



**PUTUSAN**

Nomor 2924 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **SUGIARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Timoho I Nomor II, RT 04, RW 03, Kelurahan Bulusan, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, yang dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri dan selaku wali dari adiknya yang masih di bawah umur, yaitu: **SURYA HADI WINATA** bertempat tinggal di Jalan Majapahit Nomor 458, RT 01, RW 01, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
  2. **IRMA DWI RUSTIANA**, bertempat tinggal di Pedurungan Tengah XII Nomor 7 A, RT 01, RW 01, Kelurahan Pedurungan Lor, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
  3. **IRNA TRI SUMIYATI**, bertempat tinggal di Jalan Majapahit Nomor 458 RT 01, RW 01, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada DR. Mahfudz Ali, S.H.,M.Si., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum "DR. Mahfudz Ali, S.H.,M.Si. & Rekan" beralamat di Jalan Majapahit Nomor 200 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n:

**DAVID DWI SANTOSO**, bertempat tinggal di Tusam Timur Nomor 1 RT 04 RW 01 Kelurahan Pedalangan, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris (anak kandung) dari almarhum Sumarno yang telah menikah dengan almarhumah Rusminah pada tanggal 15 Juni 1998, dari pernikahan ini dikarunia anak keturunan yaitu Para Penggugat;
2. Bahwa dalam pernikahannya orang tua Para Penggugat telah mempunyai harta berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2152 atas nama Sumarno dengan luas tanah luas  $\pm$  4.760 (empat ribu tujuh ratus enam puluh) meter persegi terletak di RT 05, RW 06, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, dalam hal ini disebut sebagai objek sengketa dengan batas-batas:
  - a. Sebelah Utara : Tanah Dulmufliha.
  - b. Sebelah Timur : Tanah H. Mochtar.
  - c. Sebelah Barat : Jalan Raya Ketileng.
  - d. Sebelah Selatan : Rencana Jalan.
3. Bahwa semasa hidupnya almarhum Sumarno berniat untuk menjual tanah Objek Sengketa tersebut kepada Tergugat;
4. Bahwa dalam perjalanan waktu tawar menawar terhadap harga tanah objek sengketa tersebut almarhum Sumarno meninggal dunia pada tanggal 15 April 2011 berdasarkan Kutipan Akta Kematian Nomor 3374.KM.02052011.0008;
5. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Warisan tertanggal 16 Juni 2011, yang disaksikan oleh Lurah Pedurungan Tengah Nomor 593/13 tanggal 17 Juni 2011 dan dikuatkan oleh Camat Pedurungan Nomor 593.2/171/VI/011 tanggal 20 Juni 2011, maka para ahli waris melanjutkan jual beli tanah objek sengketa dengan Tergugat;
6. Bahwa telah disepakati harga tanah yang dimaksud sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) melalui Notaris dan PPAT Fitricia Arisusanti, S.H. yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 93/2012 tertanggal 27 Desember 2012;
7. Bahwa kemudian ibu Rusminah (Ibu kandung Para Penggugat) juga meninggal dunia, berdasar Kutipan Akta Kematian Nomor: 474.3/05, yang selanjutnya dengan meninggalnya kedua orang tua Para Penggugat maka dikeluarkan Surat Keterangan Warisan tertanggal 594/63 tertanggal 25 Maret 2013 yang disaksikan oleh Lurah Pedurungan Tengah dan dikuatkan oleh Camat Pedurungan Nomor: 593.2/81/III/2013, tanggal 26 Maret 2013;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa terhadap kesepakatan harga tanah objek sengketa tersebut, Tergugat tidak membayar lunas seharga Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) akan tetapi masih ada kekurangan sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah). Terhadap kekurangan pembayaran ini Tergugat membuat Surat Pernyataan tertanggal 30 Maret 2013 antara lain Tergugat sanggup memberikan kepada Penggugat I:
  - Bangunan ruko 2 (dua) lantai sebanyak 2 (dua) unit, dengan masing-masing luas tanah 90 (sembilan puluh) meter persegi;
  - 1 (satu) buah rumah 2 (dua) lantai dengan luas tanah 90 (sembilan puluh) meter persegi;
  - Ketiga bangunan tersebut di atas senilai Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);
  - Sertifikat ketiga bangunan tersebut di atas sudah dibalik nama menjadi atas nama Pihak Kedua (Para Penggugat), dengan pajak balik nama ditanggung masing-masing;
  - Balik nama dari ketiga bangunan tersebut dengan batas waktu paling lambat 10 Juni 2013;
  - Apabila batas waktu yang telah disepakati ternyata Tergugat tidak menepati janji, maka saya (baca: Tergugat) siap dituntut di muka pengadilan;
9. Bahwa ternyata ada tanda-tanda Tergugat beritikad tidak baik yaitu selalu menghindar dari tanggung jawab untuk melunasi kekurangan pembayaran atas tanah objek sengketa tersebut yang sudah jauh melebihi rentang waktu yang disanggupi Tergugat;
10. Bahwa atas perbuatan tersebut di atas Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi, terbukti dengan tidak melunasi kekurangan pembayaran tanah dengan batas waktu yang telah ditentukan;
11. Bahwa oleh karena terjadi ketidakbenaran terhadap perolehan hak atas tanah objek sengketa yang mengakibatkan perolehan tersebut cacat hukum, maka dengan demikian penguasaan objek tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah dan merupakan wanprestasi sehingga tanah sengketa tersebut yang selama ini dikuasai oleh Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat harus segera dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai pemilik sah terhadap objek tanah sengketa tersebut;
12. Bahwa oleh karena proses terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 2152/Mangunharjo seluas  $\pm$  4.763 M<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus enam puluh

