



P U T U S A N

Nomor 2977 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

FEBBY OLIVIA WIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Harmoni Blok BI Nomor 8, RT 01/RW 01, Desa/Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada Neshawaty Arsyad, S.H., M.H., dan kawan-kawan Advokat pada Law Office Arsyad Arsyad & Co, beralamat di Kirana Two Tower 10th Floor #Suite A. 09 Jalan Boulevard Timur Kav. 88, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2015; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n :

TAN KUSIADI, bertempat tinggal di Jalan Kramat Jaya Baru H 3/437, RT 013/RW 010, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suryanto Gultom, S.H., dan kawan-kawan Advokat pada Suryanto Gultom & Associates, beralamat di Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 194 Gedung TII, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2015, 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 Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat berkenalan sejak tahun 2008 dan menjalin hubungan sebagai teman dekat;
2. Bahwa karena hubungan yang sangat dekat diantara Penggugat dan Tergugat, maka tumbuh rasa sayang Penggugat terhadap Tergugat, Penggugatpun sangat mempercayai Tergugat sampai-sampai seringkali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memberi barang dan uang secara cuma-cuma, terkadang Penggugat tidak melarang uang, barang ataupun harta benda milik pribadinya seperti mobil Honda Civic digunakan oleh Tergugat;

3. Bahwa karena hubungan Penggugat dan Tergugat yang sudah sangat dekat, maka Penggugat membeli sebuah tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 Rt. 004, Rw 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor, dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 180/Empang, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tanggal 24 Juli 1995, seluas 211 m² (dua ratus sebelas meter persegi) dengan maksud untuk dibangun sebuah rumah dan dipakai bersama-sama oleh Penggugat dan Tergugat dengan janji bahwa sertifikat dipinjamkan atas nama Tergugat akan tetapi rumah adalah milik dan dikuasai oleh Penggugat;
4. Bahwa tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 Rt. 004, Rw 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor tersebut dibeli oleh Penggugat dari seorang makelar bernama Raden Sonjaya Sasmita segala biaya untuk pembayaran komisi makelar dibiayai dan ditanggung sepenuhnya oleh Penggugat;
5. Bahwa Raden Sonjaya Sasmita sebagai makelar telah melakukan negosiasi harga jual beli dengan pemilik tanah yang bernama Hendy Asikin, dan pada akhirnya Hendy Asikin sebagai pemilik tanah sekaligus sebagai penjual telah bersepakat menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
6. Bahwa setelah harga disepakati antara Penggugat dan Hendy Asikin sebagai pemilik tanah sekaligus penjual, maka Penggugat pada tahun 2013 menyuruh dan meminta Tergugat untuk memberikan uang untuk membeli tanah tersebut kepada Hendy Asikin, uang diberikan kepada Tergugat dengan cara diberikan melalui Maman lalu kemudian ditransfer ke Rekening BCA Nomor 7530126620 atas nama Tergugat di BCA Kemayoran dan tunai diberikan kepada Tergugat sebesar Rp329.000.000,00 (tiga ratus dua puluh sembilan juta rupiah) dan sisanya Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah) disetor di BCA Bogor Jalan Pajajaran bersama-sama dengan Penggugat yang disetorkan kepada Hendy Asikin, Penggugat juga sering memberikan uang kepada Tergugat melalui Transferan ke tabungan Tergugat dengan Nomor Rek.BCA.7530126620 cabang Kantor BCA PRJ, baik untuk kebutuhan pembelian tanah maupun juga untuk kebutuhan Tergugat walaupun Penggugat dan Tergugat tidak mempunyai hubungan apapun kecuali teman dekat. Semua transferan uang tersebut dapat dilihat

Halaman 2 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari print out buku tabungan Tergugat dari Januari 2013 sampai dengan Juli 2014;

7. Bahwa yang membayar uang pembelian tanah tersebut adalah dengan menggunakan uang Penggugat yang dibayarkan kepada Hendy Asikin sebagai penjual dan pemilik tanah terdahulu melalui Tergugat;
8. Bahwa pada tanggal 7 Mei 2013, pembelian tanah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 178/2013 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Nitra Reza, S.H., Mkn. atas nama Hendy Asikin sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli, dengan dasar kepercayaan Penggugat meminjam nama Tergugat untuk dicatatkan dalam AJB dan balik nama sertifikat;
9. Bahwa setelah tanah telah dibeli oleh Penggugat melalui Tergugat, maka Penggugat mulai membangun rumah di tanah tersebut. Rumah dibangun oleh kontraktor yang bernama Jayadi Budiman, rumah dibangun sejak awal bulan April 2013. Uang jasa bangun rumah kepada kontraktor sebesar Rp646.669.202,00 (enam ratus empat puluh enam juta enam ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus dua rupiah) dibayar seluruhnya oleh Penggugat;
10. Bahwa segala biaya untuk membeli keramik, pasir, semen dan biaya pembelian material dibayar dan dibiayai oleh Penggugat;
11. Bahwa setelah rumah selesai dibangun, maka Penggugat pula yang membeli furniture seperti lemari pakaian, ranjang, dan segala perabotan rumah. Bahkan Penggugat yang menata taman dengan menanam pohon di taman sampai dengan membeli peralatan dapur seperti kompor dan sebagainya. Penggugat juga yang membayar tagihan air PAM dan listrik, rumah juga diurus sampai sekarang oleh Penggugat;
12. Bahwa setelah rumah selesai dibangun, namun tanpa diketahui penyebabnya Tergugat mulai mengalami perubahan sikap terhadap Penggugat. Tergugat mulai tidak menghormati dan menghargai Penggugat sehingga timbul rasa kecewa dalam hati Penggugat melihat perubahan sikap Tergugat;
13. Bahwa akhirnya hubungan Penggugat dan Tergugat mulai renggang dan jarang berkomunikasi sejak kira-kira bulan September tahun 2013 sehingga membuat Penggugat mulai merasa tidak nyaman dan timbul kekhawatiran bahwa Tergugat akan mempermainkan Penggugat dan menjual tanah dan rumah yang telah Penggugat beli dan bangun dengan uang pribadinya sendiri;

Halaman 3 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa Penggugat juga telah membeli sebuah rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor yang saat ini ditempati oleh Tergugat, rumah tersebut juga dibeli oleh dan dengan uang Penggugat seluruhnya termasuk biaya renovasi sebesar Rp325.000.000,00 (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 3 Oktober 2010 dari Aviv Alviansyah sebagai pemilik rumah pertama dan penjual dan sertifikat juga dipinjamkan dengan menggunakan atas nama Tergugat;
15. Bahwa saat terakhir kali Penggugat mencoba mengecek keadaan rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, rumah tersebut sudah dipasang plang "dijual" oleh Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, bahwa pada tahun 2010 sebelum Penggugat membeli tanah yang beserta bangunan yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, Rt.001/014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, yang saat ini dikuasai dan ditempati oleh Tergugat, Penggugat dan Tergugat pernah membuat perjanjian yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat akan membeli rumah yang diperbolehkan ditempati oleh Tergugat dengan ketentuan bahwa tanah dan bangunan adalah milik Penggugat, apabila Tergugat dengan seijin dan persetujuan Penggugat menjual tanah rumah yang dibeli Penggugat maka, uang hasil penjualan tersebut seutuhnya milik Penggugat akan tetapi pada sertifikat diperbolehkan/dipinjamkan memakai nama Tergugat;
16. Bahwa Penggugat telah mencoba menyelesaikan masalah pengembalian sertifikat tanah Penggugat yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 Rt. 004, Rw 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah Penggugat yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor secara baik-baik dan kekeluargaan melalui Ibu Tergugat, namun Penggugat masih saja berkeras dan tidak peduli;
17. Bahwa Tergugat sangat keras kepala dan tinggi hati, tidak mau mengakui bahwa Penggugatlah yang memberikan dengan cuma-cuma rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor yang saat ini dipakai dan dikuasai oleh Tergugat dan tidak mau

