



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. SITI SOLICHATUN, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Puger, Gang Ketapang II RT 02, RW 05 Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n:

1. **H. FAIZIN**;
2. **MUHAMMAD ADIB**;
3. **Ny. ROCHANA**;

Ketiganya bertempat tinggal di Jalan Pangeran Puger Nomor 64 RT 03, RW 05, Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan;
Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III/ Terbanding I, II, III;

D a n

1. **SUYANTO bin HADI UTOMO**, bertempat tinggal di Desa Kaliori RT 05, RW 02, Kecamatan Kalibagor, Kabupaten Banyumas atau Dinas Bakihub Korem 071/Wijaya Kusuma;
 2. **EKO AGUNG SURYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Jetis Sopyonyo, Gang II RT 05, RW16 Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Purwodadi, Kabupaten Grobogan;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara H. Soedjono/Sujono dengan Penggugat I yang bertindak selaku wali ayah terhadap anak laki-lakinya yang masih dibawah umur bernama Muhammad Adib (Penggugat II) pada tanggal 27 April 2006 telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 131, luas lebih kurang 610 m² atas nama Soedjono, terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan berikut rumah yang berdiri di atasnya dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Muah;
- Sebelah Timur : Saluran air, tanah Negara, Jalan Raya Grobogan;
- Sebelah Selatan : Tanah Sri Tupaipah, Tanah Warni, Tanah Jumiat, Tanah Marni;
- Sebelah Barat : Tanah H. Sirat;

2. Bahwa jual beli antara H. Soedjono/Sujono dengan Penggugat I yang bertindak selaku wali ayah terhadap anak laki-lakinya yang masih dibawah umur Penggugat II atas sebidang tanah pekarangan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131, luas lebih kurang 610 m², atas nama Soedjono, terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan adalah dengan harga Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dilakukan di hadapan Hendro Prasetyo, S.H., sebagai PPAT di Kabupaten Grobogan, yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 71/IV/2006 tanggal 27 April 2006;
3. Bahwa harga jual beli tanah pekarangan berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dibayar oleh Penggugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) langsung kepada H. Soedjono/Sujono dengan tanda bukti pembayaran berupa Kuitansi Nomor 1 tanggal 21 April 2006, sedangkan untuk pembayaran pelunasan sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) oleh karena H. Soedjono/Sujono telah meninggal dunia pada tanggal 15 September 2006, maka oleh isteri Penggugat I yaitu Penggugat III dibayarkan dan telah diterima dengan baik oleh salah satu ahli waris almarhum H. Soedjono/Sujono yang bernama Suyanto (Tergugat II) sebagaimana ternyata dalam Akta Pelunasan Nomor 72 tanggal 10 Maret 2007 yang dibuat oleh dan di hadapan I Nyoman Surahatta, S.H., Notaris di Purwodadi (Grobogan);
4. Bahwa ternyata setelah H. Soedjono/Sujono meninggal dunia, Tergugat I yang menyatakan dirinya sebagai anak angkat dari almarhum H. Soedjono/Sujono dalam perkawinannya dengan almarhumah Gemi telah mengajukan keberatan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh H. Soedjono/Sujono dalam melakukan jual beli dengan Penggugat I yang bertindak selaku wali ayah terhadap anak laki-lakinya yang masih dibawah

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016

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 Nomor 131, luas lebih kurang 610 m², atas nama

Soedjono, terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan, berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 23 Februari 2008 dalam perkara Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.Pwi;

5. Bahwa Tergugat I dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Purwodadi dalam perkara Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.Pwi adalah didasarkan pada alasan hukum yang pada pokoknya perbuatan hukum almarhum H. Soedjono/Sujono dalam melakukan jual beli atas sebidang tanah pekarangan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131, luas lebih kurang 610 m² atas nama Soedjono dengan Penggugat I yang bertindak selaku wali ayah terhadap anak laki-lakinya yang masih dibawah umur Penggugat II setelah Gemi meninggal dunia yang tidak mengikut sertakan Tergugat I sebagai ahli adalah tidak sah karena objek tanah pekarangan dan bangunan rumah tersebut masih merupakan harta warisan yang belum pernah dibagi waris diantara para ahli waris;
6. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat III di Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.Pwi telah mendapat Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.Pwi tanggal 22 Desember 2009 telah memuat amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (cb) atas objek sengketa yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Purwodadi;
3. Menyatakan bahwa objek sengketa yaitu Sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 610 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 131 atas nama: Soedjono suami Gemi terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Utara : Tanah Muah;
 - Sebelah Timur : Saluran air, tanah Negara, Jalan Raya Grobogan;
 - Sebelah Selatan : Tanah Sri Tupaipah, Tanah Warni, Tanah Jumiati, Tanah Marni;

