



**P U T U S A N**  
Nomor 754 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**ALI USMAN, S.H.**, bertempat tinggal di Wiyoro Baru/Dk. Wiyoro, RT.10/ Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, dalam hal ini memberi kuasa kepada MUHAMMAD IKBAL, S.H., Advokat berkantor di pada Kantor Advokat M. IKBAL, S.H., & Rekan, beralamat di Gang Flamboyan Nomor 4 Wiyoro Kidul Baturetno Banguntapan, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2015;  
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

**L a w a n**

**TRI ASIH**, bertempat tinggal di Jalan Ngeksigondo Nomor 36 RT. 16/04, Kelurahan Prenggan, Kecamatan Kotagede, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada ADI SUSANTO, S.H., Advokat berkantor pada Kantor Hukum ADI SUSANTO & REKAN, beralamat di RUKO MAHESWARI Blok E, Jalan Lowanu Nomor 44 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2015;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**DRS. H. SAMINGOEN**, bertempat tinggal di Jalan Mangkuyudan Nomor 2A RT.26/08, Kelurahan Mantrijeron, Kecamatan Mantrijeron, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada PANGASTUTI UTAMI, S.H., Advokat pada Kantor Hukum PANGASTUTI UTAMI, S.H., & REKAN beralamat kantor di Rejowinangun KG.I Nomor 459 D, Kotagede, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2015;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 754 K/Pdt/2016*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa pada hari senin tanggal 20 Februari 2012, antara Tergugat dengan Turut Tergugat telah terjadi transaksi Perikatan Jual Beli di hadapan Notaris ESTI ANNA WIDARSIH, S.H., Notaris – PPAT yang beralamat di Jalan Ipda Tut Harsono Nomor 22, Yogyakarta berupa sebidang tanah beserta bangunan di atasnya tersebut dalam SHM Nomor 04452/Baturetno, Surat Ukur tanggal 11 Juni 2002, Nomor 01345/Baturetno/2002, Seluas 142 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul;
2. Bahwa di dalam proses dilaksanakannya perikatan Jual Beli tanah dan bangunan tersebut, Turut Tergugat telah membayar lunas harga tanah dan bangunan kepada Tergugat, selanjutnya di hadapan Notaris dibuatlah Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang secara sadar ditandatangani oleh Tergugat dan Turut Tergugat di hadapan Notaris-PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, S.H., terdaftar sebagai berikut:  
(2.1). AKTA PERIKATAN JUAL BELI Nomor 14 tertanggal 20-02-2012 dan  
(2.2). KUASA UNTUK MENJUAL, Nomor 15, tertanggal 20- 02-2012;
3. Bahwa setelah 6 (enam) bulan kemudian, tepatnya pada hari Rabu tanggal 15 Agustus 2012, dengan berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 15, tertanggal 20-02-2012, Turut Tergugat menjual tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor 04452/Baturetno, Surat Ukur tanggal 11 Juni 2002, Nomor 01345/Baturetno/2002, Seluas 142 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul kepada Penggugat seharga Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) di hadapan Notaris-PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, S.H., tersebut dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04, tertanggal 15-08-2012;
4. Bahwa setelah terjadi proses Perikatan Jual Beli antara Turut Tergugat dengan Penggugat, selanjutnya Penggugat bermaksud untuk menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan rumah yang baru dibeli dari Turut Tergugat, akan tetapi ternyata tanah dan bangunan tersebut masih ditempati oleh Tergugat beserta keluarganya, dengan demikian Penggugat tidak bisa menempati tanah dan bangunan tersebut sehingga menimbulkan kekecewaan dan perasaan yang tidak menyenangkan bagi Penggugat;