Halaman 4 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan Sertifikat Hak Milik, Nomor 180/Empang yaitu tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor yang sejak awal disepakati oleh Penggugat dan Tergugat bahwa sertifikat hanya dipinjamkan atas nama Tergugat;

18. Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPdt menyatakan:

“Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”;

Pasal 1457 tersebut menerangkan pada pokoknya jual beli terjadi antara dua pihak, dimana satu pihak sebagai penjual yang menyerahkan barang in casu Hendy Asikin dan pihak lain in casu adalah Penggugat sebagai orang yang yang membayar harga yang dijanjikan;

19. Bahwa seperti yang fakta telah diungkapkan sebelumnya pada angka 7 (tujuh) dan 14 (empat belas) dalam gugatan ini, maka Penggugat menegaskan kembali bahwa yang membayar tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dengan Sertifikat Hak Milik, Nomor 180/Empang, dan di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor adalah Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan penjelasan di atas sangat logis dan terang bahwa tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dan di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor, seharusnya diserahkan kepada Penggugat sebagai pembeli untuk dikuasai dan sebagai pemilik baru objek jual beli *in casu* tanah dan rumah tersebut;

21. Bahwa Tergugat menempati, menguasai serta tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Empang, tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor kepada Penggugat sebagai orang yang telah membayar lunas harga barang *in casu* objek perkara adalah tanah dan rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Pasal 1457 KUHPdt sehingga seharusnya tanah dan rumah tersebut diserahkan kepada Penggugat sehingga dikuasai dan menjadi milik Penggugat, akan tetapi Tergugat mengaku-ngaku bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor adalah milik Tergugat, serta menempati rumah Penggugat lalu Tergugat berniat menjual rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor yang saat ini dipakai dan dikuasai oleh Tergugat tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik tanah rumah tersebut maka Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

22. Bahwa seharusnya yang menempati, menguasai dan menikmati segala guna dan manfaat dari tanah dan rumah tersebut yang digugat di atas adalah Penggugat sebagai pembeli yaitu orang yang telah membayar harga yang dijanjikan dalam jual beli tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;

23. Bahwa perbuatan Tergugat telah memenuhi Pasal 1365 KUHPdt yang menyatakan *"tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Sudah memenuhi pasal tersebut sehingga perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum menurut KUHPdt;

24. Bahwa dengan perbuatan Tergugat yang tidak mengembalikan Sertifikat Hak Milik, Nomor 180/Empang, tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor kepada Penggugat, telah membuat Penggugat tidak dapat menempati dan memakai rumah tersebut karena status rumah yang tidak jelas, namun setiap bulan selalu mengeluarkan biaya untuk bolak balik Jakarta-Bogor dan membayar semua biaya bulanan pengurusan rumah seperti bayar penjaga rumah dan tagihan-tagihan PAM dan listrik;

25. Bahwa untuk membangun serta mengisi perabotan rumah Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp732.769.202,00 (tujuh ratus tiga puluh dua

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

juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus dua rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Bayar Kontraktor Jayadi Budiman bangun rumah untuk material dan jasa tukang Rp646.669.202,00;
2. Beli perabotan
 - a. Beli AC 2 unit dan Kompor gas Rp13.280.000;
 - b. Beli Kaca, kanopi dan teras, roller blam, stenlis pagar Rp38.400.000,00;
 - c. Beli kitchen set, lemari baju dan lemari pajangan Rp30.000.000,00;
 - d. Beli perlengkapan instalansi listrik kabel dan skring Rp9.271.625,00;
 - e. Beli peralatan seperti amplas, pel, thyrer ala-alat pembersi Rp5.717.577,00;
 - f. Beli meja dan kaca kamar mandi Rp8.500.000,00;
 - g. Beli Ranjang 2 unit Rp9.700.000,00;
 - h. Kusen aluminium Rp30.000.000,00;
 - i. Kusen pintu dan pintunya Rp16.000.000,00;
 - j. Pintu kamar pembantu dan pintu gudang Rp1.400.000,00;
 - k. Pintu pagar dan tangga Rp7.500.000,00;
 - l. Tanam pohon Rp4.000.000,00;
3. Bayar tukang pasang perabotan 5 minggu x Rp1.400.000,00 total Rp7.000.000,00;
4. Tambah listrik pulsa Rp2.000.000,00;
26. Bahwa karena rumah tidak ditempati/dihuni terjadi kemalingan pada bulan April dan Mei tahun 2014. Kira-kira ditaksir kerugian Penggugat sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), karena perabotan seperti TV dan alat elektronik serta uang Penggugat dicuri, sehingga semakin banyaklah kerugian yang ditanggung oleh Penggugat;
27. Bahwa kira-kira kerugian yang sudah dialami Penggugat kira-kira sebesar Rp1.838.769.202,00 (satu milyar delapan ratus tiga puluh delapan juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu dua ratus dua rupiah) disebabkan karena tidak jelasnya status tanah yang diatasnya telah dibangun rumah serta satu rumah yang dikuasai Tergugat, dan tidak bisa ditempati oleh Penggugat yang disebabkan karena Tergugat tidak mau mengembalikan Sertifikat Hak Milik, Nomor 180/Empang atas tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1

Halaman 7 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor sehingga Penggugat karena beritikad baik tidak tega menempati rumah yang telah dibeli dan dibangunnya sendiri karena kasihan dan sungkan dengan orangtua dan anak-anak Tergugat yang sering datang dan numpang di rumah tersebut;

28. Bahwa dalil pada angka 24 (dua puluh empat), 25 (dua puluh lima), 26 (dua puluh enam), dan 27 (dua puluh tujuh) yang dipaparkan diatas menerangkan bahwa pada pokoknya Penggugat merasa dirugikan karena tidak dapat menikmati haknya karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat;

29. Bahwa walaupun Penggugat sudah begitu baik dan pengertian kepada Tergugat, namun Tergugat semakin keras kepala dan tidak mau menyelesaikan masalah ini dengan kekeluargaan, akan tetapi kerugian yang diderita oleh Penggugat semakin bertambah sehingga Penggugat akhirnya memutuskan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Cibinong untuk menyelesaikan memutuskan masalah kepemilikan tanah rumah ini;

30. Bahwa dikarenakan Penggugat sampai saat ini masih harus tetap membayar segala kebutuhan untuk merawat atas tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dan bolak balik Jakarta Bogor, maka Penggugat mengalami kerugian imateriil sebesar Rp361.230.798,00 (tiga ratus enam puluh satu juta dua ratus tiga puluh ribu tujuh ratus sembilan puluh delapan rupiah);