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang ada terdapat bangunan rumah berbentuk limasan ukuran 10 X 20 , atap genting lantai tegel, dinding tembok dan kayu jati adalah merupakan harta gono gini almarhum Gemi dengan alharhum Soedjono semasa hidupnya;
4. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris almarhumah Gemi dan almarhum Soedjono yang berhak mewarisi tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa;
 5. Menetapkan sebagai hukum bahwa jual beli tanah dan rumah objek sengketa yang dilakukan almarhum Soedjono dengan Tergugat (I, II, VII) dan Tergugat VI adalah tidak sah;
 6. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 71/IV/2006 tanggal 27 April 2006 yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Hendro Prasetyo.SH adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
 7. Menyatakan menurut hukum Akta Pelunasan Nomor 72 tanggal 10 Maret 2007 yang dibuat oleh Notaris/PPAT I Nyoman Surahatta.SH adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
 8. Menyatakan menurut hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 131 atas nama Soedjono suami Gemi menjadi atas nama Muhamad Adib yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta mencoretnya dari daftar buku tanah Hak Milik Nomor 131;
 9. Menyatakan Para Tergugat (I, II, III, IV, V, VI, VII) dan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 10. Menghukum Para Tergugat (I, II, III, IV, V, VI, VII) atau siapa saja yang mendapatkan daripadanya untuk mengosongkan/meninggalkan dan menyerah-kan bangunan rumah dan tanah (objek sengketa) dalam keadaan baik dan bersih dari beban hak apapun kepada Penggugat setelah putusan ini diucapkan bila perlu dengan bantuan alat-alat Negara;
 11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat (I, II, III) untuk tunduk dan taat kepada putusan ini;
 12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp5.050.000,00 (lima juta lima puluh ribu rupiah);
7. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.Pwi tanggal 22 Desember 2009 yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 419/Pdt/2010/PTSmg tanggal 16 November 2010 maupun Putusan Mahkamah Agung RI Nomor

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id hukum jual beli tanah pekarangan dan rumah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131, luas lebih kurang 610 m², atas nama Sudjono yang dilakukan Soedjono dengan Penggugat I yang bertindak selaku wali ayah terhadap anak laki-lakinya yang masih dibawah umur Penggugat II tidak sah dan sebagai konsekuensinya Akta Jual Beli Nomor 71/IV/2006 tanggal 27 April 2006 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Hendro Prasetyo.SH tidak mempunyai kekuatan hukum adalah didasarkan pada pertimbangan hukum yang pada pokoknya yaitu: "oleh karena tanah dan rumah sengketa merupakan harta gono-gini suami isteri Sudjono Gemi, dan dengan meninggalnya Gemi yang menjadi ahli waris adalah Sudjono dan Siti Solichatun/Penggugat sebagai anak angkat, maka perbuatan hukum Sudjono menjual tanah sengketa yang belum dibagi waris tidak mengikutsertakan ahli waris yang lain dalam hal ini Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II menjadi tidak sah";

8. Bahwa mendasarkan pada pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi No: 05/Pdt.G/2009/PN.Pwi tanggal 22 Desember 2009 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 419/Pdt/2010/PTSmg tanggal 16 November 2010 *jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2118 K/Pdt/2011 tanggal 17 Juli 2014 tersebut diatas, maka perbuatan hukum alamrhum Sudjono/Sujono dalam menjual tanah pekarangan dan rumah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131, luas lebih kurang 610 m² kepada Penggugat I yang bertindak selaku wali ayah terhadap anak laki-lakinya yang masih dibawah umur Penggugat II yang tidak mengikut sertakan atau seizin ahli waris yang lain yaitu Tergugat I sehingga jual beli tanah tersebut dinyatakan tidak sah adalah merupakan perbuatan melawan yang merugikan Para Penggugat sebagai pembeli yang beriktikad baik karena Para Penggugat yang sudah membayar secara lunas sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) harus menyerahkan kembali tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131 tersebut kepada Tergugat I;
9. Bahwa kerugian yang dialami bagi Para Penggugat berupa harga tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131 yang dibeli oleh Para Penggugat pada tahun 2006 sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dirasa adil apabila diperhitungkan dengan harga pasaran secara umum atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 131 dengan harga tanah-tanah yang terletak di sekitarnya yang berlaku sekarang adalah dengan harga sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi sehingga kerugian secara materiil yang dialami Para Penggugat sekarang