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 754 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas kondisi yang demikian di atas, dalam rangka menempuh jalan tengah yang menurut Penggugat adalah yang terbaik yaitu dengan meminta Tergugat keluar dari rumah objek sengketa dalam perkara *a quo* atau membeli kembali dari Penggugat, akan tetapi Tergugat selalu mempersulit dan tidak mau pergi dari tanah dan bangunan tersebut sampai 21 (dua puluh satu) bulan lamanya hingga gugatan ini diajukan;
6. Bahwa mekanisme transaksi Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Tergugat dengan Turut Tergugat maupun antara Turut Tergugat dengan Penggugat adalah mekanisme perbuatan hukum yang telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPdata, tentang Perjanjian telah terpenuhi yaitu: 1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak, 2. Kecakapan bertindak hukum, 3. Adanya obyek dan 4. Adanya kausa yang halal, oleh karenanya maka Perikatan Jual Beli yang demikian haruslah dinyatakan Legal dan sah menurut hukum;
7. Bahwa berdasarkan asas perjanjian yang tersebut di atas, maka dapatlah dinyatakan bahwa Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dengan demikian maka Penggugat haruslah mendapatkan perlindungan hukum agar mendapatkan hak atas transaksi Perikatan Jual Beli yang dilakukannya;
8. Bahwa oleh karena transaksi perikatan jual beli yang dilakukan antara Tergugat dengan Turut Tergugat, selanjutnya Turut Tergugat menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat dengan melalui proses dan mekanisme hukum yang benar serta tidak ada pengelabuan hukum di dalamnya, seluruhnya dilakukan di hadapan Notaris-PPAT dan diterbitkannya Akta Perikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Surat Pernyataan Pengosongan yang ditandatangani dan berkekuatan hukum, maka seluruh akta yang tersebut pada Point 2 (2.1), (2.2) haruslah dinyatakan sah secara hukum;
9. Bahwa oleh karena AKTA yang tersebut pada Point 2 (2.1), (2.2) sah secara hukum maka oleh karena itu mohon dengan hormat kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul agar menyatakan transaksi jual beli yang tersebut dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04, tertanggal 15-08-2012 antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah sah menurut hukum;
10. Bahwa oleh karena sikap Tergugat yang tidak mau keluar dan atau mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara *a quo*, maka Penggugat sangat dirugikan secara Materiil maupun Immateriil, oleh

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 754 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)



karena itu maka mohon kepada yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati dan memanfaatkan tanah dan bangunan objek sengketa perkara *aquo* agar keluar atau mengosongkan objek sengketa tersebut, dan bila perlu dengan melibatkan aparaturnegara;

11. Bahwa akibat sikap Tergugat yang dengan sengaja tetap menempati dan tidak mau pergi dari tanah dan bangunan yang sudah dijual dan menjadi hak milik Penggugat mengakibatkan kerugian yang nyata bagi Penggugat, kerugian tersebut meliputi kerugian Materiil maupun Immateriil, oleh karena itu Tergugat harus bertanggungjawab secara hukum agar mengganti kerugian Penggugat yang apabila dinilai dengan nominal rupiah adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil, meliputi:

- a.1. Kerugian Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
- a.2. Kerugian atas keuntungan yang akan diterima Penggugat apabila tanah dan bangunan tersebut dijual kembali sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- a.3. Kerugian Penggugat atas keuntungan yang akan diperoleh Penggugat bila tanah dan bangunan tersebut disewakan/dikontrakkan yaitu Rp1.000.000,00 x 21 bulan (Agustus 2012 s/d Mei 2014) sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah)

b. Kerugian Immateriil, yaitu kerugian atas kekecewaan dan perasaan tidak nyaman atas sikap yang dilakukan Tergugat yang tidak mau keluar dengan sukarela meskipun dilakukan upaya baik-baik, bila diperhitungkan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- Sehingga total kerugian Penggugat seluruhnya sebesar Rp421.000.000,00 (empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

12. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pembeli beriktikad baik sekaligus pemilik yang sah dari tanah dan bangunan tersebut, maka untuk menjamin agar tidak terjadi penyalahgunaan dan pemanfaatan secara melawan hukum oleh Tergugat, maka mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul agar meletakkan Sita atas tanah dan bangunan objek perkara *a quo* milik Penggugat yang sampai saat ini masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh Tergugat;

13. Bahwa dengan diletakkannya sita atas tanah dan bangunan milik Penggugat tersebut, maka mohon kepada yang terhormat Ketua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Bantul untuk memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Bantul agar supaya melakukan peringatan dan atau melakukan eksekusi agar Tergugat keluar dari tanah dan bangunan objek perkara *a quo* bila perlu dengan melibatkan Aparatur Negara;

14. Bahwa apabila Tergugat tidak mau melaksanakan isi putusan dan penetapan yang dikeluarkan oleh yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bantul atas ganti kerugian yang dialami Penggugat, agar supaya menghukum Tergugat dengan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak ditetapkannya kewajiban ganti rugi kepada Penggugat;

15. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum yang didasarkan satu kenyataan yang *feitelijk* dan tidak terbantahkan, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bantul untuk menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, Banding maupun Kasasi;

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

## PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli yang dibuat antara Tergugat dengan Turut Tergugat, yaitu:
  - (2.1). Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 20-02-2012, dan
  - (2.2). Akta Kuasa Untuk Menjual, Nomor 15, tertanggal 20-02-2012;
3. Menyatakan sah secara hukum Perikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat Nomor 04, tertanggal 15-08-2012 antara;
4. Menghukum Tergugat oleh karena perbuatannya untuk mengganti kerugian Penggugat:
  - a. Kerugian Materiil, meliputi:
    - a.1. Kerugian Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
    - a.2. Kerugian atas keuntungan yang akan diterima Penggugat apabila tanah dan bangunan tersebut dijual kembali sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
    - a.3. Kerugian Penggugat atas keuntungan yang akan diperoleh Penggugat bila tanah dan bangunan tersebut disewakan/

