



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG

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

**INDRA WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Gajah Mada Blok E Nomor 27/28, Kelurahan Petojo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Syahidin Indrajaya, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum berkantor di Jalan P. Tirtayasa, Gang Cendrawasih Nomor 7, Sukabumi, Bandar Lampung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **HERY ILYAS**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Srengsem Lk. I RT 01, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung;
2. **MUNA SETYAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Srengsem Lk. I RT 03, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung;
3. **SUTANTO**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Srengsem Lk. I RT 03, Kecamatan Panjang Bandar Lampung;
4. **EKO SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Srengsem Lk. I RT 01, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung;
5. **SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Srengsem Lk. I RT 01, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung;
6. **MUHAMMAD ASNAWI**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Srengsem Lk. I RT 01, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung;
7. **SIMAMORA**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Srengsem Lk. I RT 03, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII/Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Pembanding I, II, III, IV, Turut Terbanding III;

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
**HERMAN SYAH**, bertempat tinggal di Jalan Ikan Sepat Lk. III  
RT 004, Kelurahan Pesawahan, Teluk Betung Selatan, Kota  
Bandar Lampung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut  
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat  
sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III, IV, V, VI,  
VII/Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Pembanding I, II, III, IV, Turut  
Terbanding III dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada  
pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 9 November 2013 Penggugat membeli sebidang tanah  
milik Turut Tergugat yang terletak di Kelurahan Srengsem, Kecamatan  
Panjang, Bandar Lampung seluas 7.967 m<sup>2</sup> (tujuh ribu sembilan ratus enam  
puluh tujuh meter persegi). Dengan batas – batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dengan tanah Yusuf Hamid;
  - Sebelah Selatan dengan Jalan;
  - Sebelah Timur dengan tanah PT KAI;
  - Sebelah Barat dengan Jalan Sukarno Hatta;(Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/2013 atas nama Turut Tergugat);  
Selanjutnya disebut “Objek Sengketa”
2. Bahwa pada saat dibeli oleh Penggugat di atas objek sengketa terdapat 7  
(tujuh) unit rumah milik Para Tergugat dengan data – data sebagai berikut;
3. Bahwa menurut keterangan Turut Tergugat, mereka Para Tergugat telah  
membangun dan menempati rumah mereka di atas objek sengketa sejak  
tahun 2000 secara tanpa hak;
4. Bahwa oleh karena objek sengketa akan digunakan atau dimanfaatkan oleh  
Penggugat maka Penggugat akan melakukan pembebasan dengan  
memberikan kompensasi ganti rugi dan relokasi;
5. Bahwa dalam hal ini Para Tergugat bersikeras untuk mempertahankan  
tempat tinggalnya atau bertahan di atas objek sengketa, meskipun tanpa  
ada bukti hak sama sekali;
6. Bahwa untuk pembebasan objek sengketa tersebut Penggugat sanggup  
membayar ganti rugi atau kompensasi sesuai dengan batas kewajaran dan

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena tidak ditemukan kata sepakat, dimana Para Tergugat bertahan pada sikapnya, maka masalah ini kami serahkan ke Pengadilan untuk mendapatkan putusan yang seadil – adilnya;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan objek sengketa adalah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I sampai dengan Tergugat VII melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menduduki objek sengketa secara tanpa hak;
4. Menghukum Tergugat I sampai dengan VII untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;
5. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan setelah berkekuatan hukum tetap;
6. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski akan ada banding, *verzet* atau kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara;

Subsida:

Apabila berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III, IV, V dan VI mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili/*Kompetensi Absolut (Exceptio Declinatoire)*;

Bahwa sebagaimana ditegaskan oleh Penggugat sendiri dalam gugatannya poin (1) dan (2) yang menyatakan, bahwa pada saat Penggugat membeli objek sengketa dari Turut Tergugat, masih terdapat 7 (tujuh) unit rumah milik Para Tergugat berdiri di atas tanah objek sengketa, yang Para Tergugat sudah menempati objek sengketa dari tahun 2000, sedangkan transaksi jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat pada tanggal 9 November 2013, artinya hal ini membuktikan, bahwa objek sengketa masih dalam status hukum (sengketa) atau belum memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap Para Penggugat atas jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat;

