kasasi, Pengadilan Tinggi Tanjung Karang telah salah dalam menerapkan hukum, atau peraturan-peraturan hukum yang berlaku tentang pembuktian, serta telah melampaui wewenang, karena tidak mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti P. 1, P. 5 dan P. 6 dan keterangan saksi Buchori Ramli, yang merupakan fakta hukum, bahwa tanah sengketa adalah harta bersama suami istri antara pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dengan istri syah Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yang bernama Haiyuna, yang telah melangsungkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernikahan/perkawinan pada tanggal 27 Februari 1965 dan sampai sekarang tidak pernah bercerai;

Bahwa karena harta/tanah objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 708/DP, merupakan harta bersama antara Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dengan istrinya yang bernama Haiyuna, maka berdasarkan Pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang perkawinan, yang berbunyi : “ Mengenai harta bersama suami dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak ”, oleh karena itu tidak sah hibah atas tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat kepada Basri Gelar Sutan Puhun berdasarkan Akta Hibah tanggal 23 April 1988 Nomor 74/BDL/1988. Begitu pula karenanya tidak sah hibah atas tanah sengketa dari Basri Gelar Sutan Puhun kepada Nurhasanah (istri ke 2 Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat) yang dibuat berdasarkan Akta Hibah tanggal 2 Juni 1988 Nomor 114/BDL/1988 oleh Notaris/PPAT Marudin Pasaribu;

Maka berdasarkan Pasal 36 ayat 1 Undang Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan yang berbunyi : “ Mengenai harta bersama suami dan istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak ”;

Juncto Yurisprudensi MA RI tanggal 31 Januari 1989 Nomor 2804 K/Pdt/1986 dalam pertimbangannya menyatakan : “ pemindahan tangan harta bersama oleh suami tanpa persetujuan secara tegas dari istri, tidak sah atau batal demi hukum”;

Juncto Putusan MA Nomor Register: 701 K / Pdt / 1997 Tanggal 24 Maret 1999,

Kaidah Hukum:

- Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak isteri atau suami;
- Harta bersama berupa tanah yang dijual suami tanpa persetujuan isteri adalah tidak sah dan batal demi hukum.
- Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Oleh karena itu tidak sah dan batal demi hukum, peralihan hak dari atas nama Muchlis Sjuhairi (Pemohon Kasasi Dahulu Pembanding/Penggugat) ke atas nama Basri Gelar Sutan Puhun, dan dari atas nama Basri Gelar Sutan Puhun ke atas nama Nurhasanah, dan dari Nurhasanah ke atas nama Dani Budiman (Termohon Kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1), sebagaimana tertuang dalam SHM Nomor 708/DP, yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan

Halaman 20 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bandar Lampung berdasarkan data/alas hak yang tidak sah yang diajukan oleh Termohon kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat I, oleh karena itu peralihan hak atas tanah objek sengketa atas SHM Nomor 708/DP yang telah dipecah-pecah menjadi 6 (enam) Sertipikat, yaitu :

1. SHM Nomor 629/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
2. SHM Nomor 630/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
3. SHM Nomor 631/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
4. SHM Nomor 632/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
5. SHM Nomor 633/PP atas nama Dani Budiman A, SE;
6. SHM Nomor 634/PP atas nama Dani Budiman A, SE;

juga menjadi tidak sah dan batal demi hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan yang merupakan fakta hukum bahwa Nurhasanah (alm) istri ke 2 dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat bukanlah pemilik tanah objek sengketa, melainkan tanah objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat yang diperoleh dari perkawinan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat bersama istri pertama yang bernama Haiyuna. Oleh karena itu merupakan fakta hukum juga bahwa tidak sah dan batal demi hukum peralihan hak yang dilakukan oleh pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat kepada Basri Gelar Sutan Puhun, dan dari Basri Gelar Sutan Puhun kepada Nurhasanah, dan dari Nurhasanah kepada Dani Budiman (Termohon Kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1);

