



PUTUSAN
Nomor 543 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **A S A D**, Pemilik UD Kartini, bertempat tinggal di Depan Rumah Sakit Umum Daerah (RSUD) Sumbawa;
2. **A H M A D**, bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Galak Jango, Kios Nomor 34, Sumbawa, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;
melawan

SYAIFUDDIN TANKO FAKTI, bertempat tinggal di Jalan Air Langga Nomor 10, Gomong Mataram, Kota Mataram, dalam hal ini memberi kuasa kepada: AHMADUL KUSASI, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Jalan Cendrawasih, Gang VIII Nomor 23, Kelurahan Brang Biji, Kecamatan Sumbawa, Kabupaten Sumbawa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Tentang:

Kios lokal atau Ruko Nomor 22, di Komplek Pertokoan Galak Jango, Sumbawa, yang merupakan hak milik Penggugat serta tidak mau mengembalikan kios lokal atau Ruko Nomor 13 oleh Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Pusat Pertokoan Galak Jango, Kelurahan Seketeng, Kecamatan Sumbawa;

Sebab-sebab yuridis hingga timbulnya gugatan:

1. Bahwa pada tahun 2010 Penggugat mendapat Hak atau Kuasa untuk menjual kepada pihak/orang lain termasuk untuk menjual kepada diri

Hal. 1 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerima kuasa sendiri dan/atau keluarganya dari pemilik ruko yang bernama Jamal Buyung sesuai dengan Surat Kuasa Untuk Menjual dari Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Eddy Hermansyah, S.H., beralamat di Jalan Penjanggik *Shopping Centre (Garden House)* Mataram dengan Turunan Akta Nomor 12 tanggal 7 Agustus 2010;

2. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Kuasa Menjual tersebut tercatat yang dijual yaitu: antara lain sebuah bangunan toko sebanyak 10 lokal, yang terbuat dari dinding tembok, beratap betong, lantai semen, lantai I, Kavling 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18 dan 22 dengan harga per ruko sebesar Rp25.000.000,00,00 (dua puluh lima juta rupiah);
3. Bahwa dengan demikian pada tahun 2010 itu pula Penggugat selaku penerima kuasa untuk menjual sesuai dengan isi surat kuasa tersebut berhak untuk membeli sendiri ruko yang dikuasakan untuk dijual, sehingga berdasarkan Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 7 Agustus 2010 dengan Akta Nomor 11 Penggugat telah membeli dari Jamal Buyung, ruko sebanyak 10 lokal lantai I Kavling 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17, 18, dan 22 dengan harga sesuai kesepakatan per ruko sebesar Rp25.000.000,00,00 (dua puluh lima juta rupiah) sehingga seharusnya secara keseluruhan ruko yang telah dibeli tersebut berada dalam penguasaan Penggugat;
4. Bahwa kemudian setelah Penggugat telah membeli ruko lantai I tersebut dan memberitahukan kepada pihak Tergugat I dan Tergugat II bahwa Ruko Nomor 13 dan 22 adalah sudah dibeli oleh Penggugat dan mohon kepada Tergugat I dan II untuk segera keluar karena akan difungsikan atau dimanfaatkan oleh Penggugat, akan tetapi sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak mau keluar dan tidak menyerahkan kepada Penggugat selaku pemilik;
5. Bahwa pada saat sebelum ruko tersebut dibeli oleh Penggugat, terlebih dahulu diberitahukan kepada Tergugat karena sebelumnya Tergugat pernah menyewah Ruko Nomor 22 dan Nomor 13 dan pada saat itu Tergugat menjawab Penggugat: "Jika nanti kamu telah membelinya maka saya akan membayar sewa pada kamu", akan tetapi setelah dibeli sampai sekarang Ruko Nomor 22 tidak dibayar sewanya dan Ruko Nomor 13 tetap dibayar, akan tetapi Penggugat akan memanfaatkan sendiri dan Tergugat II tidak mau berhenti untuk menyewanya;
6. Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau keluar dari Ruko Nomor 22 dan tidak membayar sewanya sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per tahun, bahkan sekarang Penggugat

