



**PUTUSAN**  
Nomor 1606 K/Pdt/2019

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

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

**DERI YAHYA**, bertempat tinggal di Jalan Danau Limboto V Babakan, Fakultas RT.01, RW.04, Bogor Baru, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. Lava Sembada, S.H., M.H, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pandega Nomor 35, Kedung Halang Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n:

**R. SADIKIN**, bertempat tinggal di Jalan Pasar, Nomor 44, RT.001, RW.007, Kelurahan Babakan Pasar, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurul Akbar Muharam, S.H., M.H, dan kawan-kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Durian Raya, Nomor 95, Bantar Kemang, Bogor Timur, Kota Bogor, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2018;

Termohon Kasasi;

Dan

1. **IRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Tegal Mangga, Blok E Nomor 7, Babakan Fakultas RT.01, RW.04, Bogor Baru, Kecamatan Bogor Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019



Lava Sembada, S.H, M.H dan kawan, Para Advolat, berkantor di Jalan Pandega Nomor 35 Kedung Halang Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2018;

**2. LURAH TEGALLEGA**, beralamat di Kantor Kelurahan Tegallega, Jalan Baranangsiang III Nomor 2 Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor;

**3. CAMAT BOGOR TENGAH**, beralamat di Kantor Kecamatan Bogor Tengah, Jalan Kantin Nomor 2, Pabaton, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada N.Hasbhy Munnawar, S.H., M.si., dan kawan-kawan sebagai Pegawai bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Bogor berkantor di jalan Ir H.Juanda Nomor 10 Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2017 dan tanggal 23 Agustus 2017;

**4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN BPN KOTA BOGOR**, beralamat di Jalan Ahmad Yani Nomor 41, Tanah Sareal, Kota Bogor;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bogor untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1.Mengabulkan dan meletakkan sita jaminan atas rumah kost milik Tergugat I beralamat, di Babakan Fakultas, RT.01, RW.04, Bogor Baru atau Jalan Danau Limboto V Nomor 11 dengan batas-batas:

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Jalan Danau Limboto;  
Timur : Jalan;  
Selatan : Tanah milik Penggugat;  
Barat : Tanah Ibu Nunuk Januawati;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> yang terletak di Babakan Fakultas, RT.01, RW.04, Kelurahan Tegallega, Kecamatan Bogor, Tengah Kota Bogor dengan batas-batas:  
Utara : Tanah Hasan Hambali/rumah kost milik Tergugat;  
Timur : Jalan;  
Timur : Jalan;  
Selatan : Tanah kosong;  
Barat : Tanah Ibu Nunuk Januawati;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar (Rp5.000.000,00 x 62 m<sup>2</sup>) = Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan memerintahkan kepada Tergugat membongkar bangunan rumah (kos-kosan) milik Tergugat yang masuk ke dalam bidang tanah milik Penggugat seluas 62 m<sup>2</sup>;
4. Memerintahkan Tergugat II untuk membongkar bangunan bengkel yang berdiri tanpa seijin Penggugat dan mengosongkan tanah serta mengembalikan keadaan seperti sedia kala;
5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membatalkan penerbitan dokumen berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3648 milik Penggugat dikarenakan cacat hukum dan menerbitkan sertifikat hak milik Pengganti atas nama Penggugat dengan luas tanah 450 m<sup>2</sup> berdasarkan kepada Akta Jual Beli Nomor 535/03/X/1997 tanggal 31 Oktober 1997;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019

#### 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 3



6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung renteng;

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

Bahwa atas gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan yang diajukan oleh penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);
- Gugatan Penggugat *non executable*;
- Gugatan Penggugat *error in persona*;
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio pluris litis consortium*);

Eksepsi Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III:

- Gugatan Penggugat *obscuur libel* (kabur/tidak jelas);
- Gugatan Penggugat telah kadaluwarsa atau telah lewat waktu;

Bahwa terhadap gugatan Pengadilan Negeri Bogor telah menjatuhkan Putusan Nomor 108/Pdt.G/2017/PN Bgr tanggal 16 Januari 2018 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 450 m<sup>2</sup> yang terletak di Babakan Fakultas, RT.01, RW.04, Kelurahan Tegallega, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dengan batas-batas:
  - Utara : Tanah Hasan Hambali/Rumah Kost milik Tergugat I
  - Timur : Jalan;
  - Selatan : Tanah kosong;
  - Barat : Tanah Ibu Nunuk Januawati;
3. Memerintahkan Tergugat II untuk membongkar bangunan bengkel yang berdiri tanpa seizin Penggugat dan mengosongkan tanah serta mengembalikan keadaan seperti sedia kala;



4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III agar membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.436.000,00 (tiga juta empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

*Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 268/PDT/2018/PT BDG tanggal 2 Agustus 2018;*

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 27 Agustus 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2018 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 30 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 268/Pdt/2018/PT BDG *juncto* Nomor 108/Pdt.G/2017/PN Bgr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bogor permohonan mana disertai dengan oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 September 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 September 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/ semula Pemohon Banding/semula Tergugat II;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bogor Nomor 108/PDT.G/2017/PN.Bgr tanggal 16 Januari 2018;

Mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Terbanding/semula Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 18 September 2018 dan tanggal 10 September 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 4 September 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang menguatkan putusan Pengadilan negeri Bogor tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Penggugat/Termohon Kasasi adalah pemilik objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 535/03/Y/1997 tanggal 31 Oktober 1997 yaitu Penggugat membeli dari Budi Satria di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak menggunakan hak-haknya mempertahankan alas haknya atas objek sengketa, sedangkan objek sengketa sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2010 dibiarkan kosong oleh Penggugat dan tanpa seijin Penggugat, Tergugat II mendirikan bengkel di atas objek sengketa, kini di atas objek sengketa telah lahir sertifikat atas objek sengketa atas nama Penggugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 3648 tanggal 19 Januari 2012);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **DERI YAHYA** 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 semua tingkat peradilan;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019





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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang 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: **DERI YAHYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 17 Juli 2019, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Para Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti

Ttd.

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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019



Biaya kasasi:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai             | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi             | Rp 10.000,00        |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp484.000,00</u> |
| Jumlah                 | Rp500.000,00        |

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

**H. ANDI CAKRA ALAM S.H.,M.H.**  
**NIP: 19621029 198612 1 001**





Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

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

Biaya kasasi:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai             | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi             | Rp 5.000,00         |
| 4. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah                 | Rp500.000,00        |

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n Panitera

Halaman 9 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019



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

Panitera Muda Perdata.

**Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.**

**NIP: 19630325 198803 1 001**

Halaman 10 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019

**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

Halaman 11 dari 8 hal. Put. Nomor 1606 K/Pdt/2019

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11