



PUTUSAN
Nomor 1793 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

UMI OKTAVIA LIA KARTINI, bertempat tinggal di Jalan Sunter Jaya VI A, RT 002 RW 007, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

YOHANNES CORNELIS K, bertempat tinggal di Puri Gading Villa Kintamani A-4/1, RT 002 RW 007, Ke. Jati Melati, Kelurahan Pondok Melati, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sionit T. Martin Gea, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Martin Gea & Rekan, beralamat di Plaza Shinta, Lantai 1 R. 206, Jalan Teuku Umar, Cimone, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2017;
Termohon Kasasi;

D a n :

- 1. CAMATKECAMATAN JATIASIH**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Kantor Kecamatan Jatiasih, Jalan Swantara IV Nomor 2, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Jawa Barat;
- 2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI**, berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Kota Bekasi, Jawa Barat;
- 3. SURYA KENCANA**, bertempat tinggal di Jalan Bagol Nomor 75 Kampung Pedurenan, RT 004 RW 005, Kelurahan Jatiluhur, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anggapan

Halaman1 dari 10 hal. Put. Nomor1793 K/Pdt/2018



SorminSiregar, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Sormin& Associates, beralamat di Jalan Cipete Raya (Puri Caringin), Kp. Babakan, RT 005/001 Nomor 33A, Kelurahan Mustika Sari, Kecamatan Mustika Jaya, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2015;

4. ALI TANJUNG, S.H., bertempat tinggal di Jalan Sunter Jaya VI A, RT 002 RW 007, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Jakarta Utara;

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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I terhadap sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jati Asih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Jalan Bagol RT 004 RW 005 berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 20 Maret 2014 *juncto* Kuitansi Jual Beli adalah sah dan mengikat berdasarkan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jati Asih, Kelurahan Jatiluhur setempat dikenal dengan Jalan Bagol RT 004 RW 005;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melakukan

Halaman2 dari 10 hal. Put. Nomor1793 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daadoverheidsdaad*);

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jati Asih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Jalan Bagol RT 004 RW 005 kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian imaterial yang di derita Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
8. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 50/INS/JT/2013 tertanggal 4 Maret 2013 antara Tergugat I dan Tergugat II, yang dibuat oleh Turut Tergugat I adalah tidak sah, cacat hukum dan atau batal demi hukum;
9. Menghukum Turut Tergugat I untuk mencabut dan mencoret Akta Jual Beli Nomor 50/INS/JT/2013 tertanggal 4 Maret 2013 dari daftar/buku register yang diperuntukkan untuk itu;
10. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7605/Jatiluhur, tercatat atas nama Tergugat II, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 21 Mei 2014, adalah tidak sah, cacat hukum dan atau batal demi hukum;
11. Menghukum Turut Tergugat II untuk mencabut dan mencoret Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7605/Jatiluhur, tercatat atas nama Tergugat II dari daftar/buku register yang diperuntukkan untuk itu;
12. Meletakkan serta menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas 1 (satu) bidang tanah seluas 918 (sembilan ratus delapan belas meter persegi), NIB Nomor 10.26.10.05.09079, dan Surat Ukur Nomor 541/Jatiluhur/2013 tanggal 17 Oktober 2013, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jati Asih, Kelurahan Jatiluhur setempat dikenal dengan Jalan Bagol RT 004 RW 005 sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7605/Jatiluhur, tercatat atas nama Umi Oktavia Lia Kartini (*in casu Tergugat I*) *juncto* Akta Jual Beli Nomor 50/INS/JT/2013 tertanggal 4 Maret 2013;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan

Halaman3 dari 10 hal. Put. Nomor1793 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari keterlambatan, terhitung sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

14. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali (*herziening*) dan atau *verzet* yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat II dan Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

1. Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat;
2. *Exceptio Domini*;
3. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas;
4. Posita dan Petitum Berbeda;

Turut Tergugat I:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan bersifat tidak jelas (*obscuur libel*);
2. Penggugat tidak memiliki kapasitas;
3. Konstruksi gugatan adalah wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah memberikan Putusan Nomor 179/Pdt.G/2015/PN Bks., tanggal 11 April 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan II dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1793 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat I terhadap sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jati Asih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Jalan Bagol RT 004 RW 005 berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 20 Maret 2012 *juncto* Kuitansi Jual Beli;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jati Asih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Jalan Bagol RT 004 RW 005;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jati Asih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Jalan Bagol RT 004 RW 005 kepada Penggugat;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 50/INS/JT/2013 tertanggal 4 Maret 2013 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah, karena itu batal demi hukum;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7605/Jatiluhur, tercatat atas nama Tergugat II/Jatiluhur, tercatat atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 21 Mei 2014, tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari atas keterlambatan Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 1793 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung renteng sebesar Rp2.391.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

10. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;

11. Menolak gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya;

Bahwa kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat dengan Putusan Nomor 93/PDT/2017/PT BDG., tanggal 4 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 28 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 179/Pdt.G/2015/PN Bks., *juncto* Nomor 93/PDT/2017/PN BDG., *juncto* Nomor 55/Akta.K/2017/PN Bks., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 September 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 12 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum jual beli antara Penggugat I terhadap sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Bagol RT 004 RW 005;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1793 K/Pdt/2018



3. Menyatakan Penggugat bukan pemilik sah atas sebidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Bagol RT 004 RW 005;
4. Menyatakan Tergugat II, dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Membebaskan Tergugat II dan Tergugat III untuk tidak memberikan sebagian bidang tanah objek perkara *a quo* seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Jatiasih, Kelurahan Jatiluhur, setempat dikenal dengan Bagol RT 004 RW 005;
6. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 50/INS/JT/2013 tertanggal 4 Maret 2013 antara Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I adalah sah;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7605/Jatiluhur, tercatat atas nama Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II pada tanggal 21 Mei 2014, mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Membebaskan Tergugat II dan Tergugat III dari membayar uang paksa (*dwangsom*) yang sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari;
9. Membebaskan Para Tergugat dari biaya perkara;
10. Dan apabila Yang Mulia Hakim Mahkamah Agung Berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 23 Oktober 2017 dan tanggal 28 November 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 12 September 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 23 Oktober 2017 dan tanggal 28 November 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Jawa

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 1793 K/Pdt/2018



Barat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat mampu membuktikan bahwa Penggugat telah membeli tanah sengketa dari Tergugat I tetapi Tergugat I menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III sehingga pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III tentang objek yang sama yang telah lebih dulu dijual kepada Penggugat tidak sah merupakan pertimbangan yang tepat dan benar;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **UMI OKTAVIA LIA KARTINI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi 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 Rabu tanggal 29 Agustus 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1793 K/Pdt/2018



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

sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./ttd./

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

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Halaman9 dari 10 hal. Put. Nomor1793 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



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

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

Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1793 K/Pdt/2018

Disclaimer

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