Hal. 2 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014

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

melihat bahwa Ruko Nomor 22 telah dijebol oleh Tergugat I dan II, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap pengebolan Ruko Nomor 22 oleh Penggugat sudah melakukan peneguran akan tetapi tidak diindahkan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
8. Bahwa untuk Ruko Nomor 13 Penggugat telah meminta kepada Para Tergugat untuk berhenti menyewanya karena akan dimanfaatkan oleh Penggugat, akan tetapi Para Tergugat tetap ngotot untuk membayar sewanya, maka melalui gugatan ini mohon untuk menghentikan penyewaan kepada Para Tergugat terhadap Ruko Nomor 13 tersebut karena segera dimanfaatkan oleh Penggugat;
9. Bahwa dengan berbagai cara Penggugat tempuh akan tetapi Para Tergugat tidak ada itikad baik untuk mengembalikan Ruko Nomor 22 dengan uang sewanya sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per tahun tidak dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II, serta Para Tergugat tidak mau berhenti untuk menyewa Ruko Nomor 13, maka terpaksa Penggugat mengajukan Gugatan kepada Pengadilan Negeri Sumbawa Besar untuk menghentikan perbuatan Para Tergugat;
10. Mohon agar terhadap objek sengketa untuk dilakukan Sita Jaminan (CB) karena Penggugat khawatir selama terjadinya proses persidangan ini Tergugat I dan Tergugat II menyewakan atau memindahtangankan objek sengketa kepada pihak lain;

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

Primer:

1. Menerima serta mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Ruko Nomor 22 serta uang sewanya sejak dibeli oleh Penggugat tahun 2010 sampai sekarang sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk berhenti menyewakan Ruko Nomor 13 karena segera akan dimanfaatkan oleh Penggugat sendiri;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjebol atau merusak Ruko Nomor 22 dan tidak mau menyerahkan serta tidak membayar sewa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Hal. 3 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014

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)



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai objek sengketa untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan Alat Negara;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan (CB) yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat melakukan banding, kasasi maupun mengadakan upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Memberikan putusan lain yang dianggap patut dan layak sesuai dengan rasa keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Tentang Objek Sengketa;

Bahwa apabila diteliti dan dipelajari dengan cermat objek sengketa yang digugat Penggugat sebagaimana yang tercantum dalam surat gugatan, ternyata tidak jelas, tidak diuraikan secara rinci baik luas dan batas-batasnya terhadap objek sengketa yang digugat dalam perkara ini dan untuk jelasnya Tergugat I dan Tergugat II akan uraikan sebagai berikut :

1. Dalam surat gugatan didalilkan objek sengketa yang digugat tentang kios lokal atau Ruko Nomor 22 di Komplek Pertokoan Galak Jango, Sumbawa, yang merupakan hak milik Penggugat serta tidak mau mengembalikan kios lokal atau Ruko Nomor 13 oleh Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Pusat Pertokoan Galak Jango, Kelurahan Seketeng,, Kecamatan Sumbawa;
 - Objek sengketa yang digugat tersebut, baik kios lokal atau Ruko Nomor 22 dan Nomor 13, masing-masing objek sengketa tersebut tidak disebutkan dengan pasti, berapa luas masing-masing yung digugat tersebut serta tidak pula disebutkan batas masing-masing dari kedua objek sengketa yang digugat tersebut;
 - Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, maka sudah jelas dan pasti objek sengketa yang digugat tersebut terdapat suatu kekaburan, baik luas dan batas-batasnya. maka seharusnya surat gugatan yang demikian tidak dapat diterima, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor

Hal. 4 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1149/SIP/1975, Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Objek sengketa yang digugat Penggugat berupa kios lokal atau Ruko Nomor 22 dan Nomor 13 didalilkan merupakan hak milik Penggugat, namun oleh Penggugat di dalam surat gugatannya tidak disebutkan/diuraikan secara jelas tentang bukti pemilikan haknya apakah berupa sertifikat hak milik ataupun bukti surat lainnya hal tersebut sama sekali tidak diuraikan secara jelas di dalam surat gugatannya;

- Bahwa dengan tidak disebutkan/diuraikan secara jelas bukti pemilikan hak terhadap objek sengketa yang digugat tersebut, maka jelaslah surat gugatan yang demikian tidak sempurna, terdapat cacat yuridis dan surat gugatan seperti itu patut untuk tidak dapat diterima;

B. Tentang Subjek Hukum;

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sumbawa Besar terhadap diri Tergugat I dan Tergugat II semata-mata hanya berdasarkan pada Akta Nomor 11 Tentang Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 12 Tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat pada tanggal 7 Agustus 2010 di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, S.H.;