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id/PDT/2003 tanggal 11 Mei 2005, yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian jual beli atas tanah sengketa dinyatakan batal demi hukum karena termasuk perbuatan melawan hukum”;

Bahwa apalagi objek sengketa yang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/2013 atas nama Turut Tergugat (dahulu) dan telah berubah atas nama Penggugat (sekarang) terhitung dari tanggal 22 Juli 2014, telah menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung, dengan Nomor Perkara 9/6/2015/PTUN. BL yang saat sekarang masih diperiksa dan disidangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan TUN Bandar Lampung, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/2013 yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat adalah objek gugatan TUN oleh karena perkara *a quo*, secara otomatis menjadi kewenangan Pengadilan TUN Bandar Lampung, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 47 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;

Oleh karenanya, mohon kepada Yth. Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berdasarkan uraian fakta hukum di atas, untuk memutuskan Putusan Sela, dengan amar menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara *a quo* atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

### 2. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kapasitas Sebagai Penggugat (*Exceptio Disqualifikatoir*);

Bahwa sebagaimana telah diuraikan pada poin (1) eksepsi di atas, yang secara tidak langsung otomatis status Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai Penggugat dan yang seharusnya mengajukan gugatan atas perkara *a quo* adalah Turut Tergugat, karena objek sengketa yang saat sekarang telah beralih dari Turut Tergugat kepada Penggugat, dalam proses penguasaan dan perjanjiannya antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah perjanjian yang tidak sah secara hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2668 K/PDT/2003 tanggal 6 Desember 2005, menyebutkan:

“Penguasaan dan Perjanjian yang dilakukan dan tidak didasarkan pada kewenangan yang sah harus dinyatakan batal”;

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan yang mengikis dan mengadili perkara *a quo*, berdasarkan uraian fakta hukum di atas, untuk memutuskan dengan amar menyatakan menolak semua gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*);

Bahwa sebagaimana ditegaskan oleh Penggugat sendiri dalam perihal gugatan adalah gugatan penguasaan tanah tanpa hak, akan tetapi gugatan Penggugat, menurut hemat Para Tergugat lebih fokus dan tepatnya adalah gugatan sengketa kepemilikan (*petitoir*), sebagaimana dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 103 sampai dengan 105 Rv, sedangkan dalam gugatan perkara *a quo* Penggugat tidak menjelaskan unsur-unsur perbuatan yang dinilai melanggar atau tanpa hak Para Tergugat menempati objek sengketa dari tahun 2000, dimana letak pelanggaran Para Tergugat terhadap diri Penggugat, dimana kerugiannya Penggugat, sedangkan Penggugat sendiri yang membeli objek sengketa yang masih dikuasai secara fisiknya oleh Para Tergugat sehingga gugatan perkara *a quo* dapatlah dianggap sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas, sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18 Desember 1975, yang menyebutkan:

“Karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Bahwa disisi lain posisi Penggugat juga tidak jelas dalam gugatan yang dimaksud dengan posisi hubungan atas objek sengketa, karena peralihan jual beli atas objek sengketa pada tanggal 9 November 2013, ketika posisi Penggugat sudah mengetahui bahwa objek sengketa masih dikuasai secara fisiknya oleh Para Tergugat dari tahun 2000, artinya Penggugat sudah mengetahui objek sengketa masih dalam status sengketa, namun Penggugat tetap membeli objek sengketa, intinya posisi Penggugat adalah posisi pembeli yang beriktikad yang tidak baik atas objek sengketa sehingga status tidak jelas dalam gugatan perkara *a quo*, maka sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 913 K/ Pdt/1995, menyebutkan:

“Gugatan kabur karena mengandung cacat formal, yaitu karena objek gugatan kabur atau posisi Penggugat yang tidak jelas”;

4. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Bahwa perkara *a quo* yang telah diajukan oleh Penggugat dengan objek sengketa yang sama pernah pula diajukan oleh R.I. Jaya Putra selaku

Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Kelas I A Tanjungkarang dengan Nomor Perkara