Bahwa oleh karena itu putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang yang telah memutus perkara ini dengan mengambil alih pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dan dijadikan pendapat Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam memutus perkara ini, telah keliru dan salah dalam penerapan hukum serta melanggar peraturan hukum yang berlaku yang bersangkutan dengan perkara ini;

Keberatan Kedua :

Bahwa seandainya Hakim Mahkamah Agung RI, menilai bahwa benar tanah objek sengketa adalah milik Alm Nurhasanah, yang meninggal dunia pada tanggal 12 Maret 2001, maka terhadap tanah objek sengketa menjadi milik ahli waris dari Alm Nurhasanah, yaitu :

1. Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat (Muchlis Sjuhairi);
2. Dian Darmawan, dan
3. Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I (Dani Budiman);

Halaman 21 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



Oleh karena itu Termohon kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, tidak dapat melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun terhadap tanah objek sengketa tanpa persetujuan dari ahli waris yang lainnya, yaitu Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Dian Darmawan yang juga memiliki hak atas tanah objek sengketa karena tanah objek sengketa belum dibagi sampai sekarang dan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat maupun Dian Darmawan juga tidak pernah memberikan ijin baik tertulis maupun lisan kepada Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I untuk mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain maupun untuk Termohon kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1;

Bahwa oleh karena tanah objek sengketa adalah merupakan milik bersama ahli waris dari Alm Nurhasanah yang belum dibagi, maka tidak ada satupun dari ahli waris alm Nurhasanah yang dapat melakukan tindakan hukum (seperti yang dilakukan oleh Termohon kasasi 1 dahulu Terbanding I/Tergugat I dengan Termohon kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II, yang membuat perjanjian kerjasama (sebagaimana bukti T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5,) tanpa persetujuan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Dian Darmawan sebagai pemilik atas tanah objek sengketa yang belum terbagi yang merupakan harta warisan dari Alm Nurhasanah;

Bahwa oleh karena tanah objek sengketa yang digugat oleh Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat adalah merupakan harta warisan/ peninggalan dari Alm Nurhasanah (istri kedua dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan ibu dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I) artinya Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, bukan merupakan satu-satunya ahli waris yang berhak atas tanah objek sengketa, tidak memiliki hak untuk melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun terhadap tanah objek sengketa tanpa persetujuan dari pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Dian Darmawan (ahli waris lainnya);

Bahwa oleh karena itu penguasaan/pengalihan tanah objek sengketa oleh Termohon kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1 yang dilakukan berdasarkan bukti T2-11, yang dibuat oleh Termohon kasai 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1 dengan cara memalsukan tandatangan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan tanda tangan Dian Darmawan (bukti P. 15, sebagai bukti tambahan yang Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat lampirkan bersamaan dengan memori banding), didalam surat keterangan kewarisan dan surat keterangan ahli waris (T2-11) seolah-olah tanah objek sengketa telah diserahkan kepada Termohon kasasi 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Terbanding 1/Tergugat 1 adalah merupakan suatu kebohongan dan rekayasa Termohon kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1, yang kemudian tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Dian Darmawan, tanah objek sengketa telah dialihkan kepada Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II, oleh karena itu pengalihan/penguasaan tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1 dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II adalah secara melawan hukum, maka segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1 dengan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II sebagaimana Bukti T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5, harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, begitu pula dengan pengalihan hak dan penguasaan tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II, berdasarkan bukti T2-7, T2-8, T2-9, juga dinyatakan tidak sah dan melawan hukum/tidak mempunyai kekuatan hukum;

Maka berdasarkan Yurisprudensi :Putusan MA Nomor Register: 684 K/Sip/1982 Tanggal 9 Mei 1983, KAIDAH HUKUM: Karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan lagi kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat di muka PN;

Oleh karena itu pertimbangan Pengadilan Tinggi, yang telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam perkara ini telah keliru dan salah dalam penerapan hukumnya serta melanggar hukum;

Keberatan ketiga:

Bahwa Termohon kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, yang telah membuatkan Surat Keterangan Warisan dan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 10 November 2008 (bukti T2-11), surat tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, karena tidak ada persetujuan dari ahli waris Nurhasanah yang lainnya, yaitu Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Dian Darmawan (bukti P. 15, sebagai bukti tambahan yang Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat lampirkan bersamaan dengan memori banding), dan merupakan rekayasa dari Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, karena tanda tangan Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Dian Darmawan telah dipalsukan oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I;

Halaman 23 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan bukti T2-11 berupa Surat Keterangan Warisan dan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 10 November 2008. Yang dibuat oleh Termohon Kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat 1, dengan cara memalsukan tanda tangan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dan Dian Darmawan (Kakak kandung Termohon kasasi dahulu Terbanding 1/Tergugat I) (bukti P. 15, sebagai bukti tambahan yang Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat lampirkan bersamaan dengan memori banding), seolah oleh tanah sengketa telah diwariskan kepada Termohon kasasi 1 dahulu Terbanding 1/Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena telah mengakibatkan kerugian bagi pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat maupun pihak lain sebagai sebagai ahli waris, yang juga mempunyai hak atas tanah sengketa;

Bahwa dengan berdasarkan bukti T2-11, Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, telah mengalihkan dan menguasai tanah objek sengketa dan melakukan kerjasama dengan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II sebagaimana Bukti T2-1, T2-2, T2-3, T2-4, T2-5, adalah merupakan tindakan melawan hukum, oleh karena itu pengalihan dan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I/Tergugat I, dan Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II/Tergugat II adalah tidak sah dan melawan hukum;

Maka berdasarkan Yurisprudensi MA RI Nomor 1029 K/PDT/1992, tentang Pengadilan tinggi telah salah menerapkan hukum bahwa oleh karena telah terbukti harta sengketa adalah barang asal dari almarhum daniel melianus lokollo (ayah dari para suami penggugat, tergugat 1 dan tergugat 2) yang belum dibagi waris, maka sesuai hukum adat dan undang-undang perkawinan, harta asal jatuh kepada garis keturunan lokollo, sedang penggugat sebagai janda almarhum wilhelm abraham lokollo, yang tidak mempunyai anak tidak berhak atas harta asal almarhum suaminya, tetapi berhak atas harta bersama dengan almarhum suaminya, sehingga petitum ke dua dari gugatan dapat dikabulkan dan gugatan selebihnya harus ditolak dan mahkamah agung mengadili sendiri.

Yurisprudensi MA RI Nomor 1816K/PDT/1989, tentang Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu;

Bahwa terhadap bukti-bukti dan saksi-saksi yang Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat ajukan tersebut yang merupakan fakta hukum,

Halaman 24 dari 26 hal.Put. Nomor 295 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan sama sekali fakta hukum tersebut, dan hanya mengambil alih seluruh pertimbangan hakim tingkat pertama, hal tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan pertimbangan hukum tersebut telah keliru dan salah dalam penerapan hukumnya serta melanggar hukum;

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan MA RI tanggal 9 Oktober 1975 Nomor 951 K/SIP1073, tentang pemeriksaan banding yang seolah-olah seperti di Tingkat Kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding adalah salah : seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena ternyata tanah objek sengketa adalah hak Tergugat I sebagai modal kerjasama dengan Tergugat II untuk membangun 6 (enam) unit rumah toko, sehingga penguasaan Tergugat dan pembangunan ruko di atas tanah objek sengketa bukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa benar telah terjadi perbuatan peralihan hak melalui hibah dan pewarisan dalam perkara ini, dimana Penggugat telah melepaskan haknya karena tidak keberatan terhadap hibah dan pewarisan atas objek sengketa dari almarhumah Nurhasanah (istri Penggugat) kepada anaknya (Tergugat I) dan bahkan menghuni salah satu ruko hasil kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjungkarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hi. MUCHLIS SJUHAIRI, 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 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;

Halaman 25 dari 26 hal.Put. Nomor 295 K/Pdt/2016



M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Hi. MUCHLIS SJUHAIRI, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 17 Mei 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting,S.H.,C.N.,M.Kn, dan Dr. Mukhtar Zamzami, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

ttd

Syamsul Ma'arif, S.H.,LLM.,Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H.,M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003