Kedua Akta yang dibuat di hadapan Notaris tersebut semata-mata hanya berdua antara saudara Jamal Buyung dengan saudara Syaifuddin Tanko Fakti (Penggugat Asli) dan tidak ada hubungan hukum atau tidak ada keterkaitan sama sekali dengan diri Tergugat I maupun dengan Tergugat II. Kedua Akta yang dibuat tersebut mengikat dan berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan tidak mengikat untuk pihak ketiga, sehingga dengan demikian saudara Syaifuddin Tanko Fakti selaku Penggugat Prinsipal menggugat Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya, jelaslah bukan selaku subjek hukum yang berhak, maka oleh karena itu surat gugatan yang demikian terdapat cacat yuridis dan patutlah untuk tidak dapat diterima;

2. Bahwa Akta Nomor 11 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Nomor 12 tentang Kuasa Untuk Menjual yang dibuat pada tanggal 7 Agustus 2010 di hadapan Notaris Eddy Hermansyah, S.H. tidaklah berarti objek yang tercantum dalam akta tersebut langsung beralih menjadi hak milik sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya. Seseorang baru dapat dikatakan sebagai pemilik dari suatu benda tidak bergerak, apabila telah dibuatkan akta tersendiri berupa akta peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Hal. 5 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014

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

(PPAT), bukan di hadapan seorang Notaris sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat di dalam surat gugatannya;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelaslah subjek hukum selaku Penggugat dalam perkara ini tidaklah mempunyai kewenangan atau hak mengajukan gugatan dalam perkara ini, maka oleh karena itu surat gugatan yang demikian terdapat cacat yuridis dan patut untuk tidak dapat diterima;

C. Gugatan Penggugat Kabur;

Bahwa gugatan Penggugat tertanggal 8 Oktober 2012, yang tercantum dalam perkara perdata Nomor 34/Pdt.G/2012/PN.SBB. setelah diteliti dan dipelajari dengan cermat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur, tidak jelas hal tersebut oleh karena uraian posita/dalil-dalil gugatan satu dan lainnya serta petitum yang dimohonkan sebagaimana yang termuat dalam surat gugatannya ternyata tidak bersesuaian, saling bertolak belakang dan untuk jelasnya Tergugat I dan Tergugat II akan uraikan sebagai berikut:

Posita gugatan yang tercantum pada poin 6 didalilkan oleh Penggugat: "Bahwa atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau keluar dari Ruko Nomor 22 dan tidak membayar sewanya sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) per tahun, bahkan sekarang Penggugat melihat bahwa Ruko Nomor 22 telah dijebol oleh Tergugat I dan II, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

Demikian pula selanjutnya petitum gugatan yang tercantum pada poin 4: "Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menjebol atau merusak Ruko Nomor 22 dan tidak mau menyerahkan serta tidak membayar kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum";

Berdasarkan uraian dan fakta yang dikemukakan tersebut di atas, ternyata Penggugat dalam membuat dan menyusun surat gugatannya tidak dapat membedakan, memisahkan antara perbuatan hukum yang ingkar janji/wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, namun oleh Penggugat perbuatan tersebut dianggap sama dan diajukan secara bersamaan dalam satu surat gugatan;

Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau keluar dari Ruko Nomor 22 serta tidak membayar sewanya, jelas hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang ingkar janji/wanprestasi dan bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan

Hal. 6 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014

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 Penggugat dalam surat gugatannya. Maka seharusnya menurut aturan hukum yang berlaku, bahwa perbuatan hukum yang ingkar janji/wanprestasi haruslah diajukan secara tersendiri, terpisah dengan gugatan perbuatan melawan hukum dan tidaklah dijadikan satu/digabung menjadi satu surat gugatan. Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan yang timbul untuk diperiksa dalam perkara ini tidak jelas dan terdapat suatu kekaburan, apakah tentang perjanjian sewa menyewa ataupun tentang perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, jelaslah surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut terdapat suatu kekaburan/tidak jelas dan cacat yuridis dan surat gugatan seperti itu patut untuk tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sumbawa Besar telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2012/PN.SBB. tanggal 22 Mei 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan Kios Nomor 22 kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk berhenti menyewakan Kios Nomor 13 karena akan segera akan dimanfaatkan oleh Penggugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak atau menguasai objek sengketa untuk mengembalikan dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan aman dan kosong serta tanpa syarat bila perlu dengan bantuan alat Negara;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.776.000,00 (satu juta tujuh ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 116/Pdt/2013/PT.MTR tanggal 11 November 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 28 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan

Hal. 7 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014

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

kasasi pada tanggal 9 Desember 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 34/Pdt.G/2012/PN-SBB yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Desember 2013;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 31 Desember 2013;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar pada tanggal 13 Januari 2014;

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 Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Mataram dalam menjatuhkan Putusan belum menerapkan kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat, karena Hakim Pengadilan Tinggi Mataram hanya mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sumbawa Besar secara serampangan tanpa didasari oleh argumentasi hukum dan pertimbangan hukum yang jelas dan objektif;
2. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Mataram sangat salah dan keliru mendasari putusannya dengan cara mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa Besar karena dalam Putusan Pengadilan Negeri Sumbawa sudah tidak bersifat objektif dalam menilai saksi-saksi maupun bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi tapi bersifat subjektif atau memihak kepada pihak Termohon Kasasi, sehingga sangat merugikan Para Pemohon Kasasi;
3. Bahwa perlu kami pihak Tergugat/Pemohon Kasasi tekankan dalam pemeriksaan tingkat kasasi ini, kami keberatan atas objek sengketa Kios Kavling Nomor 22 yang menurut *Judex Facti* dalam Putusannya harus ditetapkan sebagai hak milik Penggugat/Termohon Kasasi yang diperoleh dari hasil jual beli dengan saudara Jamal Buyung pada tanggal 7 Agustus 2010, untuk diklarifikasi dan dibuktikan dalam sidang *a quo* ini;

Hal. 8 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014



4. Bahwa bukti Surat Nomor 08/IX/Sbw/1986 tanggal 6 September 1986 bertanda T.I yang berupa Akta jual beli Petak Kios permanen lantai I Nomor 18 A yang dibuat di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Drs. Nadi Husain antara Jamal Buyung selaku penjual dan Anisah Duziah selaku pembeli, adalah tiada lain merupakan bukti jual beli atas petak Kios Nomor 22 yang sekarang menjadi objek sengketa, karena nama lokal/petak Kios tersebut berubah nama dari petak Lantai I Nomor 18 A menjadi Kios petak Nomor 22 seperti yang telah diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 Januari 1986 Nomor 21/1986 dengan luas tanah 20 meter persegi. Hal inipun diperkuat oleh kesaksian saudara Ikhlasnuddin yang membeli lokal tersebut dari Anisah Duziah bersamaan dengan membeli lokal Kios Nomor 34, dan menjualnya kembali kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi setelah kedua lokal tersebut disatukan (salah satu dinding Kios Nomor 22 dijebol). Jadi dari kedua bukti ini (Bukti Surat dan Saksi), mempunyai relavansi antara satu dengan yang lainnya. Hal inipun membuktikan bahwa gugatan Penggugat/Termohon Kasasi terhadap perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi menjadi salah kaprah. Namun *Judex Facti* tidak jeli dalam menelaah persoalan ini;
5. Bahwa Kios lokal Nomor 22 atas bukti surat bertanda T.I telah dibeli oleh Anisah Duziah dari Jamal Buyung pada tanggal 6 September 1986 yang kemudian dijual kembali kepada saudara Ikhlasnuddin hingga sampai ke tangan Tergugat I/Pemohon Kasasi, yang jika dibandingkan dengan pembelian lokal tersebut oleh Penggugat/Termohon Kasasi dari Jamal Buyung pada tanggal 7 Agustus 2010, justru jelas membuktikan bahwa kegiatan/tindakan jual beli yang terjadi pada tanggal 7 Agustus 2010 tersebut terindikasi dilakukan bukan berdasarkan iktikad baik kedua belah pihak, terlebih lagi bahwa sebelum Ikhlasnuddin menjual lokal kios tersebut kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi, saudara Ikhlasnuddin pernah menawarkan lokal tersebut kepada Penggugat/Termohon Kasasi, namun ditolak oleh Penggugat/Termohon Kasasi. Merujuk kepada Pasal 1320 *Burgerlijk Wetboek* (BW) yaitu untuk sahnya suatu perikatan, tidak mengharuskan perikatan tersebut dibuat di depan Notaris dan atau pejabat sejenisnya. Namun *Judex Facti* justru menilai tindakan jual beli dari Anisah Duziah kepada Ikhlasnuddin, dan selanjutnya dari Ikhlasnuddin kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi yang merupakan tindakan ceroboh dan gegabah karena proses jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan (tidak dilakukan di depan Pejabat yang berwenang/Notaris);