66/Pdt.G/2015/ PN Tjk., tertanggal 07 Juli 2015, dan telah dinyatakan putus oleh Majelis Hakim dengan keputusan yang memiliki kekuatan hukum tetap, dengan bentuk Akta Perdamaian Nomor 66/Pdt.G/2015/PN Tjk., tertanggal 07 Juli 2015, diantara Pihak R.I. Jaya Putra selaku Penggugat dengan Para Tergugat;

Bahwa oleh karenanya menurut Para Tergugat, dalam perkara *a quo* pihak Penggugat dengan tidak menarik pihak R.I. Jaya Putra selaku pihak Tergugat atau Turut Tergugat, yang secara hukum pula R.I. Jaya Putra telah mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dalam Nomor Perkara 66/Pdt.G/2015/PN Tjk., tertanggal 07 Juli 2015;

Bahwa apalagi objek sengketa yang berdasarkan kepemilikan Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/2013 atas nama Turut Tergugat (dahulu) dan telah berubah atas nama Penggugat (sekarang) terhitung dari tanggal 22 Juli 2014, telah menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung, dengan Nomor Perkara 9/6/2015/PTUN.BL, yang telah diajukan oleh R.I. Jaya Putra selaku Penggugat, yang saat sekarang masih diperiksa dan disidangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan TUN Bandar Lampung, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/2013 yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat adalah objek gugatan TUN, maka secara otomatis perkara *a quo* yang diajukan Penggugat dapat dinyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak menarik R.I. Jaya Putra, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 503 K/Sip/1974 tanggal 12 April 1977, menyebutkan:

"Karena yang berhak atas tanah sengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat";

Artinya yang telah mengklaim sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dan Perkara Nomor 66/Pdt.G/2015/PN Tjk., tertanggal 07 Juli 2015, adalah (1) R.I Jaya Putra, (2) Turut Tergugat dan (3) Penggugat, oleh karena R.I Jaya Putra tidak ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*, maka secara pasti gugatan Penggugat kurang pihak sehingga secara hukum gugatan harus ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta yuridis di atas, mohon kepada Yth. Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk memutuskan dengan amar menyatakan menolak

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah Para Tergugat (Tergugat I, III, IV, V dan VI) Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam rekonvensi;  
Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pihak yang dirugikan atas tindakan dan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi Dan Turut Tergugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi;
2. Bahwa dalam perkara gugatan konvensi, substansi sesungguhnya adalah Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang dirugikan hak – hak keperdataannya atas tindakan dan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi, karena Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi hanya mengklaim sepihak atas objek sengketa miliknya, sedang selama Para Penggugat Rekonvensi menempati dan menguasai tanah objek sengketa, tidak ada pihak yang mengganggu gugat, namun diawal tahun 2015, banyak pihak (R.I. Jaya Putra yang seharusnya dilibatkan dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat/Hermansyah dan Penggugat/Indera Wijaya) yang mengklaim objek sengketa;
3. Bahwa oleh karenanya mohon kepada Yth. Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dalam rekonvensi, untuk memutuskan dengan amar menyatakan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad tidak baik dan Tergugat II/Turut Tergugat Konvensi selaku pemilik yang tidak sah secara hukum atas objek sengketa, karenanya Sertifikat Hak Milik Nomor 1489/2013 atas nama Turut Tergugat Konvensi/Tergugat II Rekonvensi (dahulu) dan telah berubah atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi (sekarang) terhitung dari tanggal 22 Juli 2014, telah menjadi objek gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung, dengan Nomor Perkara 9/6/2015/PTUN.BL yang saat sekarang masih diperiksa dan disidangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Bandar Lampung;  
Objek sengketa secara natural dapat menjadi hak milik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
4. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, telah menempati dan menguasai tanah objek sengketa telah bertahun-tahun (terhitung dari 1979 sampai dengan sekarang), oleh karenanya secara natural kepemilikan atas tanah objek sengketa dapat beralih kepada Para Tergugat Konvensi/

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1409 K/Pdt/1996 tanggal 21 Oktober

1997, menyebutkan:

“Bila seseorang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindahtangankan hak usaha tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran, maka ia adalah penggarap yang beriktikad baik dan patut diberi hak sebagai pemilik atas tanah”;