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah);

10. Bahwa Para Penggugat selain telah mengalami kerugian secara materiil, juga mengalami kerugian secara immateriil yaitu dengan dinyatakan jual beli tanah antara H. Soedjono/Sujono dengan Penggugat I tidak sah sehingga Para Penggugat harus menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Tergugat I, maka Para Penggugat merasa malu dan tertekan bathinnya yang dinilai dan ditetapkan dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
11. Bahwa H. Soedjono/Sujono yang telah meninggal dunia pada tanggal 15 September 2006 adalah mempunyai ahli waris masing-masing yaitu:
 - 11.1. Siti Solichatun (Tergugat I);
 - 11.2. Suyanto (Tergugat II);
 - 11.3. Eko Agung Suryanto (Tergugat III);
12. Bahwa oleh karena H. Soedjono/Sujono telah meninggal dunia, maka menurut hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris dari almarhum Soedjono/Sujono wajib dinyatakan sah bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh almarhum H. Soedjono/Sujono yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat secara materiil sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang keseluruhannya adalah sebesar Rp1.720.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
13. Bahwa dengan demikian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng wajib dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat secara materiil sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang keseluruhannya adalah sebesar Rp1.720.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;
14. Bahwa untuk menjamin tuntutan pembayaran kerugian kepada Para Penggugat, maka perlu diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta warisan almarhum H. Soedjono/Sujono dalam perkawinannya dengan almarhumah Gemi berupa tanah pekarangan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131 terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Muah;
 - Sebelah Timur : Saluran air, tanah Negara, Jalan Raya Grobogan;

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



- Sebelah Barat : Tanah H. Sirat;

15. Bahwa gugatan Para Penggugat telah didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta warisan almarhum H. Soedjono/Sudjono dalam perkawinannya dengan almarhumah Gemi berupa tanah pekarangan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131 terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan dengan batas-batas:
 - Sebelah Sebelah Utara : Tanah Muah;
 - Sebelah Timur : Saluran air, tanah Negara, Jalan Raya Grobogan;
 - Sebelah Selatan : Tanah Sri Tupaipah, Tanah Warni, Tanah Jumiati, Tanah Marni;
 - Sebelah Barat : Tanah H. Sirat
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris almarhum H. Soedjono/Sujono bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh almarhum H. Soedjono/Sujono yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat secara materiil sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang keseluruhannya adalah sebesar Rp1.720.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris almarhum H. Soedjono/Sujono secara tanggung renteng wajib dihukum untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat secara materiil sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang keseluruhannya adalah sebesar Rp1.720.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (terdapat *in de verba*) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan *verzet*, *banding*, *kasasi* maupun upaya hukum lainnya;

At a u:

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*).

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

Dalam Eksepsi:

A. Gugatan Para Penggugat telah memenuhi syarat *nebis in idem* secara kumulatif;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 ayat (2) KUHPerdata disebutkan bahwa, "Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula;
2. Bahwa dengan demikian, dapat ditarik kesimpulan bahwa putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, harus dilaksanakan, dan tidak bisa untuk tidak dilaksanakan. Tidak boleh diajukan gugatan baru yang mempersoalkan substansi yang sama sebagaimana telah diputus dalam putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut;
3. Bahwa gugatan yang mempersoalkan persoalan yang sama dengan substansi yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap itulah yang dinamakan *nebis in idem*. *Nebis in idem* dalam istilah lain disebut juga dengan istilah *exceptio res judicata*, atau ada pula yang menyebut dengan istilah *exceptie van gewijsde zaak* (Yahya Harahap, 2005);
4. Bahwa selain itu bila dicermati Pasal 1917 ayat (2) KUHPerdata juga mengatur mengenai unsur-unsur yang harus dipenuhi bagi suatu gugatan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang *nebis in idem*, yaitu gugatan tersebut haruslah:
 1. Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya;
 2. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*);
 3. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu bersifat positif berupa:
 - Menolak gugatan seluruhnya;
 - Mengabulkan sebagian atau seluruh gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ayat tersebut, maka disimpulkan bahwa keempat syarat tersebut bersifat kumulatif;

5. Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya bahwa gugatan Perkara Nomor 13/Pdt. G/2015/PN Pwd mengenai jual beli objek sengketa pernah diajukan dalam gugatan Perkara Nomor 05/Pdt. G/2009/PN Pwi yang diputus tanggal 22 Desember 2009 *jo* Nomor 419/Pdt./2010/PT Smg yang diputus tanggal 16 November 2010 *jo* Nomor 2118 K/Pdt./2011 yang diputus tanggal 17 Juli 2014;

Bahwa gugatan tersebut didasarkan atas alasan atau hubungan hukum yang sama bahwa baik gugatan dalam Perkara Nomor 05/Pdt. G/2009/PN Pwi tanggal 22 Desember 2009 *jo* Nomor 419/Pdt./2010/PT Smg tanggal 16 November 2010 *jo* Nomor 2118 K/Pdt./2011 tanggal 17 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, maupun gugatan dalam Perkara Nomor 13/Pdt. G/2015/PN Pwd. didasarkan pada alasan atau hubungan hukum yang sama yaitu mengenai alasan perbuatan melawan hukum dalam jual beli sebidang tanah pekarangan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131 luas lebih kurang 610 m² atas nama Soedjono, terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan berikut rumah yang berdiri di atasnya dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Muah;
Sebelah Timur : Saluran Air, Tanah Negara, Jalan Raya Grobogan;
Sebelah Selatan : Tanah Sri Tupaipah, Tanah Warni, Tanah Jumiati, Tanah Marni;
Sebelah Barat : Tanah H. Sirat;

6. Terhadap gugatan (perkara) terdahulu telah dijatuhkan putusan, dan putusan telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*);

Bahwa terhadap gugatan Perkara terdahulu yaitu gugatan Nomor 05/Pdt. G/2009/PN Pwi yang diputus tanggal 22 Desember 2009 *jo* Nomor 419/Pdt./2010/PT Smg yang diputus tanggal 16 November 2010 *jo* Nomor 2118 K/Pdt./2011 yang diputus tanggal 17 Juli 2014 telah berkekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*);

7. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap itu bersifat positif berupa:
 - Menolak gugatan seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 05/Pdt. G/2009/PN Pwi yang diputus tanggal 22 Desember 2009 jo Nomor 419/Pdt./2010/PT Smg yang diputus tanggal 16 November 2010 jo Nomor 2118 K/Pdt./2011 yang diputus tanggal 17 Juli 2014 telah berkekuatan hukum tetap (*res judicata, gezaag van gewijsde*) bersifat positif yaitu mengabulkan gugatan untuk sebagian;

8. Subjek yang menjadi pihak sama:

Bahwa pihak-pihak baik gugatan dalam Perkara Nomor 05/Pdt. G/2009/PN Pwi tanggal 22 Desember 2009 jo Nomor 419/Pdt./2010/PT Smg tanggal 16 November 2010 jo Nomor 2118 K/Pdt./2011 tanggal 17 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, maupun gugatan dalam Perkara Nomor 13/Pdt. G/2015/PN Pwd adalah sama yaitu H. Faizin, Muhammad Adib, dan Ny. Rohanah melawan Siti Solichatun, Suyanto Bin Hadi Utomo, dkk.;

Bahwa subjek hukum yang dianggap sama yaitu kedudukan penjual dan pembeli, kedudukan pewaris dan ahli waris;

Bahwa kedudukan Eko Agung Suryanto sebagai Tergugat III adalah dapat disamakan dengan kedudukan Siti Solichatun sebagai Tergugat I karena keduanya sebagai ahli waris anak dari alm. Soedjono, dalam hubungan dengan perkara perbuatan melawan hukum, oleh karena harta warisan Soedjono(objek sengketa) telah dikuasai pihak ketiga PT Sumber Alfaria Trijaya, maka cukup satu ahli waris alm. Soedjono (Siti Solichatun) saja sebagai pihak, maka kedudukan pihak Eko Agung Suryanto adalah dapat disamakan dengan Siti Solichatun;

Bahwa objek Perkara sama:

- Bahwa yang digugat (objek sengketa) baik dalam Perkara Nomor 05/Pdt. G/2009/PN Pwi tanggal 22 Desember 2009 jo Nomor 419/Pdt./2010/PT Smg tanggal 16 November 2010 jo Nomor 2118 K/Pdt./2011 tanggal 17 Juli 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, maupun dalam Perkara Nomor 13/Pdt. G/2015/PN Pwd. adalah sama yaitu berupa sebidang tanah pekarangan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131 luas lebih kurang 610 m² atas nama Soedjono, terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan berikut rumah yang berdiri di atasnya dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Tanah Muah;
Sebelah Timur : Saluran Air, Tanah Negara, Jalan Raya Grobogan;
Sebelah Selatan : Tanah Sri Tupaipah, Tanah Warni, Tanah Jumiati, Tanah Marni;

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016

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 B. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*):

1. Bahwa objek gugatan dikuasai oleh PT Sumber Alfaria Trijaya berupa sebidang tanah pekarangan tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 131 luas lebih kurang 610 m² atas nama Soedjono, terletak di Kelurahan Grobogan, Kecamatan Grobogan, Kabupaten Grobogan berikut rumah yang berdiri di atasnya dengan batas-batas:
Sebelah Utara : Tanah Muah;
Sebelah Timur : Saluran Air, Tanah Negara, Jalan Raya Grobogan;
Sebelah Selatan : Tanah Sri Tupaipah, Tanah Warni, Tanah Jumiaty,
Tanah Marni;
Sebelah Barat : Tanah H. Sirat;
2. Bahwa PT Sumber Alfaria Trijaya sebagai badan hukum adalah subjek hukum melalui direktur atau kuasanya dapat bertindak baik di luar maupun di dalam pengadilan;
3. Bahwa gugatan harus ditujukan kepada Direktur PT Sumber Alfaria Trijaya yang beralamat di Jalan Industri Tugu 1 Nomor 1 Randu Garut , Tugu Semarang yang menguasai atas barang sengketa sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1072 K/Sip./1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang berbunyi “ Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feiteljik* menguasai barang-barang sengketa “;
4. Bahwa ternyata orang/badan hukum yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena masih ada badan hukum PT Sumber Alfaria Trijaya yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
5. Bahwa objek sengketa ternyata tidak dikuasai oleh Para Tergugat melainkan dikuasai oleh pihak ketiga yaitu PT Sumber Alfaria Trijaya maka karena pihak ketiga tersebut (PT Sumber Alfaria Trijaya) tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Purwodadi telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Pwd tanggal 6 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris almarhum H. Soedjono/Sujono bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



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

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris almarhum H. Soedjono/Sujono secara tanggung renteng wajib dihukum membayar kerugian kepada Para Penggugat secara materiil sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah);
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.991.000,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 183/Pdt/2016/PT SMG tanggal 28 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 25 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Pwd. jo Nomor 183/Pdt/2016/PT.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwodadi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II, III pada tanggal 15 Agustus 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 16 Agustus 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II, III/Terbanding I, II, III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwodadi pada tanggal 29 Agustus 2016;

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

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

- A. Penegasan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perkara dengan Para Termohon Kasasi dalam perkara dengan permasalahan yang sama (perbuatan melawan hukum), dimana dalam perkara terdahulu kami telah dimenangkan, akan tetapi tiba giliran kami digugat balik, gantian kami yang harus dihukum atas perbuatan melawan hukum tersebut;

Bahwa terkait gugatan Penggugat (Para Termohon Kasasi) sudah pernah diproses dalam gugatan rekonsvansi dan telah diputus di Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*), hal ini sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 05/Pdt.G/2009/PN.Pwi jo Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 419/Pdt/2010/PT.SMg jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 2118/K/Pdt/2011, dan terhadap Putusan tersebut Pengadilan Negeri Purwodadi telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2015/PN Pwd. tanggal 23 Maret 2016 sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan *nebis in idem*;

B. Pengadilan telah salah di dalam menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku:

I. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 183/Pdt/2016/PT.Smg tanggal 28 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pwd tanggal 6 Januari 2016, telah bertindak sebagai penaksir harga tanah dalam menilai ganti kerugian yang harus dibayarkan;

Bahwa Pemohon Kasasi merasa keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada hal. 29 alinea kedua menyebutkan:

“Menimbang,....., maka Majelis Hakim akan menentukan berapa nilai ganti kerugian yang harus dibayarkan oleh ahli waris kepada Para Penggugat.....”;

Selanjutnya dalam *Judex Facti* hal. 30 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Suprijadi yang pada pokoknya menyatakan bahwa saksi Suprijadi pernah menjualkan tanah yang objeknya terletak di depan Polsek Grobogan per meternya mencapai ± Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) yang mana letaknya berjarak 100 m dari Pasar Grobogan ke arah selatan, keterangan saksi Suprijadi tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Nyamin dan saksi Rinu Buntaran Salazar.....”;

Selanjutnya dlm hal. 31 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Nyamin dan saksi Rinu Buntaran Salazar dan saksi Suprijadi Majelis Hakim



tersebut nilainya tidak jauh berbeda yaitu rata-rata mencapai \pm Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi, sehingga dirasa memenuhi rasa keadilan apabila ahli waris H Soejono in casu Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar ganti rugi uang secara tanggung rentang kepada Para Tergugat seharga tanah tersebut sekarang (610 meter x Rp2.000.000,00) yaitu sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah); Bahwa patut disayangkan Majelis Hakim mendasari harga tanah hanya mengutip keterangan saksi Nyamin, saksi Rinu Buntaran Salazar dan saksi Suprijadi, yang diketahui bahwa saksi tersebut merupakan saksi yang dihadirkan Para Termohon Kasasi, sudah pasti keterangannya bersifat berat sebelah dan mendukung gugatan yang diajukan. Apalagi keterangan para Saksi tersebut hanya didasarkan pada sesuatu yang “absurd” yaitu bahwa saksi Suprijadi pernah menjualkan tanah yang objeknya terletak di depan Polsek Grobogan per meternya mencapai \pm Rp2.100.000,00 (dua juta seratus ribu rupiah) yang mana letaknya berjarak 100 M dari Pasar Grobogan ke arah Selatan. Kalimat “pernah” disini mengandung informasi yang tidak jelas karena beberapa hal yaitu: Kapan yang bersangkutan menjualkan ? dan apa bukti Otentik yang bersangkutan pernah menjualkan sebagai perbandingannya ?, semuanya hanya didasarkan “perkiraan” tanpa didukung data yang valid. Seharusnya Majelis Hakim mendengarkan Saksi yang Independen yang bisa dengan netral menilai harga tanah sesungguhnya;

Hal ini dapat dilakukan pada saat pemeriksaan setempat (PS) dengan mendengar dari aparat pemerintahan setempat, bukankah pada saat akan dilakukan “PS”, ada kewajiban memberitahukan melalui surat kepada Kepala Desa/Lurah setempat akan dilakukan Pemeriksaan Setempat. Informasi yang digali dari Aparat Pemerintah setempat (Kepala Desa/Lurah) lebih *fair* dan dapat dipertanggung jawabkan; Bukankah pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopneming*) adalah sarana yang disediakan oleh peraturan perundang-undangan kepada Majelis Hakim guna memperjelas suatu fakta atau objek yang sedang disengketakan (Pasal 150 HIR/Pasal 180 RBG) termasuk semestinya mengenai “harga tanah”; Bukankah mengadakan pemeriksaan setempat atas objek perkara yang dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh Panitera Pengganti baik atas inisiatif Hakim karena merasa perlu mendapatkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan pengadilan yang didasarkan atas permintaan salah satu pihak yang berperkara (SEMA Nomor 7 Tahun 2001). Tujuan Pemeriksaan setempat untuk mengetahui dengan jelas (*clearly*) dan pasti (*certainly*) tentang letak, luas dan batas-batas objek (tanah) terperkara. Atau untuk mengetahui tentang kuantitas dan kualitas objek terperkara jika objek itu merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya. Dalam hal ini salah satunya untuk mengetahui harga tanah itu sendiri;

Sehingga bukan hanya mendasarkan kepada keterangan saksi Nyamin, saksi Rinu Buntaran Salazar dan saksi Suprijadi saja Majelis Hakim menyimpulkan harga tanah rata-rata mencapai ± Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter persegi, tetapi lebih objektif apabila digali dari hasil Pemeriksaan Setempat;

- II. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 183/Pdt/2016/PTSmg tanggal 28 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pwd tanggal 6 Januari 2016, salah dalam mempertimbangkan dan menyimpulkan Bukti P-1 dan P-2;