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 754 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

dikontrakkan yaitu Rp1.000.000,00 x 21 bulan (Agustus 2012 s/d Mei 2014) sebesar Rp21.000.000,00 (dua puluh satu juta rupiah);

b. Kerugian Immateril, yaitu kerugian atas kekecewaan dan perasaan tidak nyaman atas sikap yang dilakukan Tergugat yang tidak mau keluar dengan sukarela meskipun dilakukan upaya baik-baik, bila diperhitungkan sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

→ Sehingga total kerugian Penggugat seluruhnya sebesar Rp421.000.000,00 (empat ratus dua puluh satu juta rupiah);

5. Menyatakan Sah dan berharga sita terhadap tanah dan bangunan objek sengketa perkara *aquo* milik Penggugat yang sampai saat ini masih ditempati Tergugat;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai atau menempati objek sengketa untuk mengosongkan objek sengketa dan bila perlu dengan menggunakan alat aparaturnya Negara;
7. Menetapkan uang paksa (*dwangsom*) bagi Tergugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari bilamana Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sejak di bacakan;
8. Menetapkan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Vooerbaar Bij Vooraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa mencermati materi Gugatan Penggugat, disamping pihak Tergugat dan Turut Tergugat, terdapat pihak yang terlibat dalam proses hukum ini, yakni pihak Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDAERSIH, S.H. Seharusnya pihak Penggugat menyertakan pihak Notaris/PPAT dimaksud sebagai salah satu pihak Tergugat dalam perkara ini, berhubung pihak Penggugat tidak melibatkan Notaris/PPAT dimaksud, maka gugatan Penggugat tidak sempurna, karena obyek Tergugatnya tidak lengkap;
2. Bahwa mencermati materi gugatan Penggugat, yang didasari pada adanya Perikatan Jual Beli atas obyek tanah/rumah sengketa, maka belum

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 754 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dianggap sebagai perbuatan hukum yang sempurna, terlebih lagi maksud dan tujuan Penggugat dalam gugatannya hanya Menetapkan Perikatan Jual Beli, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak sempurna, sehingga harus ditolak secara hukum;

3. Bahwa demikian pula, terhadap obyek sengketa dimaksud oleh Penggugat adalah tanah dan bangunan rumah milik Tergugat yang tidak jelas mengenai batas – batasnya, termasuk tidak jelas mengenai luas bangunan rumah yang dimaksud. Sehingga dengan demikian mohon untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, karena gugatan Penggugat tersebut tidak jelas;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa bangunan rumah beserta tanah yang disebut dalam sertifikat Tanah SHM Nomor 04452/Baturetno, Surat Ukur tanggal 11 Juni 2002 Nomor 01345/Baturetno/2002 seluas 142 m<sup>2</sup> yang terletak di RT.10 Wiyoro baru, Baturetno, Banguntapan, Bantul, adalah milik Penggugat Rekonvensi;
2. Bahwa bangunan rumah dan tanah obyek sengketa tersebut, sebenarnya dijadikan jaminan untuk pinjam uang sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) kepada Tergugat II Rekonvensi, dan sampai saat ini Penggugat Rekonvensi sebenarnya telah mengembalikan secara mencicil sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) kepada Tergugat II Rekonvensi, sehingga kekurangan berjumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
3. Bahwa apabila saat ini, bangunan rumah dan tanah obyek sengketa tersebut, telah diikatkan dalam bentuk Ikatan Jual Beli oleh Tergugat II Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi, serta Tergugat II Rekonvensi menerima uang dari Tergugat I Rekonvensi sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), maka hubungan hukum dalam bentuk Perikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 15-08-2012 menjadi batal demi hukum, dan dapat dinyatakan bahwa Tergugat II Rekonvensi serta Tergugat I Rekonvensi adalah pihak penjual dan Pembeli yang beritikad tidak baik;
4. Bahwa dengan adanya gugatan dalam Rekonvensi ini, Pihak Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan oleh perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat–Tergugat Rekonvensi tersebut, karena sebenarnya Para Tergugat – Tergugat Rekonvensi di atas, belum sepenuhnya memiliki obyek sengketa, sehingga tidak berhak untuk menjual – belikan obyek sengketa;
5. Bahwa dengan demikian, jika Tergugat II Rekonvensi saat ini telah menerima uang sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah)



dari Pihak Tergugat I Rekonvensi, padahal disatu pihak Tergugat II Rekonvensi telah pula menerima uang pengembalian uang dari Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), maka tidak benar jika ia Tergugat II Rekonvensi menjual obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I Rekonvensi, sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat II Rekonvensi tersebut adalah perbuatan yang beritikad tidak baik, sehingga segala bentuk peristiwa hukum yang dilakukan kepada Tergugat I Rekonvensi dinyatakan batal demi hukum;