5. Bahwa oleh karenanya kepada Yth. Majelis Hakim yang menyidangkan dan memeriksa perkara *a quo*, dapat memutuskan putusan dengan amar, menyatakan secara hukum objek sengketa telah menjadi hak milik Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Tergugat I Rekonvensi Dan Tergugat II Rekonvensi dikategorikan telah melakukan atau perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang diuraikan dalam unsur-unsurnya di bawah ini;

6. Bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi yang telah mengklaim sepihak atas objek sengketa, sebagaimana yang telah diuraikan pada gugatan Penggugat serta melakukan transaksi jual beli tanah di atas tanah yang masih dikuasai secara fisiknya oleh Penggugat Rekonvensi dan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi;
7. Bahwa terhadap perbuatan yang telah dilakukan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi selaku yang menempati dan menguasai fisik objek sengketa, baik moril maupun materiil yang mana sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, bahwa suatu tindakan dapat dikategorikan atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), apabila memenuhi unsur-unsur, sebagai berikut:

- Adanya perbuatan;
- Perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
- Adanya pihak yang dirugikan;
- Adanya unsur kesalahan;

Jadi unsur-unsur tersebut di atas telah jelas mendukung perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum dan atas perbuatan tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian, baik moril maupun materiil;

8. Bahwa akibat perbuatan di atas, Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebagaimana diuraikan di bawah ini;

- Kerugian Moril:

Akibat perbuatan yang tidak bertanggung jawab yang dilakukan oleh Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, maka Penggugat

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang dikerjakan dan juga sangat mempengaruhi pikiran, untuk itu Penggugat minta sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- Kerugian Materiil:

Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi jika menghendaki pembayaran kompensasi kepada Pengugat Rekonvensi harus sesuai sebagaimana pada poin (8) di atas dalam konvensi dengan uraian, sebagai berikut:

Tergugat I dan III Konvensi nilai kompensasinya sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), Tergugat IV Konvensi nilai kompensasinya sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan Tergugat V dan VI Konvensi nilai kompensasinya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah);

Jadi, seluruhnya kerugian sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) + Rp1.000.000.000,00 (satu miliar lima puluh juta rupiah) = berjumlah Rp4.100.000.000,00 (empat miliar seratus juta rupiah) dan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari, Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi jika lalai melaksanakan putusan ini;

9. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, dengan ini Penggugat Rekonvensi mohon supaya Pengadilan Negeri Kelas I A Tanjungkarang untuk menjatuhkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek sengketa yang ada;
10. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini, berdasarkan kepada bukti-bukti yang otentik dan didukung atau dikuatkan dengan fakta-fakta yang ada, maka putusan dalam perkara ini dinayatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan, banding dan atau kasasi;  
Bahwa dengan demikian mohon kiranya kepada Yth. Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang menyidangkan dan memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan amar putusan, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Putusan Sela:

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

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mengenai sengketa yang terletak di Kelurahan Srengsem, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung seluas 7.967 m<sup>2</sup> (tujuh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan tanah Yusuf Hamid;
  - Sebelah Selatan dengan jalan;
  - Sebelah Timur dengan tanah PT KAI;
  - Sebelah Barat dengan Jalan Sukarno Hatta;
4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara tanggung renteng atas kerugian materiil dan imateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi, sebesar Rp4.100.000.000,00 (empat miliar seratus juta rupiah);
5. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) sah dan berharga atas sebidang yang terletak di Kelurahan Srengsem, Kecamatan Panjang, Bandar Lampung seluas 7.967 m<sup>2</sup> (tujuh ribu sembilan ratus enam puluh tujuh meter persegi), dengan batas-batas:
- Sebelah Utara dengan tanah Yusuf Hamid;
  - Sebelah Selatan dengan jalan;
  - Sebelah Timur dengan tanah PT KAI;
  - Sebelah Barat dengan Jalan Sukarno Hatta;
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangson*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per hari, Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi jika lalai melaksanakan putusan ini;
7. Membebaskan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*;

### Subsida:

Atau apabila Pengadilan dalam memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat III Konvensi mohon Pengadilan dapat menjatuhkan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjung Karang telah memberikan Putusan Nomor 71/Pdt.G/2015/PN Tjk., tanggal 29 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII untuk seluruhnya;