31. Bahwa untuk menjamin tanah dan rumah yang dibeli Penggugat tidak dijual oleh Tergugat maka mohon agar dilakukan sita jaminan atas tanah dan rumah *a quo* yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cibinong memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Tergugat untuk menurunkan plang “dijual” pada rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
- Menghukum Tergugat untuk membayar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat, jika lalai melaksanakan keputusan dalam perkara ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli tanah yang sah atas Sertifikat Hak Milik, Nomor 180/Empang, atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Cibinong terhadap tanah dan rumah *a quo* terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik, Nomor 180/Empang, atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan Gg. Masjid Nomor 1 RT. 004, RW. 09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 tanah dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, Jalan Harmoni Blok B 1, Nomor 8, RT. 001, RW. 014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor kepada Penggugat, mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 180/Empang, atas sebidang tanah yang terletak

Halaman 9 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di jalan pahlawan Gg. Mesjid Nomor 1, Rt.004 Rw.09 Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan Sertifikat Hak Milik Nomor 529 rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai, jalan Harmoni Blok B1 Nomor 8, Rt.001, Rw.014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi imateriil dan materiil kepada Penggugat sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah) kepada Penggugat;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lain baik dari Tergugat maupun dari pihak ketiga lain (*uitvoerbaar bij voraard*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

DALAM EKSEPSI:

1. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS/ LEGAL STANDING UNTUK MENGGUGAT:

- 1) Bahwa Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah yang didalilkan Penggugat karena Penggugat senyatanya tidak memiliki bukti yang akurat dan otentik terhadap kepemilikan atas bidang-bidang tanah sebagai berikut:
 - Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 211 M² (dua ratus sebelas meter persegi) berdasarkan SHM Nomor 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat;
 - Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 112 M² (*seratus dua belas meter persegi*) berdasarkan SHM Nomor 529/Ciapus a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur Nomor 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas,
Kabupaten Bogor Jawa Barat;

- 2) Bahwa kualitas Penggugat dalam perkara *a quo* tidak berdasar yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan suatu perbuatan yang dapat merugikan hak dan kepentingan Penggugat dihadapan hukum, sementara Penggugat sendiri dalam perkara *a quo* adalah merupakan pihak yang tidak memiliki kapasitas dan kualitas (*legal standing*) terhadap objek tanah *a quo* sehingga atas gugatan yang diajukan Penggugat merupakan gugatan yang tidak didukung bukti yang kuat dan serta di hadapan hukum karena sesungguhnya Penggugat tidak memiliki kualitas/Legal Standing sebagai pemilik tanah yang patut untuk dilindungi hak dan kepentingannya dihadapan hukum;
- 3) Bahwa dengan uraian diatas mengenai kualitas/*Legal Standing* Penggugat yang tidak didukung alas hak yang sah sebagai Penggugat atas tanah objek *a quo*, karenanya gugatan *a quo* harus ditolak demi hukum, sesuai: Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973, menyebutkan:
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"

2. GUGATAN KURANG PIHAK

- 1) Bahwa konstruksi Surat Gugatan tidak dapat menguraikan secara lengkap akan peristiwa hukum yang didalilkan Penggugat karena gugatan tidak mengikutsertakan pihak-pihak lain yang sesungguhnya sebagai pihak untuk membuktikan materi gugatan yang diajukan Penggugat, sesuai dalil gugatan Penggugat angka 5 yang mengaku telah membeli sebidang Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Empang, seluas 211 M² (dua ratus sebelas meter persegi) dari HENDY ASIKIN selaku Pemilik Tanah dan angka 14 yang mengaku telah membeli sebidang tanah yang terletak di Jalan Harmoni Blok B1, Nomor 08, Rt./Rw. 01/014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor dari AVIV ALVIANSYAH tidak ditarik sebagai pihak, sehingga mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak;
- 2) Bahwa dalil gugatan mengenai perolehan hak atas tanah yang didalilkan haruslah pula dibuktikan dengan mengikutsertakan Pemilik asal (Penjual) atas tanah objek sengketa sebagai pihak selaku yang

Halaman 11 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015

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)



mengalihkan hak/menjual kepada Penggugat, dengan tidak ditariknya Penjual sebagai pihak dalam gugatan *a quo* menyebabkan gugatan kurang pihak dan terhadap gugatan yang sedemikian tidak dapat diterima sesuai “Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975”;

- 3) Bahwa oleh karenanya akibat kekeliruan Penggugat yang tidak secara lengkap dan sempurna mengajukan gugatan sesuai uraian eksepsi tersebut diatas maka menurut hukum dalil gugatan tidak dapat dibuktikan dan akhirnya gugatan *a quo* sangat dipaksakan karena kurang lengkap pihak-pihak yang digugat maka atas kekeliruan tersebut sudah selayaknya gugatan tidak dapat diterima sebagaimana disyaratkan ketentuan hukum acara perdata, terhadap gugatan sedemikian menurut hukum harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima (N.O.);

3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DIDUKUNG OLEH FAKTA (*CHICAREUS PROCESS*);

Bahwa gugatan *a quo* Penggugat hanya berdasarkan asumsi-asumsi dan cerita belaka tanpa dapat menjelaskan adanya suatu peristiwa hukum dan/atau sengketa yang melandasi gugatan dan oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

4. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

- 1) Bahwa gugatan *a quo* Penggugat sangat tidak jelas karena Penggugat tidak merinci dengan jelas suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang telah dilakukan oleh Tergugat dan Penggugat hanya menyebutkan bahwa gugatan *a quo* adalah GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
- 2) Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata :
- Suatu perbuatan disebut Perbuatan Melawan Hukum apabila terpenuhinya 5 (lima) unsur yaitu :
- Adanya suatu perbuatan;
 - Perbuatan tersebut melawan hukum;
 - Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
 - Adanya kerugian bagi korban dan;
 - Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
- 3) Bahwa oleh karena terbukti jika gugatan Penggugat adalah tidak jelas (*obscuur libel*) karena Penggugat tidak merinci dengan jelas suatu



Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, oleh karena itu Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 720 K/Pdt/1997, tertanggal 9 Maret 1999, menyatakan bahwa :

“..... Petitem suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh petitem/dalil-dalil gugatan yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitemnya. Bilamana hubungan antara positem dengan petitemnya tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum acara perdata, yang berkwalitas ; demikian itu, harus dinyatakan : tidak dapat diterima, (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi mohon dianggap satu kesatuan yang utuh tidak terpisahkan dengan Rekonsensi ini;
2. Bahwa terbukti kualitas Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai Pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah:
 - Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 211 m² (dua ratus sebelas meter persegi) SHM Nomor 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor;
 - Tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi) SHM Nomor 529/Ciapus a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur Nomor 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, S.H., M.H., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dengan uraian kepemilikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi atas bidang-bidang tanah *a quo* membuktikan fakta kepemilikan dan penguasaan fisik tanah objek sengketa oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi tidak terbantahkan, oleh karenanya Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tidak berhak untuk mengakui terhadap bidang-bidang tanah *a quo*, karena proses peralihan hak terhadap bidang-bidang tanah tersebut serta keabsahan bukti-bukti kepemilikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah sah dan dilindungi dihadapan hukum berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, S.H., MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor dan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, S.H., M.H., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor, sehingga sangat jelas sekali jika bukti kepemilikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah otentik, karena menurut hukum pembuktian kepemilikan atas sebidang tanah sudah cukup dengan adanya sertifikat;
4. Bahwa terbukti hubungan hukum yang mengikat dan terus menerus Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi atas bidang-bidang tanah *a quo* dengan menguasai dan memanfaatkannya yang didukung dengan kepemilikan berupa sertifikat tanah yang bersifat mutlak, maka menurut hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah pihak yang paling berhak atas tanah objek sengketa, dengan demikian segala perbuatan hukum peralihan hak atas tanah *a quo* adalah sah dan mengikat bagi Tergugat;
5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti hak kepemilikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi serta penguasaan fisik tanah *a quo* sebagai dasar gugatan Rekonsensi ini cukup beralasan menurut hukum, namun tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi, Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi mencoba menguasai bidang tanah milik Penggugat Rekonsensi yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat dengan cara memaksa dan memasuki tanah objek sengketa, yang seakan-akan objek tanah *a quo* adalah milik Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi maka perbuatan ingin menguasai dengan cara memasuki dan menguasai di areal tanah milik Penggugat Rekonsensi yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor

Halaman 14 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, seluas 211 M² (dua ratus sebelas meter persegi) SHM Nomor 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, serta melakukan aktifitas yang bertujuan untuk menghalangi Penggugat Rekonvensi dalam menguasai dan memiliki tanah miliknya sendiri selanjutnya diikuti dengan mendaftarkan gugatan di Pengadilan terhadap Penggugat Rekonvensi yang tentunya cukup menyita waktu dan tenaga serta finansial Penggugat Rekonvensi sebagai akibat langsung dari perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut sehingga menurut hukum dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang senyatanya telah merugikan hak dan kepentingan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPer, yang berbunyi :

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi khawatir apabila tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang saat ini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi dialihkan kepada pihak ketiga, oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, seluas 211 m² (dua ratus sebelas meter persegi) SHM Nomor 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995;
7. Bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi ini berdasarkan alasan yang sah disertai bukti-bukti otentik, maka beralasan demi hukum gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi patut untuk dikabulkan, sesuai Pasal 132 HIR dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 239K/Sip/1968, tanggal 15 Maret 1969, yang berbunyi:
"Gugat Rekonvensi harus diajukan bersama-sama dengan jawaban Tergugat, baik tertulis maupun lisan, dalam duplik-pun gugatan rekonvensi masih dapat diajukan";

Halaman 15 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sangat beralasan selain didukung fakta-fakta juga didasarkan pada bukti-bukti yang sah (satu kesatuan dengan bukti dalam konvensi), sehingga adalah wajar dan cukup beralasan untuk dikabulkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya; Berdasarkan uraian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang disertai alasan-alasan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sesuai asas peradilan yang cepat, biaya ringan dan sederhana agar sudilah kiranya berkenan untuk memutuskan:

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

I. DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

II. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (N.O.);

III. DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas bidang-bidang tanah:
 - Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 211 m² (dua ratus sebelas meter persegi) SHM Nomor 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, SH. MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor;
 - Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 112 m² (seratus dua belas meter persegi) SHM Nomor 529/Ciapus a/n.

Halaman 16 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015

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

FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur Nomor 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2005, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-I, Nomor: 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, S.H., M.H., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor;

3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensi untuk menyerahkan tanah berikut bangunan yang ada diatasnya seluas 211 m² (dua ratus sebelas meter persegi) SHM Nomor 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi dengan tanpa syarat apapun;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, S.H., MKn., selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor dan Akta Jual Beli Nomor: 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR P S SAMBODJA SATRIAGO, SH. MH., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor adalah sah dan mengikat bagi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah milik Penggugat Rekonepsi/Tergugat Konepensi yang terletak di Jalan Pahlawan, Gg. Masjid, Nomor 01, Rt/Rw. 04/09, Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kotamadya Bogor, Jawa Barat, seluas 211 m² (dua ratus sebelas meter persegi) SHM Nomor 180/ Empang, a/n. FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar Situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
7. Menghukum Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi untuk membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) / hari atas setiap kelalaian Tergugat Rekonsensi mematuhi putusan ini

Halaman 17 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

guna menjamin Penggugat Rekonvensi bebas dari gangguan untuk mengasai dan memanfaatkan tanah *a quo*;

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonvesi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. tanggal 01 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan Provisi Penggugat seluruhnya;
- DALAM EKSEPSI
- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat bersalah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Empang atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan gang Masjid Nomor 1 Rt.004/09 Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jalan Harmoni Blok B-1 Nomor 8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pahlawan gang Masjid Nomor 1 Rt.004/09 Kelurahan Empang, Kecamatan Kota Bogor Selatan, Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 Nomor 8 RT.001/RW.014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor;
5. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Empang atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Pahlawan gang Masjid Nomor 1 Rt.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor dan sertifikat Hak Milik Nomor 529 rumah yang terletak di Perumahan Ciomas Permai Jln. Harmoni Blok B-1 Nomor 8 RT.001/RW.014 Kelurahan Ciapus Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor;

Halaman 18 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.171.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 112/Pdt/2015/PT BDG. tanggal 04 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 10 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 112/Pdt/2015/PT.Bdg jo Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 28 Juli 2015;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 7 Agustus 2015;

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

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

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:



1. BAHWA *JUDEX FACTI* TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DALAM TERTIB BERACARA ATAU LALAI MEMENUHI SYARAT-SYARAT YANG DIWAJIBKAN OLEH PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN;

- 1.1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Reg Nomor 112/Pdt/2015/PT.Bdg diputus pada tanggal 4 Mei 2015 YANG TELAH MENGAMBIL ALIH UNTUK DIJADIKAN PERTIMBANGANNYA SENDIRI, SEDANGKAN PENGADILAN TINGGI BANDUNG SAMA SEKALI TIDAK MEMBERIKAN DASAR DAN ALASAN UNTUK MELAKUKAN PENGAMBIL-ALIHAN PERTIMBANGAN TERSEBUT, sebagaimana pertimbangan pada halaman 7 Putusan Pengadilan Tinggi Bandung *aquo* yang menyatakan:

Menimbang, *bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi, tanggal 01 Desember 2014 Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Hukum peradilan tingkat pertama dalam putusannya karena telah tepat dan benar dan telah dipertimbangkan berdasarkan atas fakta-fakta hukum yang diperoleh dipersidangan yang dapat dipertanggungjawabkan kebena rannya dan telah sesuai dengan keadaan-keadaan dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku;*

Menimbang, *bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum Peradilan tingkat pertama, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;*

Menimbang, *bahwa mengenai memori banding dari Pembanding semula Tergugat, oleh karena apa yang dikemukakan dalam memori banding tersebut, menurut Pengadilan Tinggi tidak terdapat hal-hal yang baru, dan semuanya telah turut dipertimbangkan dalam putusan tingkat pertama, maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan dikesampingkan;*



- 1.2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang demikian TIDAK CUKUP DAN MENURUT HUKUM (*IPSO JURE*) SEPATUTNYA DIBATALKAN. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan ("ONVOLDOENDE GEMOTIVEERD") HARUS DIBATALKAN. I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan "bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (tegenbewijs) dari pihak tergugat tergugat asli;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah TIDAK CUKUP. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi." (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