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 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)



meter persegi) atas nama Sumarno dibalik nama menjadi nama Tergugat, tanggal 27 Desember 2012 didasari oleh wanprestasi yang dilakukan Tergugat maka Sertifikat Hak Milik Nomor 2152 atas nama David Dwiyanto Santoso (Tergugat) secara otomatis cacat hukum dan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

13. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Para Penggugat menjadi menderita kerugian, baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Berupa keseluruhan harga tanah yang harus dilunasi Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
- Kehilangan kerugian yang semestinya harga tanah tersebut naik 100% (seratus persen) dari harga jual saat ini, kerugian ini dipandang sebagai denda keterlambatan pelunasan, terhitung sejak 27 Desember 2012;
- Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional penagihan, biaya pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian immateriil:

- Dengan tidak dilunasinya keseluruhan harga tanah objek sengketa, maka Para Penggugat merasa tidak dapat mengemban amanah dari orang tua Para Penggugat dan tidak bisa berpikir tenang berkonsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktifitas Para Penggugat menjadi berkurang, yang semua itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

14. Bahwa oleh karena semua cara telah ditempuh, baik dengan cara musyawarah kekeluargaan untuk menyelesaikan masalah tersebut akan tetapi tidak menghasilkan titik temu, maka Para Penggugat menggunakan jalur hukum yaitu mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Semarang untuk dapat memeriksa dan memutus perkara ini seadil-adilnya;
15. Bahwa karena gugatan ini diutamakan mengenai tuntutan atas tanah sengketa, maka agar Tergugat tidak mengulur-ulur waktu dalam mematuhi isi putusan ini, kiranya cukup beralasan agar kepada Tergugat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) yaitu Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam pelunasan penyerahan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat;



16. Bahwa untuk menghindari segala kemungkinan yang lebih merugikan Para Penggugat yang sewaktu-waktu tanah tersebut dijual atau dipindahtangankan oleh Tergugat kepada pihak lain, maka cukup beralasan apabila Para Penggugat mohon supaya sebelum perkara ini disidangkan sudilah kiranya yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk segera memerintahkan dilakukan sita jaminan (CB) atas tanah sengketa tersebut;

17. Bahwa gugatan dari Para Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang nyata, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan perkara ini dapat dinyatakan untuk dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi ataupun upaya hukum lainnya.