### Dalam Konvensi:

### Dalam Pokok Perkara:

Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Menyatakan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ditolak;

3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan Tergugat VII untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.331.000,00 (tiga juta tiga ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III, IV, V, VI putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjung Karang dengan Putusan Nomor 18/PDT/2016/PT TJK., tanggal 21 Juli 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III, IV, V, V Konvensi/Penggugat Rekonvensi dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungkarang Nomor 71/Pdt.G/2015/PN Tjk., tanggal 29 Oktober 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

A. Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, III, IV, V dan VI;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan Tergugat VII untuk mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.211 Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk memberikan kompensasi dalam bentuk pembayaran sejumlah uang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III, IV, V, VI Konvensi masing-masing sebesar Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III, IV, V, VI Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah), masing-masing setengah bagian;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 2 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 71/Pdt.G/2015/PN Tjk., *juncto* Nomor 18/Pdt/2016/PT Tjk., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Karang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi dan tambahan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Agustus 2016 dan tanggal 29 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dan tambahan memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada: Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII/Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Pembanding I, II, III, IV, Turut Terbanding III masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2016, 5 September 2016 dan 6 September 2016

Kemudian Termohon Kasasi III, V/Tergugat III, V/Pembanding I, III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Karang pada tanggal 5 September 2016;

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

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

Alasan-alasan kasasi:

1. Tentang Pencabutan Banding oleh Para Pembanding;

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan pada tanggal 23 Februari 2016 telah menyatakan mencabut permohonan banding dengan menandatangani Akta Pencabutan Permohonan Banding yang dibuat oleh dan atau di hadapan Penitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang;

Bahwa kemudian pada tanggal 29 Februari 2016, dua orang Pemberi Kuasa atas nama Sutanto dan Salim menyatakan keberatan atas pencabutan banding tersebut, sedangkan dua orang lainnya yaitu M. Asnawi dan Eko Setiawan tidak mengajukan keberatan;

Bahwa kemudian berkas permohonan banding tersebut tetap dilimpahkan ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang untuk diperiksa dan diadili. Bahwa menurut hemat kami adalah tindakan yang keliru jika Penitera Pengadilan Negeri Tanjungkarang tetap melimpahkan perkara tersebut ke Pengadilan Tinggi Tanjungkarang, sementara akta pencabutan banding sudah dibuat dengan sah dan salinannya diserahkan kepada kuasa hukum yang bersangkutan. Hal ini tentunya bertentangan dengan tertib hukum acara dan asas kepastian hukum;

Bahwa jika Panitera yang bersangkutan berpikir tentang kehati-hatian, maka yang dilakukan olehnya terlebih dahulu memanggil pihak pemberi kuasa (*prinsipal*) dengan menunda pembuatan Akta Pencabutan Banding;

Bahwa oleh Hakim Tinggi pencabutan permohonan banding tersebut dinyatakan tidak sah dan harus dipandang tidak pernah ada, dengan pertimbangan pencabutan banding yang dilakukan oleh kuasa Para Pembanding telah melampaui kewenangannya sebagai kuasa, karena dalam surat kuasa tidak tercantum kuasa untuk "mencabut permohonan banding" dan juga pemberi kuasanya menyatakan keberatan;

Bahwa dari pertimbangan Hakim Tinggi tersebut seakan timbul 2 (dua) norma hukum yaitu:

1. Bahwa dalam surat kuasa khusus permohonan banding harus dicantumkan juga kuasa untuk mencabut permohonan banding;
2. Bahwa untuk dapat mencabut permohonan banding oleh penerima kuasa maka harus ada persetujuan tertulis dari Pemberi Kuasa;

Bahwa kedua norma hukum tersebut belum pernah ditemukan dasar hukumnya, dan tidak sejalan dengan praktek, karena sesungguhnya kekuasaan untuk mencabut atau membatalkan permohonan banding tersebut melekat pada kekuasaan untuk mengajukan permohonan banding atau sifatnya otomatis. Sehingga dengan sendirinya kuasa hukum yang mengajukan permohonan banding berwenang juga untuk membatalkan permohonan *a quo*;