- 1.3. Bahwa oleh karena itu, putusan Pengadilan Tinggi Bandung Reg Nomor 112/Pdt/2015/PT. Bdg yang diputus pada tanggal 4 Mei 2015, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Cibinong dengan perkara Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi. tertanggal 24 November 2014 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut adalah TIDAK CUKUP DAN



SEPATUTNYA HARUSLAH DIBATALKAN DEMI HUKUM (VAN RECHTSWEGE NIETIG);

2. MENGENAI TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS/LEGAL STANDING UNTUK MENGGUGAT;

2.1. Bahwa tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengambil alih sepenuhnya pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Cibinong, karena sama sekali tidak tepat dan beralasan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara *a quo* pada halaman 34 yang menyatakan:

"Bahwa apabila dipelajari terdapat adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat sehingga terdapat objek sengketa yang sekarang digugat oleh Penggugat, sehingga menjadi hak dari Penggugat menggugat Tergugat bila Penggugat merasa Haknya dilanggar oleh Tergugat, sehingga terhadap materi eksepesi ini beralasan hukum untuk ditolak;

2.2. Bahwa dalam membuat pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta hukum serta pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dalam perkara *aquo* tersebut adalah keliru mengingat Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat hal mana telah dibuktikan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam Bukti T-11 yaitu surat pernyataan yang dibuat oleh Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak ada hubungan apapun dengan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak akan mengganggu Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sehingga dengan demikian TIDAK TERDAPAT HUBUNGAN HUKUM (*RECHTS VERHOUDING/RECHTS BETREKKING*) antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dimana Hubungan hukum (*RECHTS VERHOUDING/RECHTS BETREKKING*) adalah hubungan antara dua subjek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain;



2.3. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama dalam perkara *aquo* adalah keliru. Dalam hal ini Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat bukanlah pemilik yang sah dan atau tidak memiliki alas hak yang sah (*JUSTUS TITULUS*) atas sebidang tanah yang didalilkan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Kasasi karena Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat senyatanya tidak memiliki bukti yang akurat dan otentik terhadap kepemilikan atas bidang sebagai berikut:

- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 211 m² (dua ratus sebelas meter persegi) SHM Nomor 180/Empang, a/n FEBBY OLIVIA WIJAYA, Gambar situasi Nomor 227/1995, tertanggal 24 Juli 1995, yang terletak di Jalan Pahlawan Gang Masjid Nomor 1 RT.004/09 Kelurahan Empang Kecamatan Kota Bogor Selatan Kota Madya Daerah Tingkat II Bogor, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 178/2013, tanggal 07 Mei 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan NITRA REZA, S.H., MKn, selaku PPAT/Notaris di Kota Bogor;
- Tanah berikut bangunan yang ada di atasnya seluas 112 m² (seratus dua belas) meter persegi SHM Nomor 529/Ciapus a/n FEBBY OLIVIA WIJAYA, Surat Ukur Nomor 53/Ciapus/2005, tertanggal 10 Januari 2015, yang terletak di Komplek Ciapus Permai, Blok B-1 Nomor. 08, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor Jawa Barat, yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 82/2011, tertanggal 30 November 2011, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan DINAR PS SAMBODJA SATRIAGO, S.H., M.H., selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bogor;

2.4. Bahwa Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dalam perkara *aquo* tidak berdasar yang mendalilkan bahwa Pemohon telah melakukan suatu perbuatan yang dapat merugikan kepentingan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dihadapan hukum, sementara Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sendiri dalam perkara *aquo* adalah merupakan pihak yang tidak memiliki kapasitas dan kualitas (*LEGAL STANDING*) terhadap objek tanah *aquo* sehingga gugatannya diajukan Temohon



Kasasi/Terbanding/Penggugat merupakan gugatan yang tidak didukung oleh bukti yang kuat dan serta dihadapan hukum karena sesungguhnya Termohon tidak memiliki kualitas/legal standing sebagai pemilik tanah yang patut dilindungi hak dan kepentingannya dihadapan hukum;

- 2.5. Bahwa dengan uraian Fakta Hukum tersebut di atas, mengenai Kualitas/Legal Standing Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yang tidak didukung Alas Hak yang sah sebagai Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat atas tanah objek *a quo*, oleh karenanya harus DITOLAK DEMI HUKUM, Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 6K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan sebagai berikut:

“Gugatan harus dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA karena dasar Gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”

3. MENGENAI GUGATAN KURANG PIHAK/TIDAK LENGKAP;

- 3.1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat pertama pada halaman 34 alinea angka 2 tentang pertimbangan hukum Gugatan Kurang Pihak yang menyatakan:

“Bahwa Penggugat hanya menggugat Tergugat dikarenakan hubungan hukum ini terjadi antara Penggugat dan Tergugat dan Objek sengketa atas nama Tergugat semua sehingga sudah tepat bila gugatan ditujukan kepada Tergugat saja, dengan demikian terhadap materi eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak”;

- 3.2. Bahwa dalam membuat pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta hukum bahwa sesuai dalil gugatan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Point 5 (lima) yang mengaku telah membeli sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Empang, seluas 211 m² (dua ratus sebelas) meter persegi dari HENDY ASIKIN selaku Pemilik Tanah serta dalam Point 14 (empat belas) gugatan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mendalilkan telah membeli sebidang tanah yang terletak di di Jalan Harmoni Blok B1, Nomor 08, RT/RW01/014, Kelurahan Ciapus, Kecamatan Ciomas Kabupaten Bogor dari AVIV ALVIANSYAH tidak ditarik sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak, SEHINGGA MENAKIBATKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA DENGAN ALASAN KURANG PIHAK;

3.3. Bahwa dalil gugatan mengenai perolehan hak atas tanah yang didalilkan haruslah pula dibuktikan dengan mengikut sertakan Pemilik Asal (Penjual) atas tanah objek sengketa sebagai pihak selaku yang mengalihkan hak/menjual kepada Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan tidak ditariknya penjual sebagai Pihak dalam gugatan *a quo* menyebabkan gugatan kurang pihak dan terhadap gugatan yang sedemikian tidak dapat diterima;

3.4. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama tidak mengingat fakta bahwa Mahkamah Agung RI dalam berbagai yurisprudensinya telah menyatakan tidak dapat menerima suatu gugatan perdata yang tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang seharusnya juga dilibatkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

berbagai yurisprudensi tersebut dapat dilihat dalam:

1. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 663K/SIP/1971 TANGGAL 6 AGUSTUS 1971 JO. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1038K/SIP/1972 TANGGAL 1 AGUSTUS 1973, YANG KAIDAH HUKUMNYA MENYATAKAN: "*TURUT TERGUGAT ADALAH SESEORANG YANG TIDAK MENGUASAI SESUATU BARANG AKAN TETAPI DEMI FORMALITAS GUGATAN HARUS DILIBATKAN GUNA DALAM PETITUM SEBAGAI PIHAK YANG TUNDUK DAN TAAT PADA PUTUSAN HAKIM PERDATA*";
2. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 437 K/SIP/1973 TANGGAL 9 DESEMBER 1975, DIMANA DALAM SEBUAH SENGKETA TANAH, MAHKAMAH AGUNG MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA PENGGUGAT TIDAK TURUT MENGGUGAT SAUDARA KANDUNG TERGUGAT YANG JUGA IKUT MENGUASAI TANAH TERSEBUT;
3. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 216 K/SIP/1974 TANGGAL 27 MARET 1975, DI MANA DALAM SEBUAH SENGKETA WARIS, MAHKAMAH AGUNG MENYATAKAN BAHWA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA PENGGUGAT TIDAK MENYERTAKAN SEBAGAI