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi, karenanya jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2012 tanggal 27 Desember 2012 dihadapan Notaris dan PPAT yaitu Fitricia Arisusanti, S.H. di Semarang adalah cacat hukum, tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum tanah objek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2152, dahulu atas nama Sumarno dan sekarang atas nama David Dwi Santoso dengan luas tanah luas  $\pm 4.760$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh) meter persegi terletak di RT 05, RW 06, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Tanah Dulmufliha;
  - Sebelah Timur : Tanah H. Mochtar;
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Ketileng;
  - Sebelah Selatan : Rencana Jalan;adalah kembali menjadi hak milik Para Penggugat;
5. Menyatakan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 2152, dahulu atas nama Sumarno dan sekarang atas nama David Dwi Santoso dengan luas tanah:  $\pm 4.760 \text{ M}^2$  (empat ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) terletak di RT 05 RW 06, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, tidak sah dan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum Surat Pernyataan yang dibuat tertanggal 30 Maret 2013 oleh Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk menyerahkan kepada Para Penggugat tanah objek sengketa dalam keadaan kosong maupun dalam keadaan bebas dari segala pembebanan, kalau perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan pelunasan pembayaran atas tanah objek sengketa serta sejumlah kerugian kepada Para Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

- Berupa keseluruhan harga tanah yang harus dilunasi Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah);
- Kehilangan kerugian yang semestinya harga tanah tersebut naik 100% (seratus persen) dari harga jual saat ini, kerugian ini dipandang sebagai denda keterlambatan pelunasan, terhitung sejak 27 Desember 2012;
- Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional penagihan, biaya pengurusan perkara dan jasa pengacara semuanya berjumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Kerugian immateriil:

- Dengan tidak dilunasinya keseluruhan harga tanah objek sengketa, maka Para Penggugat merasa tidak dapat mengemban amanah dari orang tua Para Penggugat dan tidak bisa berpikir tenang berkonsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktifitas Para Penggugat menjadi berkurang, yang semua itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

9. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari keterlambatannya dalam pelunasan menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Smg. tanggal 2 Desember 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 93/2012 tanggal 27 Desember 2012 di hadapan Notaris dan PPAT Fitricia Arisusanti, S.H. di Semarang adalah cacat hukum, karenanya adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum tanah objek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2152, dahulu atas nama Sumarno dan sekarang atas nama David Dwi Santoso, dengan luas tanah  $\pm$  4.760 (empat ribu tujuh ratus enam puluh) meter persegi terletak di RT 05, RW 06, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Rumah Masturi;
  - Sebelah Timur : Jalan Ketileng/Jalan Fatmawati/Jalan Gendong Raya dan Jalan Kampung;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kampung dan rumah penduduk, rumah Zaini, rumah Tikno, rumah Ansori, rumah Watik, rumah Siti;
  - Sebelah Barat : Tanah kosong;adalah kembali menjadi hak milik Para Penggugat;
6. Menghukum kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk menyerahkan kepada Para Penggugat tanah objek sengketa dalam keadaan kosong maupun dalam keadaan bebas dari pembebanan, bilamana perlu dengan bantuan aparat Kepolisian;
7. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang ditentukan sebesar Rp5.281.000,00 (lima juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 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

9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 143/Pdt/2015/PT.Smg. tanggal 27 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permintaan banding dari Pemanding - semula Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Semarang tanggal 2 Desember 2014 Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Smg. yang dimintakan banding, dan;

#### MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat-Pemanding melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat/Pemanding supaya membayar kepada Para Penggugat/Para Terbanding berupa uang sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ditambah Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) = Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) dengan bunga 6 (enam) persen setahun, terhitung sejak tanggal 10 Juni 2013 sampai dengan dibayar lunas;
4. Menetapkan bahwa sita jaminan tidak sah dan berharga;
5. Menetapkan sita jaminan yang diletakkan terhadap sebidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2152 sebagaimana diuraikan menurut Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tanggal 19 Nopember 2014 Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Smg. *jo.* Berita Acara Sita Jaminan tanggal 16 Oktober 2014 Jurusita Pengadilan Negeri Semarang supaya diangkat;
6. Menghukum Tergugat/Pemanding supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang untuk Pengadilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk bagian yang selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 18 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Smg. *Jo.* Nomor 30/Pdt.K/2015/PN.Smg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti oleh

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 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 ketenterkinian 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

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 4 Agustus 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

1. Tenggang waktu mengajukan permohonan kasasi;
  1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung beserta perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tenggang waktu mengajukan permintaan kasasi adalah 14 (empat belas) hari sesudah putusan yang dimaksudkan disampaikan kepada Pemohon;
  2. Bahwa putusan yang dimohonkan kasasi adalah putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 27 April 2015 Nomor 143/Pdt/2015/PT.Smg. telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada hari Senin, 22 Juni 2015, setelah membaca dan mempelajari dengan saksama Pemohon Kasasi merasa sangat berkeberatan terhadap isi putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut. Maka kemudian Pemohon Kasasi yang diwakili oleh kuasanya mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut pada tanggal 30 Juni 2015 sebagaimana ternyata pada Akta Permohonan Kasasi Nomor 169/Pdt.G/2014/PN.Smg. *jo.* Nomor 30/Pdt.K/2015/PN.Smg. dengan demikian permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi masih dalam tenggang waktu menurut ketentuan peraturan yang berlaku;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 K/Pdt/2015



3. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung beserta perubahannya dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Pemohon Kasasi wajib menyampaikan memori kasasi dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan kasasi diajukan. Oleh karena memori kasasi ini dibuat dan diajukan masih dalam tenggang waktu menurut ketentuan peraturan yang berlaku dan guna memberikan dasar serta alasan yang logis diajukannya upaya hukum kasasi, dimana memori kasasi ini adalah merupakan satu kesatuan dengan pernyataan permohonan kasasi, sehingga permohonan pernyataan kasasi beserta memori kasasi ini selayaknya diterima Mahkamah Agung Republik Indonesia;

II. Putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak cermat dan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*) serta salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

1. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya tidak melihat fakta di persidangan, tidak seperti yang dipertimbangkan dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang, fakta persidangan di tingkat pertama telah nyata bahwa Termohon Kasasi melakukan perbuatan yang beritikad buruk untuk mendapatkan keuntungan dengan cara yang sangat tidak terpuji, dalam putusan banding merupakan putusan yang didasarkan pada pertimbangan yang tidak cermat/tidak saksama;

Bahwa Pengadilan Banding pada hakikatnya adalah merupakan Pengadilan yang hanya memeriksa, tidak menelaah, seharusnya Pengadilan Tinggi Semarang memeriksa secara lebih mendalam terhadap perkara yang dimohonkan banding dari hasil pemeriksaannya; Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut yang didasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak saksama, maka selayaknya dikoreksi dan dibatalkan Mahkamah Agung Republik Indonesia;

#### DALAM POKOK PERKARA

2. Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* yang pada pokoknya menyatakan:

- Tentang Pembatalan Jual Beli;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa berkaitan dengan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, akta jual beli tanah karena sudah selesai maka tidak dapat dibatalkan, maka menurut hukum gugatan Para Penggugat-Para Terbanding harus dinyatakan ditolak;.

*Vide:* Putusan Pengadilan Negeri Semarang, halaman 11 Putusan Nomor 143/Pdt.G/2015/PT.SMG.