Bahwa dalam bukti P-1 yang berupa fotocopy kwitansi pembayaran sebidang tanah dan rumah tanggal 21 April 2006 dari H. Faizin (Termohon Kasasi I) yang diterima H. Sudjono sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan P-2 yaitu akta pelunasan Nomor 72 tanggal 10 Maret 2007 dari Ny. Rochanah (Termohon Kasasi III) yang diterima oleh Agus Suyanto (Turut Termohon Kasasi I) yang mengaku ahli waris alm. H. Sudjono sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) di depan Notaris dan PPAT I Nyoman Surahatin, S.H. (*vide* Putusan PN hal. 25);

Bahwa pertimbangan tersebut menimbulkan kontradiksi dengan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* (Putusan PN Purwodadi halaman 31 alinea 5 yang menyebutkan: “.....maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian sebesar harga tanah sekarang yaitu: Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah.....”;

Menimbulkan kontradiksi karena jelas dalam pertimbangan (*vide* put hal. 25) bahwa yang menerima pembayaran sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) adalah Agus Suyanto (Turut Termohon Kasasi I) yang mengaku ahli waris alm. H. Sudjono, dan sampai saat ini pihak Termohon Kasasi tidak pernah menikmati apalagi menerima uang tersebut, akan tetapi justru dalam pertimbangan

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016

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 secara tanggung renteng membayar kerugian materiil sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah). Apakah ini yang dinamakan keadilan, sedangkan Pemohon Kasasi tidak pernah menerima pembagian uang apalagi menikmati uang sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah) karena yang menerima Agus Suyanto (Turut Termohon Kasasi I);

III. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 183/Pdt/2016/PTSMg tanggal 28 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pwd tanggal 6 Januari 2016, salah dalam menerapkan hukum dalam mempertimbangan *Judex Facti* hal 29/30;

Bahwa dalam alinea terakhir halaman 29 *Judex Facti* menyebutkan bahwa “.....tentu saja ini juga masih jauh dari rasa keadilan mengingat sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak mengembalikan uang hasil pembelian tanah tersebut kepada Para Tergugat, selain itu Tergugat I dan Tergugat II juga telah mendapat manfaat/menikmati uang hasil pembelian tanah tersebut”;

Bahwa perlu kami tegaskan sekali lagi bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah menerima uang hasil pembelian tanah tersebut, apalagi uang pembayaran sisa (sebagaimana bukti P-2) sebesar Rp95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), karena yang menerima adalah Agus Suyanto (Turut Termohon Kasasi I) dan tidak pernah dibagi apalagi diberikan kepada Pemohon Kasasi. Pertimbangan *Judex Facti* disusun atas konstruksi hukum yang lemah karena tidak didukung keterangan dari saksi, namun dengan lugas mengambil konklusi/kesimpulan bahwa Pemohon Kasasi telah mendapat manfaat/menikmati uang hasil pembelian tanah tersebut;

IV. Bahwa *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 183/Pdt/2016/PTSMg tanggal 28 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pwd tanggal 6 Januari 2016, salah dalam menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan keterangan para saksi;

Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan keterangan Para Saksi mengenai setelah terjadinya jual beli objek (sebidang tanah milik alm. Soejono sesuai Akta Jual Beli Nomor 71/IV/2006 tanggal 27 April 2006- vide Bukti T-1. 4), yang pada pokoknya menyatakan objek tersebut telah disewakan oleh Termohon Kasasi I kepada “Alfamart” tepatnya sejak tahun 2007, hal ini menunjukkan Para Termohon Kasasi

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak Alfamart, dimana hal ini dinikmati sampai dengan dilaksanakan eksekusi sebagaimana Penetapan Eksekusi Nomor 1/Pdt.Eks/2015/PN Pwd. tanggal 23 Maret 2016;

Keterangan para saksi tersebut antara lain:

A. Keterangan saksi yang dihadirkan Para Penggugat:

1. Keterangan Sdr. Nyamin pada *Judex Facti* halaman 16, yang menyebutkan:

“Bahwa setelah jual beli objek tersebut ditempati oleh mini market bernama “Alfamart” dan mulai sejak kapan saya tidak tahu secara pasti”;

2. Keterangan Sdr. Rinu Buntaran Salazar pada *Judex Facti* halaman 17, yang menyebutkan:

“Bahwa setelah jual beli objek tersebut ditempati oleh mini market bernama “Alfamart” dan mulai sejak kapan saya tidak tahu secara persis”;