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bagi pemberi kuasa, maka ia dapat melakukan tuntutan hukum, baik secara pidana maupun perdata terhadap penerima kuasa. Tidak harus mengorbankan sistem hukum yang ada dengan mengabaikan tertib hukum acara dan kepastian hukum;

### 2. Tentang Pembayaran Kompensasi;

Bahwa dalam amarnya *Judex Facti* menyatakan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III, IV, V, dan VI Konvensi berhak mendapat kompensasi dari Tergugat I Rekonvensi. Kemudian menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kepada Penggugat Rekonvensi masing-masing sebesar Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah);

Bahwa kami tidak sependapat karena:

- 1) Penggugat Rekonvensi tidak pernah menuntut (dalam petitum) adanya pembayaran kompensasi melainkan kerugian materil dan imateril atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi dan kerugian itu sendiri tidak dirinci oleh Penggugat Rekonvensi atau tidak ada dasar penghitungannya. Sesuai dengan sifatnya maka tentang kompensasi cukup disampaikan dalam pertimbangan hukum;
- 2) Tidak terbukti bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak dapat diberikan hukuman untuk membayar ganti rugi dan atau kompensasi. Juga tidak terbukti bahwa Penggugat dalam Rekonvensi telah mengalami kerugian, karena bangunan rumahnya masih utuh di atas objek sengketa hingga saat ini;
- 3) Apapun alasannya gugatan rekonvensi tidak patut dipertimbangkan apabila gugatan konvensi dikabulkan apalagi dalil gugatan rekonvensi tidak terbukti;

Tambahan memori kasasi:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Tanjungkarang (*Judex Facti*), telah tidak mempertimbangkan dengan cermat dan saksama (*onvoldoende gemotiveerd*) hal-hal yang berkenaan dengan penerapan hukum/ *rechtvragen*;

Bahwa pemeriksaan kasasi dititikberatkan pada aspek penerapan hukum yang meliputi:

- Penerapan hukum acara/hukum formil sebagaimana dikenal dengan *vorm verzuim*;
- *Schending Van Het Recht* sebagaimana dikenal dengan penerapan hukum materil;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI Nomor 215 K/Pdt/2017

dan laai pertimbangan *Judex Facti* yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* melakukan pertimbangan tidak berdasarkan kepada fakta dan atau bukti, melainkan dari suatu penafsiran hal mana dapat dilihat dengan tegas dan jelas *Judex Facti* membebaskan pembayaran sejumlah uang sebesar Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah) masing-masing untuk Penggugat Rekonvensi/PR III, IV, V, dan VI;
- Bahwa patut dipertanyakan apa yang menjadi dasar hukum dan alasan pertimbangan *Judex Facti* untuk menyatakan sebagai hukuman kepada Tergugat Rekonvensi/TR membayar ganti rugi sebagaimana disebutkan di atas. Kiranya Majelis Kasasi berkenan menerima pendapat Pemohon bahwa sifat pembuktian perdata formil (*preforderence of eviden*) yang maknanya bahwa segenap pertimbangan yang dilakukan hakim dalam suatu perkara tidak diperbolehkan/terlarang dilakukan dalam penafsiran semata bukan dari suatu fakta yang dihasilkan dari alat bukti. Dalam hal ini tidak terdapat fakta dari suatu alat bukti dokumen maupun saksi yang valid yang dapat digunakan *Judex Facti* sebagai tolok ukur untuk mengkonstituir suatu hukuman ganti rugi sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusannya. Kiranya dapat diterima keberatan Pemohon bahwa hukuman ganti rugi sangat erat kaitannya dalam hubungan dengan ajaran sebab akibat (*ade quate ver or zaaking*), dimana ganti rugi lazimnya dibebankan terhadap suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah terbukti dan memiliki kekuatan hukum yang tetap. Dalam hal ini tidak ada pertimbangan *Judex Facti* maupun amar putusannya yang menyatakan bahwa Pemohon telah melakukan perbuatan melawan hukum;  
Oleh karena itu pertimbangan *Judex Facti* tersebut patut dibatalkan dan dikesampingkan;
- Bahwa terdapat kemungkinan atau suatu perkiraan *Judex Facti* mempertimbangkan nilai materiil dari hak-hak kebendaan Penggugat Rekonvensi/PR III, IV, V, dan VI dan konkritnya dalam wujud suatu bangunan (rumah tinggal), sehingga mendapatkan suatu jumlah/nilai sebesar Rp145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta rupiah);  
Pertimbangan ini sangat tidak logis/janggal, karena bagaimana mungkin bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi/PR tersebut memiliki nilai yang sama satu dan lainnya karena setempat bukan merupakan suatu kompleks yang di atasnya berdiri bangunan yang serupa dan sejenis.