- Bahwa dalam jual beli objek sengketa tersebut adalah niatan orang tua Para Pemohon Kasasi namun perjalanan waktu untuk jual beli tersebut belum dapat terlaksanakan karena ayah dari Para Pemohon Kasasi meninggal dunia, sehingga yang dapat melanjutkan jual beli atas objek sengketa adalah Ibu (almarhumah yang saat itu masih hidup) dan Para Pemohon Kasasi;
- Setelah ada kesepakatan harga, Termohon Kasasi mencari Notaris/PPAT bernama Fitriacia Arisusanti, S.H., pada saat penandatanganan akta jual beli objek sengketa, diantara Para Pemohon Kasasi masih ada anak yang masih dibawah umur Surya Hadi Winata yang lahir pada tanggal 8 April 2002 (bukti P-5), pada saat dilakukan penandatanganan akta jual beli masih berusia 10 tahun, dalam persyaratan jual beli tanah dipersyaratkan wajib menyertakan Penetapan Pengadilan, akan tetapi patut diduga bahwa Notaris dan PPAT yang dipilih dan ditentukan oleh Termohon Kasasi yaitu Fitriacia Arisusanti, S.H. melakukan jalan pintas mempersilahkan kliennya untuk melakukan penandatanganan akta jual beli;
- Sehingga menurut aturan hukum maka jual beli tidak sah karena apa yang dipersyaratkan tidak terpenuhi atau tidak memenuhi syarat jual beli atas tanah;
- Bahwa Pasal 330 KUHPdata disebutkan "batasan dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah menikah", apabila dalam jual beli ahli waris ada yang masih di bawah umur atau belum dewasa harus melalui penetapan pengadilan sehingga dapat memenuhi syarat dalam jual beli objek sengketa yang berupa tanah, apabila tidak ada penetapan maka seharusnya tidak dapat dilakukan jual beli;
- Dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan kedua belah pihak yang menentukan Notaris dan PPATnya adalah pihak Termohon Kasasi, sehingga nampak jelas antara Termohon Kasasi dengan Notaris dan PPAT Fitriacia Arisusanti, S.H. telah melakukan itikad buruk terhadap Para

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 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

Pemohon Kasasi karena jual beli terhadap objek sengketa bisa dilaksanakan tanpa adanya penetapan dari Pengadilan;

- Bahwa dengan tidak adanya Penetapan Pengadilan maka jual beli yang dilakukan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi wajib dinyatakan jual beli tersebut cacat hukum dan tidak sah, yang berakibat hukum pada AJB (Akta Jual Beli) Nomor 93/2012 tertanggal 27 Desember 2012 tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa oleh karena jual beli tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka tanah objek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2152, semula tercatat atas nama Sumarno dan sekarang atas nama David Dwi Santoso dengan luas  $\pm$  4.750 (empat ribu tujuh ratus lima puluh) meter persegi terletak di RT 05, RW 06, Kelurahan Mangunhardjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, adalah kembali menjadi hak milik atas nama Para Pemohon Kasasi dan tanah objek sengketa harus diserahkan kembali kepada Para Pemohon Kasasi, sebagai pemilik yang sah;
- Bahwa dalam Pasal 5 Undang-Undang Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia ialah Hukum Adat, dalam jual beli tanah itu harus bersifat terang dan tunai, di dalam jual beli tanah objek sengketa yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 93/2012 tanggal 27 Desember 2012, Akta Jual Beli tersebut tidak sah dikarenakan tidak terang dan tidak tunai, tidak terang karena ada itikad buruk dari Termohon Kasasi dan Notaris PPAT Fitricia Arisusanti, S.H., karena sudah jelas-jelas belum lunas telah dikeluarkan akta jual beli dan telah dibalik nama;

➤ Tentang Tuntutan Subsidair:

Menimbang, bahwa mengabulkan gugatan pada *petitum*/tuntutan subsidair dimaksud adalah merupakan terbuktinya wanprestasi pada diri Tergugat-Pembanding yang mengingkari surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani. Dengan ketentuan, dikarenakan bentuk prestasinya berupa pembayaran sejumlah uang maka untuk memberikan kekuatan uang paksa pelaksanaannya menurut hukum harus disertakan bunga menurut undang-undang yaitu 6 (enam) persen setiap tahun, terhitung sejak 10 Juni 2013 sampai dengan dibayar lunas;

Vide : Putusan Pengadilan Negeri Semarang, halaman 13 Putusan Nomor 143/Pdt.G/2015/PT.Smg.

- Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Tingkat Banding tidak sesuai dengan kerugian yang diderita Para Pemohon Kasasi, karena itikad buruk yang

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 K/Pdt/2015



dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan denda 6 (enam) persen setiap tahunnya terhitung sejak 10 Juni 2013 sampai dibayar lunas;

- Bahwa Termohon Kasasi memang telah sengaja untuk tidak menyelesaikan pelunasannya sehingga muncul perjanjian yang dimaksud ( bukti P -12 ) itu timbul karena ada penagihan dari Para Pemohon Kasasi agar segera diselesaikan kekurangan pembayaran, dan atas tagihan yang berkali-kali itulah maka Termohon Kasasi dengan mudahnya membuat Surat Pernyataan termasuk Surat Pernyataan dalam bukti P-13, bukti P-14, P-15 yang sebenarnya bukti P-13, P-14 dan P-15 tidak ada kaitannya dengan kekurangan dalam pembelian tanah objek sengketa, sehingga Para Pemohon Kasasi keberatan dan tidak sependapat dengan putusan Hakim Tingkat Banding, yang benar adalah terhadap jual beli tanah tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena adanya kekurangan Termohon Kasasi dapat menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2152 dari atas nama Sumarno menjadi atas nama David Dwi Santoso, karena masih ada kekurangan pembayaran dari Termohon Kasasi atas pembayaran objek sengketa tersebut;

Tentang Sita Jaminan

Vide : Putusan Pengadilan Negeri Semarang;

Bahwa pernyataan tentang kekurangan pelunasan tanah akan dibayar setelah tanah objek sengketa dipecah, munculnya pernyataan tersebut karena seringnya ditagih Para Penggugat dan atas janji-janjinya tidak pernah ditepati maka timbul Surat Pernyataan (P-12) tersebut, atas janji yang tidak pernah ditepati tersebut dikhawatirkan Termohon Kasasi melakukan itikad buruk terhadap objek yang disengketakan;

- Bahwa berkaitan dengan objek sengketa yang disita Pengadilan Tingkat Pertama telah melihat fakta di persidangan adanya itikad buruk yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, apabila tanah tersebut tidak disita sedangkan tanah tersebut sudah dibalik nama, maka akan lebih sulit lagi penyelesaian dan pertanggungjawaban dari pihak Termohon Kasasi, apalagi kalau sudah ada pihak ke III atau sudah dijual lagi oleh Termohon Kasasi;
- Bahwa Para Pemohon Kasasi keberatan atas putusan Hakim Tinggi yang menyatakan sita jaminan tidak sah dan berharga dan pengangkatan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 16 Oktober 2014;

Untuk itu cukup alasan bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk meninjau kembali putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi selanjutnya



membatalkan putusan *Judex Facti* tersebut dan kemudian mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

1. Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang sudah tepat dan benar dalam pertimbangan dan putusannya serta tidak salah menerapkan hukum, dengan alasan:
  - Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;
  - Peristiwa jual beli adalah sah dan mempunyai kekuatan mengikat;
  - Dana sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) bukan merupakan kekurangan pembayaran, akan tetapi hasil kesepakatan lain antara kedua belah pihak di luar kesepakatan harga tanah;
  - Pembayaran telah dianggap selesai bersamaan dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli dan Akta itu merupakan bukti sah pembayaran yang telah selesai;
2. Bahwa lagipula alasan-alasan kasasi bersifat pengulangan-pengulangan dan merupakan 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 ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SUGIARTONO, 2. IRMA DWI RUSTIANA, 3. IRNA TRI SUMIYATI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 29 Februari 2016 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan Soltoni Mohdally, 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 Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.  
ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,  
ttd./Didik Trisulistya, S.H.

### Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 2924 K/Pdt/2015