Halaman 25 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015

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)



TERGUGAT, ORANG-ORANG YANG TURUT TIDAK MENGEMBALIKAN TANAH SENGKETA KEPADA PENGGUGAT SEBAGAI SATU-SATUNYA AHLI WARIS;

4. YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1078 K/SIP/1972 TANGGAL 11 NOVEMBER 1975, DI MANA DALAM SEBUAH SENGKETA WARIS, MAHKAMAH AGUNG MENEMUKAN ADANYA KEKURANGAN FORMIL YANG DIAKIBATKAN OLEH FAKTA BAHWA PENGGUGAT TIDAK TURUT MENGGUGAT PIHAK YANG JUGA IKUT MENJUAL TANAH WARIS YANG DISENGKETAKAN. TERHADAP KEKURANGAN FORMIL INI, MAHKAMAH AGUNG MENYATAKAN BAHWA GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA

4. MENGENAI GUGATAN TEMOHON KASASI/TERBANDING /PENGGUGAT TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*);

4.1. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat pertama pada halaman 35 angka 4 tentang pertimbangan hukum gugatan Tidak Jelas yang menyatakan:

“Bahwa materi eksepsi ini merupakan materi dari pokok dan yang mendasari dibuatnya gugatan penggugta, sehingga harus dibuktikan dalam pertimbangan pokok perkara. dengan demikian terhadap materi eksepsi ini beralasan hukum untuk ditolak”

4.2. Bahwa dalam membuat pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta hukum bahwa sesuai dalil Gugatan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu mengenai perbuatan melawan hukum Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sangat tidak jelas karena Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak merinci dengan jelas suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat hanya menyebutkan bahwa gugatan *a quo* adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) namun tidak menguraikan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

4.3. Bahwa yang menjadi salah satu pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum (*ONRECHTMATIGE*



DAAD) yang mengacu pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dirumuskan sebagai berikut:

- i. Suatu perbuatan (aktif) atau tidak berbuat (pasif) yang atau melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku. Jadi yang dilanggar adalah kaidah tertulis; atau
- ii. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap sesama warga masyarakat ataupun terhadap barang milik sesama masyarakat (yang dilanggar adalah kaidah tidak tertulis);

Sejarah perkembangan PMH sejak tahun 1830 s/d 1983 menunjukkan bahwa menurut pendapat atau pandangan yang sempit, yang disebut pandangan legalistis, *onrechmatig* adalah melanggar undang-undang. Sementara itu, pandangan lebih luas dapat dilihat dalam kasus Lindenbaum Cohen pada tanggal 31 Januari 1919 yang menyatakan bahwa PMH melanggar kaidah tertulis ataupun melanggar kaidah tidak tertulis, hak subyektif orang lain atau kewajiban hukum pelaku atau tata susila atau *patiha* (kepatuhan, ketelitian, dan kehati-hatian). Dari Yurisprudensi Lindenbaum Cohen dapat ditemukan 4 (empat) kategori PMH, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur dari PMH adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan/kelalaian;
2. Melanggar hukum;
3. Kerugian;
4. Kesalahan;

Ditambah dengan 2 (dua) unsur berdasarkan yurisprudensi;

1. Kausalitas, yaitu bahwa perbuatan itu harus *conditio sine qua non* dari kerugian dan bahwa kerugian itu harus adekuat;



2. Schutznorm theory, yang menyatakan bahwa seorang pelaku PMH hanya wajib mengganti kerugian, apabila kaidah yang dilanggar itu bertujuan untuk melindungi kepentingan orang yang dirugikan;

4.4. Bahwa oleh karena terbukti jika gugatan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah tidak jelas (*Obscuur Libel*) karena Gugatan Temohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak jelas karena tidak menguriakan suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*) yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Terggugat MAKA SUDAH SEPATUTNYA GUGAT TERSEBUT TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD*);

DALAM POKOK PERKARA:

PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT TIDAK TERBUKTI MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*);

Bahwa yang menjadi salah satu pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang mengacu pada Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dirumuskan sebagai berikut:

- iii. Suatu perbuatan (aktif) atau tidak berbuat (pasif) yang atau melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku. Jadi yang dilanggar adalah kaidah tertulis; atau
- iv. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap sesama warga masyarakat ataupun terhadap barang milik sesama masyarakat (yang dilanggar adalah kaidah tidak tertulis);

Sejarah perkembangan Perbuatan Melawan Hukum sejak tahun 1830 s/d 1983 menunjukkan bahwa menurut pendapat atau pandangan yang sempit, yang disebut pandangan legalistis, *onrechmatig* adalah melanggar undang-undang. Sementara itu, pandangan lebih luas dapat dilihat dalam kasus Lindenbaum Cohen pada tanggal 31 Januari 1919 yang menyatakan bahwa Perbuatan Melawan Hukum melanggar kaidah tertulis ataupun melanggar kaidah tidak tertulis, hak subyektif orang lain atau kewajiban hukum pelaku atau tata susila atau *patiha* (kepatuhan, ketelitian, dan kehati-hatian). Dari Yurisprudensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lindenbaum Cohen dapat ditemukan 4 (empat) kategori Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur dari Perbuatan Melawan (*Onrechtmatige daad*) Hukum adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan/kelalaian;
2. Melanggar hukum;
3. Kerugian;
4. Kesalahan;

Ditambah dengan 2 (dua) unsur berdasarkan yurisprudensi;

1. Kausalitas, yaitu bahwa perbuatan itu harus *conditio sine qua non* dari kerugian dan bahwa kerugian itu harus *adequaat*.
2. *Schutznorm theory*, yang menyatakan bahwa seorang pelaku Perbuatan Melawan Hukum hanya wajib mengganti kerugian, apabila kaidah yang dilanggar itu bertujuan untuk melindungi kepentingan orang yang dirugikan.

Bahwa sesuai dengan uraian fakta dari perkara *a quo* yang, perbuatan yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Terbanding/Tergugat bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi: Perbuatan/Kelalaian, Melawan Hukum, Kerugian, Kesalahan, Kausalitas, dan *Schutznorm Theory*. Perlu diingat bahwa keenam unsur ini merupakan unsur-unsur YANG HARUS DIPENUHI SECARA KUMULATIF; tidak terpenuhinya salah satu atau lebih unsur berakibat gugatan perbuatan melawan hukum tidak terbukti. Dalam perkara *a quo*, unsur melawan hukum, unsur kerugian, dan unsur kausalitas tidak terpenuhi;
2. Bahwa suatu perbuatan dikategorikan sebagai suatu PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatige daad*), apabila memenuhi unsur-unsur :
 - A. ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*ONRECHTMATIGE DAAD*);
Yaitu perbuatan yang melanggar dan bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan. Sejak Lindenbaum VS Cohen Arrest (1919) terdapat kriteria baru mengenai perbuatan melawan hukum yaitu

Halaman 29 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



suatu perbuatan yang walaupun tidak bertentangan dengan Undang-Undang sudah dianggap melawan hukum apabila ternyata bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat;