Hal. 9 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalam fakta hukum yang terungkap di persidangan tidak ada satupun keterangan dari saksi Penggugat/Termohon Kasasi baik saksi Sahabuddin maupun saksi Parid yang bisa menerangkan bagaimana beralihnya objek gugatan dari Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi (sewa menyewa dari siapa kepada siapa ?) yang menyebabkan Penggugat/Termohon Kasasi melakukan gugatan terhadap diri Tergugat I/Pemohon Kasasi seolah-olah antara diri Penggugat/Termohon Kasasi dan Tergugat I/Pemohon Kasasi telah terjadi hubungan hukum sewa-menyewa kios yang sekarang menjadi objek sengketa. Akan tetapi di dalam Putusannya Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar menyatakan bahwa objek sengketa tersebut adalah milik Penggugat/Termohon Kasasi karena disewakan oleh Penggugat/Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Pemohon Kasasi;
7. Bahwa demikian juga hirarki penguasaan objek sengketa kios Kavling Nomor 22 oleh Anisah Duziah sejak tahun 1986, kemudian dikuasai lagi oleh Ikhlusunuddin sejak tahun 1990 dan akhirnya dikuasai oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi yang dimulai pada tahun 2004 yang seluruhnya berdasarkan proses jual beli, sudah sangat membuktikan bahwa proses jual beli dari saudara Jamal Buyung kepada Penggugat/Termohon Kasasi patut dicurigai tentang itikad baiknya (terindikasi adanya unsur tindakan penggelapan), ditambah lagi dengan proses pengurusan segala sesuatu yang berkenaan dengan masalah tersebut tidak dilakukan dalam wilayah hukum dimana objek sengketa berada (Kabupaten Sumbawa), namun dilakukan di Kota Mataram tempat Penggugat/Termohon Kasasi tinggal, secara diam-diam dan tanpa pemberitahuan kepada pihak yang menguasai objek sengketa dalam hal ini Tergugat I/Pemohon Kasasi, ataupun orang yang menguasai objek sengketa tersebut sebelumnya, yaitu saudara Ikhlusunuddin;
8. Bahwa sementara keterangan saksi dari Tergugat I/Pemohon Kasasi sama sekali tidak dijadikan dasar oleh Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar, dimana keterangan dari saksi yang terungkap di persidangan mempunyai hubungan relevansi dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I/Pemohon Kasasi, yang bisa mendukung dalil pembuktian Tergugat I/Pemohon Kasasi;
Di samping itu juga sama sekali tidak logis kalau keterangan saksi Penggugat/Termohon Kasasi yang mengarah kepada proses peralihan objek sengketa dari pihak pemilik awal (Jamal Buyung) kepada

Hal. 10 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014

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)



Penggugat/Termohon Kasasi yang tidak mempunyai hubungan relevansi dengan keadaan objek sengketa sesungguhnya, yang mana keterangan dari kesaksian para saksi tersebut terkesan rancu dalam memberikan keterangan terhadap keadaan objek sengketa, yang menjadi dasar penilaian *Judex Facti* dalam memutus persoalan pada sengketa ini, sehingga Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa besar terkesan tidak teliti dan cermat dalam menilai alat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat/Termohon Kasasi, karena harus kita ingat bahwa dalam proses pembuktian tidak hanya bukti surat yang dapat dijadikan alat bukti tetapi juga keterangan saksi-saksi merupakan alat bukti yang sempurna apabila keterangan saksi-saksi tidak berdiri sendiri tapi mempunyai hubungan sebab akibat yang mendukung dalil pembuktian satu dengan yang lainnya sebagaimana keterangan saksi dan alat bukti surat Penggugat/Termohon Kasasi yang terungkap dalam fakta-fakta hukum di persidangan. Tapi dalam hal ini Hakim Pengadilan Negeri Sumbawa Besar tidak objektif dalam menilai alat bukti tersebut sehingga merugikan Para Tergugat/Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya atas objek sengketa;

Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan II adalah tanpa alas hak yang sah, sehingga penguasaan objek sengketa tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah tepat memberi pertimbangan dalam perkara *a quo*, sehingga permohonan kasasi ini harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: **A S A D dan kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para

Hal. 11 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. A S A D, 2. A H M A D** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 22 Desember 2014 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd.

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

ttd.

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

Ketua Majelis,

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Hal. 12 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00
 2. Redaksi Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi ... Rp489.000,00 +
- Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd.

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

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

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. Nomor 543 K/Pdt/2014