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id sehingga mengakibatkan adanya amar putusan yang tidak mencerminkan kepastian hukum dan keadilan;

- Bahwa kiranya dapat diterima keberatan Pemohon yang mengacu kepada doktrin dalam ajaran hukum perdata yang dikenal sebagai ajaran tentang resiko;

Berdasarkan bukti-bukti formil dokumen maupun saksi yang diajukan di persidangan tidak terdapat kausaliteit antara kepemilikan bangunan dan penguasaan tanah tempat bangunan yang bersangkutan berdiri (*horizontal scheiding*), dengan demikian adalah merupakan satu resiko dari pemilik bangunan untuk mengosongkan segala sesuatu beban yang ada di atas suatu bidang tanah yang bukan menjadi miliknya. Dalam pengertian tidak terdapat klausula atau perintah apapun dari suatu ketentuan undang-undang yang mewajibkan pemilik tanah untuk memberikan ganti rugi kepada pemilik bangunan, kecuali dengan tegas-tegas diperjanjikan sebelumnya. Tanpa adanya perjanjian sebagaimana dimaksud maka logika yuridis yang ada justru pemilik bangunan yang harus dihukum untuk mengosongkan persil atau lahan milik orang lain dari segenap bangunan atau benda-benda lain yang ada di atasnya tanpa syarat dan bebab apapun;

Oleh karena itu adalah merupakan satu kekeliruan yang *exepsional* dalam hal *Judex Facti* memutus perkara yang berisikan amar menghukum ganti rugi kepada Tergugat Rekonvensi/TR, sehingga putusan *Judex Facti* yang dimaksud patut dibatalkan dalam tingkat kasasi karena telah salah dalam menerapkan hukum (*schending van het recht*);

- Bahwa demikian pula *Judex Facti* telah keliru dan lalai dalam pertimbangan lainnya karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan suatu hal atau keadaan yang sesungguhnya tidak diminta oleh pihak Tergugat Konvensi namun justru dijadikan pertimbangan untuk menghasilkan suatu amar tentang ganti kerugian;

Dalam hal ini telah terdapat dua kekeliruan *Judex Facti* yakni:

1. Ultra petitum partium (Pasal 189 ayat [2] dan [3] Rbg.).
2. Melampaui kewenangan yang diberikan kepadanya (*over schrijding van recht macht*);

Dengan demikian patut dan layak Permohonan Kasasi ini dikabulkan demi tercapainya kepastian hukum dan keadilan;

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

Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* sehingga harus ditolak;

- Bahwa lagi pula putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Tanjung Karang tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:
  - o Bahwa putusan Pengadilan didasarkan pada pertimbangan keadilan adalah putusan yang dapat dibenarkan;
  - o Bahwa dalam perkara *a quo* meskipun tindakan Para Tergugat Dalam Konvensi menguasai dan membangun rumah di atas tanah objek sengketa tanpa persetujuan Penggugat Dalam Konvensi maupun pemilik asal *in casu* Turut Tergugat, terbukti secara sukarela Penggugat Dalam Konvensi bersedia memberikan sejumlah kompensasi sesuai kemampuannya kepada Para Tergugat Konvensi;
  - o Bahwa karena itu putusan *Judex Facti* yang menghukum Penggugat Dalam Konvensi untuk memberikan sejumlah kompensasi kepada Para Penggugat Rekonvensi dapat dibenarkan;

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

### M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon **INDRA WIJAYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding 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 Senin tanggal 17 April 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 215 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Anggota sebagai Hakim Trisulistya, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.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.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

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