B. MELANGGAR HAK SUBYEKTIF ORANG LAIN;

Hak subyektif adalah hak/wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk digunakan bagi kepentingannya. Hak subyektif diantaranya adalah:

- Hak-hak perorangan, seperti kebebasan, kehormatan, nama baik dan lain-lain;
- Hak-hak atas harta kekayaan, misalnya hak-hak kebendaan, hak atas tanah, hak atas pembayaran dan hak mutlak lainnya;

C. ADANYA KESALAHAN (SCHULD).

Perbuatan yang dilakukan itu haruslah perbuatan yang salah, yang dapat berupa kealpaan (*onachtzaamheid*) dan kesengajaan. Kesengajaan sudah cukup bilamana pada waktu melakukan perbuatan atau melalaikan kewajibannya itu sudah mengetahui atau dapat memikirkannya, bahwa akibat dari perbuatannya itu pasti akan timbul;

D. ADANYA KERUGIAN YANG DITIMBULKAN;

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian imateriil. Kerugian materiil adalah kerugian berupa materi, seperti rusaknya barang, tidak diperolehnya hak/keuntungan, hilangnya benda/barang, sedangkan kerugian imateriil merupakan kerugian yang bersifat psikologis, menyangkut kehormatan dan harga diri, misalnya ketakutan, sakit ataupun kehilangan kesenangan hidup;

E. ADANYA HUBUNGAN SEBAB AKIBAT ANTARA PERBUATAN DAN KERUGIAN (CAUSAL).

Kerugian yang dialami secara nyata merupakan akibat baik secara langsung maupun tidak langsung dari perbuatan melawan hukum;

2.1. PERBUATAN PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERBANDING /TERGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR MELAWAN HUKUM;

- Dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang menempati dan menguasai objek perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Terbanding/merupakan perbuatan melawan hukum, tersebut merupakan dalil yang mengada-ada serta tidak berdasar hukum mengingat objek *a quo* tersebut merupakan milik Pemohon



Kasasi/Pembanding/Tergugat Fakta hukum semua bukti-bukti surat dan pembayaran terhadap pihak ketiga dilakukan sepenuhnya oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat bukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan demikian adalah suatu fakta hukum objek *a quo* tersebut merupakan milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat yang sah menurut hukum;

- Bahwa adanya hubungan hukum yang terus menerus antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dengan objek tanah *a quo* tersebut sebagai pihak yang paling berhak atas objek tanah *a quo* sudah tidak terbantahkan lagi dihadapan hukum, karena senyatanya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah menyeter pajak ke kas negara sebagai wujud Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat selaku pemilik sah atas objek tanah *a quo* tersebut;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka perbuatan hukum pemohon kasasi/pembanding/tergugat tidak memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana disyaratkan oleh pasal 1365 kuhperdata;

2.2. PERBUATAN PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT TIDAK MEMENUHI UNSUR KERUGIAN SERTA TIDAK RELEVAN DAN TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM;

- Bahwa unsur kerugian di dalam perkara *a quo* pun tidak terbukti, karena Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat memberikan kerugian kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat seperti yang disebutkan oleh Para Termohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya pada angka 29 sampai dengan angka 30 dan angka 33 karena senyatanya dalil-dalil Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tersebut diatas tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat oleh karenanya berdasarkan hal tersebut tuntutan ganti rugi adalah menjadi tidak relevan untuk dibebankan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

2.3. SEANDAINYA TERMOHON KASASI/TERBANDING/PENGGUGAT MEMANG TELAH MENDERITA KERUGIAN, KERUGIAN TERSEBUT



TIDAK LAHIR KARENA ADANYA UNSUR KAUSALITAS DENGAN PERBUATAN PEMOHON KASASI/PEMBANDING/TERGUGAT;

- Bahwa suatu Perbuatan Melawan Hukum harus dapat ditunjukkan dari adanya hubungan sebab-akibat (kausalitas) antara perbuatan yang telah dituduhkan dengan kerugian yang timbul. Hubungan kausalitas ini haruslah bersifat *conditio sine qua non*: tanpa yang satu, yang lainnya tidak akan ada;
- Bahwa dalam perkara *a quo*, seandainya memang Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat menderita kerugian. kerugian itu tidak diakibatkan oleh perbuatan yang telah dituduhkan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat terhadap Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat. Sebagaimana telah diuraikan di atas, Oleh sebab itu, perbuatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Terbanding/Tergugat tidak menunjukkan hubungan kausalitas dengan tuduhan kerugian yang dialami Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat;

bahwa karena unsur melawan hukum, unsur kerugian, dan unsur kausalitas tidak terpenuhi untuk membuktikan bahwa pemohon kasasi/pembanding/terbanding/tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka unsur-unsur lain tidak perlu lagi dibuktikan;

DALAM REKONVENSI

Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama pada bagian Rekonvensi di halaman 39 menyatakan sebagai berikut:

- *Menimbang, bahwa oleh karena sebagaimana dipertimbangkan diatas dan Konvensi Gugatan Penggugat dapat dikabulkan walaupun tidak seluruhnya maka tidak ada relevansinya lagi Majelis memepertimbangkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi*;
- *Menimbang, bahwa oleh karena Pihak Kuasa Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya maka pihak Penggugat sebagai pihak yang menang dan Tergugat oleh karena tidak bisa membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagai pihak yang kalah*;

Bahwa sebagaimana ditunjukkan dalam amar putusan *Judex Facti* tingkat pertama halaman 40, "...Menyatakan Tergugat telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum..";

Bahwa yang menjadi salah satu pokok masalah dalam perkara *a quo* adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mengacu pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perbuatan Melawan Hukum ("PMH") sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dirumuskan sebagai berikut:



1. Suatu perbuatan (aktif) atau tidak berbuat (pasif) yang atau melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku. Jadi yang dilanggar adalah kaidah tertulis; atau
2. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan dan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, yang seharusnya diperhatikan dalam pergaulan masyarakat terhadap sesama warga masyarakat ataupun terhadap barang milik sesama masyarakat (yang dilanggar adalah kaidah tidak tertulis;

Sejarah perkembangan PMH sejak tahun 1830 s/d 1983 menunjukkan bahwa menurut pendapat atau pandangan yang sempit, yang disebut pandangan legalistik, *onrechmatig* adalah melanggar undang-undang. Sementara itu, pandangan lebih luas dapat dilihat dalam kasus *Lindenbaum Cohen* pada tanggal 31 Januari 1919 yang menyatakan bahwa PMH melanggar kaidah tertulis ataupun melanggar kaidah tidak tertulis, hak subyektif orang lain atau kewajiban hukum pelaku atau tata susila atau *patih*a (kepatuhan, ketelitian, dan kehati-hatian). Dari Yurisprudensi *Lindenbaum Cohen* dapat ditemukan 4 (empat) kategori PMH, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subyektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Di dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, unsur-unsur dari PMH adalah sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan/kelalaian;
2. Melanggar hukum;
3. Kerugian;
4. Kesalahan;

Ditambah dengan 2 (dua) unsur berdasarkan yurisprudensi;