3. Keterangan Sdr. Suprijadi pada *Judex Facti* halaman 17, yang menyebutkan:

“Bahwa setelah jual beli objek tersebut ditempati oleh mini market bernama “Alfamart” dan mulai ditempatinya sejak tahun 2009”;

B. Keterangan saksi yang dihadirkan Tergugat I (Pemohon Kasasi);

1. Keterangan Sdri. Sri Tupaipah pada *Judex Facti* halaman 19, yang menyebutkan:

- “Bahwa objek tersebut ditempati oleh mini market bernama “Alfamart” dan mulai ditempatinya sejak tahun 2007 karena pada saat itu saksi diminta tandatangan untuk mendirikan bangunan tersebut, dan saksi mau dikasih amplop yang berisi uang sebagai tanda terima kasih tetapi saksi tidak mau”;

- “Bahwa pihak Alfamart menempati objek tersebut dengar-dengar atas izin H. Faizin dengan cara mengontrak;

2. Keterangan Sdri. Watini pada *Judex Facti* halaman 20, yang menyebutkan:

- “Bahwa objek tersebut ditempati oleh mini market bernama “Alfamart” dan mulai ditempatinya sejak tahun 2007 karena pada saat itu saksi diminta tandatangan untuk mendirikan bangunan tersebut, dan saksi mau dikasih amplop yang

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



- "Bahwa Pihak Alfamart menempati objek tersebut dengar-dengar atas izin H. Faizin dengan cara mengontrak; Hal ini tidak menjadi pertimbangan bagi *Judex Facti*, akan tetapi justru mengabaikannya dan tetap fokus kepada Kerugian yang dialami Para Termohon Kasasi, yang kemudian dinilai/ditaksir dengan nilai sekarang adalah sebesar: Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah) dan Pemohon Kasasi dalam petitumnya dihukum untuk membayar kerugian sebesar harga tanah sekarang yaitu: Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah). lalu dimana letak keadilannya ?; Kerugian yang dialami Termohon Kasasi dipertimbangkan *judex facti*, sedangkan hasil yang diterima Termohon Kasasi sama sekali tidak disinggung/dipertimbangkan, padahal jelas-jelas ada dalam keterangan para saksi baik yang dihadirkan oleh Para Penggugat/Para Termohon Kasasi dan Tergugat I/Pemohon Kasasi; *Judex Facti* hanya mengutip keterangan saksi sebatas mengenai penyerahan sejumlah uang dari Para Penggugat (sekarang Para Termohon Kasasi) kepada alm. H. Sudjono (baca *Judex Facti* hal. 25 alinea kedua), tetapi mengenai apa yang kami sebutkan diatas (tentang hasil yang diperoleh Para Termohon kasasi dari menyewakan lahan tersebut) tidak diindahkan sama sekali; Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 183/Pdt/2016/PTSmg tanggal 28 Juni 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pwd tanggal 6 Januari 2016 telah salah dan keliru dalam menafsirkan aturan-aturan hukum secara perdata pada khususnya maupun hukum perdata materiil pada umumnya, sehingga hemat kami Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 183/Pdt/2016/PTSmg tanggal 28 Juni 2016 *jo* Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Pwd tanggal 6 Januari 2016, mohon untuk dibatalkan.

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

Halaman 18 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan telah membatalkan putusan saksama memori kasasi tanggal 8 Agustus 2016 dan jawaban memori kasasi tanggal 26 Agustus 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi harga tanah di hadapan PPAT namun Penggugat tidak dapat menguasai tanah tersebut maka Tergugat dihukum mengembalikan harga tanah sesuai harga tanah yang berlaku di pasar sekarang;

Bahwa telah ada putusan berkekuatan hukum tetap terkait dengan perkara *a quo* terbukti tanah yang dibeli oleh Para Penggugat nilai rata-ratanya mencapai Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah). Sehingga memenuhi rasa keadilan apabila ahli waris H. Soejono yaitu Tergugat I dan Tergugat II dihukum secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi sebesar Rp1.220.000.000,00 (satu miliar dua ratus dua puluh juta rupiah);

Bahwa lagi pula alasan-alasan mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 Pemohon Kasasi Ny. SITI SOLICHATUN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 3597 K/Pdt/2016