1. Kausalitas, yaitu bahwa perbuatan itu harus *conditio sine qua non* dari kerugian dan bahwa kerugian itu harus adekuat;
2. Schutznorm theory, yang menyatakan bahwa seorang pelaku PMH hanya wajib mengganti kerugian, apabila kaidah yang dilanggar itu bertujuan untuk melindungi kepentingan orang yang dirugikan;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sangat berkeberatan atas putusan *Judex Facti* tingkat pertama ini. Sebagaimana telah diuraikan di atas, Perbuatan Melawan Hukum yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: (1) adanya perbuatan/kelalaian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2) adanya kesalahan; (3) adanya unsur melawan hukum; (4) adanya kerugian; (5) adanya hubungan sebab-akibat (kausalitas); dan (6) Schutznorm theory, Perlu diingat bahwa keenam unsur ini merupakan unsur-unsur yang harus dipenuhi secara kumulatif, tidak terpenuhinya salah satu atau lebih unsur berakibat gugatan perbuatan melawan hukum tidak terbukti. Dalam perkara *a quo*, unsur melawan hukum, unsur kerugian, dan unsur kausalitas tidak terpenuhi;

Bahwa dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* tingkat pertama telah keliru menerapkan hukum dengan memutuskan bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat telah bersalah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam putusan tersebut *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak memberikan pertimbangan hukum satupun mengenai Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Termohon Kasasi /Terbanding/Penggugat dalam gugatannya dengan demikian maka telah terbukti bahwa perbuatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat dalam perkara *A Quo* bukanlah perbuatan melawan (*Onrechtmatige Daad*) hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHperdata, dan oleh sebab itu *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut patut untuk dibatalkan;

Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama Dalam Pertimbangannya Pada Halaman 38 Yang Menyatakan "*Bahwa Berdasarkan Putusan Mari Nomor Register :147 K/Sip/1979 Tanggal 25 September Menyatakan Jual Beli Tanah/Rumah Tersebut Tidak Sah Karena Ternyata Dari Kesaksian Kuasa Penjual Sendiri Para Tergugat Asal Bukan Pembeli Yang Sebenarnya Melainkan Hanya Dipinjam Namanya Saja, Sedangkan Pembeli Yang Sebenarnya Adalah Penggugat Asal Yang Pada Waktu Itu Masih Seorang Warga Negara Asing. Bahwa Antara Penggugat Dan Tergugat Tidak Terikat Hubungan Atau Status Hukum Apapun Yang Mengharuskan Dan Mewajibkan Penggugat Memberikan Sertifikat Tanah Atas Nama Tergugat, Akan Tetapi Hanya Atas Dasar Kepercayaan Meminjam Nama Tergugat Untuk Dicantumkan Dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 180/Empang Dan Sertifikat Hak Milik Nomor 529*" Adalah Pertimbangan Yang Keliru Serta *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan Dengan Menerapkan Yurisprudensi Putusan Mari Nomor Register 147 K/Sip/1979 Tanggal 25

Halaman 34 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September Dalam Pertimbangannya, Mengingat Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Adalah Warga Negara Indonesia Berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Nomor 3171080710590001 Atas Nama Tan Kusiadi, Dengan Tempat Tanggal Lahir, Jakarta. 07-10-1959 Dan Beralamat Di Jl. Kramat Jaya Baru H3/437 Rt.013/Rw.010 Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru Jakarta Pusat Yang Dikeluarkan Oleh Provinsi DKI Jakarta Pada Tanggal 28 Oktober 2010 Dan Berlaku Sampai Dengan Tanggal 07-10-2015 sehingga Fakta Hukum Menunjukkan Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Merupakan Warga Negara Indonesia Bukan Warga Negara Asing sehingga Dengan Demikian Pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Pertama Dalam Perkara *a quo* Tersebut Adalah Keliru;

Bahwa Namun Apabila Betul Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Seorang Warga Negara Asing Maka *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Menerapkan Hukum Yaitu Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Membeli Dengan Tujuan Memiliki Objek Perkara *a quo* Adalah Dilarang Berdasarkan Pasal 21 Ayat (1) *Juncto* Pasal 26 Ayat 2 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Yang Berbunyi Sebagai Berikut:

Pasal 21

Ayat (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Pasal 26

Ayat 2 Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dengan berani menyatakan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat sebagai pembeli sebenarnya padahal Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada saat itu mengaku berstatus warga negara asing sehingga untuk pembelian objek perkara *a quo* tersebut Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak diperkenankan oleh undang-undang;

Bahwa jika benar Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat mengaku pembeli sebenarnya dan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat hanya dipinjamkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

namanya untuk membeli objek perkara *a quo*, mengapa Akta Jual/Sertifikat Hak Milik tersebut Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak lantas diambil dari tangan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat setelah selesai perjanjian jual beli di hadapan Notaris:

Bahwa dengan demikian terbukti *Judex Facti* tidak menerapkan atau salah dalam menerapkan hukum (*error in the application of law*) atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga layak dan patut apabila Mahkamah Agung Republik Indonesia membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 112/Pdt/2015/PT Bdg. tanggal 4 Mei 2015 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN Cbi. tanggal 1 desember 2014 dimaksud;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dan Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi termasuk ke dalam perikatan bebas sebagaimana diatur dalam Pasal 1359 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:..... "Terhadap perikatan bebas (*natuurlijke verbinten*) yang secara sukarela telah dipenuhi, tidak dapat dilakukan penuntutan kembali";

Bahwa dari fakta persidangan telah nyata terungkap bahwa Penggugat/Termohon Kasasi secara sukarela memberi uang kepada Tergugat/Pemohon Kasasi karena kedekatannya dan rasa sayangnya kepada Tergugat/Pemohon Kasasi. Hal ini dinyatakan sendiri oleh Penggugat/Termohon Kasasi dalam posita gugatannya. Dengan demikian Penggugat telah secara sukarela memberi uang untuk pembelian tanah sengketa kepada Tergugat/Pemohon Kasasi;

Bahwa Tergugat/Pemohon Kasasi kemudian mengadakan AJB atas objek sengketa dengan pemilik semula Tuan J Hendy Asikn di hadapan PPAT (bukti T.2) dan kemudian dibalik namakan atas nama Tergugat/Pemohon Kasasi menjadi SHM Nomor 180/1995 atas nama Febby Olivia Wijaya (bukti T.1). Oleh karena itu, menurut hukum Tergugat/Pemohon Kasasi adalah pemilik sah dari objek sengketa dengan tidak perlu mempertimbangkan asal usul uang pembelian yang berasal dari Penggugat/Termohon Kasasi. Segala sesuatu yang diberikan secara sukarela dan diterima oleh pihak penerima menjadi hak si penerima. Pemberi tidak dapat menuntut kembali apa yang telah diberikan secara sukarela;

Halaman 36 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi FEBBY OLIVIA WIJAYA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 112/Pdt/2015/PT Bdg. tanggal 4 Mei 2015 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi tanggal 1 Desember 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **FEBBY OLIVIA WIJAYA** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 112/Pdt/2015/PT Bdg. tanggal 4 Mei 2015 yang *menguatkan* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 124/Pdt.G/2014/PN Cbi. tanggal 1 Desember 2014;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 37 dari 38 hal. Put. Nomor 2977 K/Pdt/2015

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 37



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 11 Mei 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

1. M e t e r a i.....Rp 6.000,00

2. R e d a k s i Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

J u m l a h..... Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
Nip. 19610313 198803 1003