6. Bahwa demikian pula jika saat ini Tergugat I Rekonvensi menggugat Penggugat dalam Rekonvensi untuk mengosongkan dan keluar dari bangunan rumah dan tanah milik Penggugat, Rekonvensi sendiri, yang seakan – akan obyek sengketa tersebut miliknya, dan pada saat Tergugat I Rekonvensi akan membayar/membeli obyek sengketa seharusnya meneliti secara cermat hak kepemilikan obyek sengketa padahal ia Tergugat I Rekonvensi tidak dilakukannya, maka perbuatan hukum Tergugat I Rekonvensi tersebut dinyatakan suatu tindakan Tergugat I Rekonvensi sebagai itikad tidak baik, sehingga dengan demikian, semua perbuatan yang terkait hal tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum;
7. Bahwa sehingga dengan demikian secara hukum akta perikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, S.H., sebagaimana tersebut dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 20-02-2012 dan akta Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 20-02-2012 serta Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04, tertanggal 15-08-2012, adalah batal demi hukum;
8. Bahwa dengan demikian, secara hukum, agar sertifikat tanah atas nama penggugat Rekonvensi yang saat ini berada ditangan Tergugat I Rekonvensi, dimohon kepada Pengadilan, agar diserahkan tanpa syarat kepada penggugat Rekonvensi sebagai pemiliknya;

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

1. Menyatakan bahwa obyek sengketa yang berupa tanah dan bangunan rumah sebagaimana tersebut dalam sertifikat Tanah SHM Nomor 04452/ Baturetno, Surat Ukur Nomor 01345/Baturetno/2002 tanggal 11 Juni 2002, seluas 142 m<sup>2</sup> yang terletak di RT. 10 Wiyoro Baru Desa Baturetno, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, adalah milik Penggugat Rekonvensi;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan secara hukum, bahwa Penggugat Rekonvensi telah meminjam uang kepada Tergugat II Rekonvensi sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan jaminan Tanah/rumah obyek sengketa tersebut, dan Pihak Penggugat Rekonvensi telah mengembalikan uang kepada Tergugat II Rekonvensi sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
3. Menyatakan secara hukum, bahwa perbuatan hukum Tergugat II Rekonvensi untuk menjual kembali tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat I Rekonvensi, adalah tindakan hukum yang beritikad tidak baik;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, S.H. sebagaimana tersebut dalam Akta perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 20-02-2012 serta Akta Perikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 15-08-2012, adalah batal demi hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum kepada Tergugat I Rekonvensi untuk mengembalikan Sertipikat Tanah Milik Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat apapun;
6. Menghukum kepada Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam gugatan Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bantul telah memberikan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2014/PN Btl., tanggal 26 November 2014 dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

### DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum perikatan jual beli yang dibuat antara Tergugat dengan Turut Tergugat:
  - Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 20-02-2012;
  - Akta Kuasa Untuk Menjual nomor 15 tanggal 20-02-2012;
3. Menyatakan sah secara hukum perikatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dengan Turut Tergugat Nomor 4, tanggal 15-08-2012;
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;



DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebanyak Rp1.720.000,00(satu juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Bantul tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 49/PDT/2015/PT Yyk., tanggal 6 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/ Pembanding pada tanggal 27 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 49/PDT/2015/PT.YYK *juncto* Nomor 22/Pdt.G/2014/PN.BTL., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 15 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 22 September 2015 dan 28 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bantul pada tanggal 5 Oktober 2015 dan 13 Oktober 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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam Pertimbangan Hukumnya yang diuraikan di dalam Halaman 18 sampai dengan Halaman 22, tidak mencermati secara seksama maksud dan tujuan upaya hukum banding, dan keberatan atas Putusan Pengadilan Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Bantul) hal mana *Judex Facti* hanya mempertimbangkan dan menilai bahwa Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya memuat hal-hal tepat dan benar, sehingga dasar Pertimbangan Hukum pada Pengadilan Tingkat Pertama diambil-alih Pertimbangan Hukum tersebut pada Tingkat Banding, padahal terdapat hal-hal yang prinsip yang tidak dicermati oleh Hakim Tingkat Banding, yakni pada Putusan Pengadilan Tingkat Pertama disebutkan bahwa “gugatan Penggugat/Terbanding terkait hanya pengesahan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 Tanggal 20-02-2012 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 15 Tanggal 20-02-2012 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, S.H. Notaris di Yogyakarta”, padahal domicile hukum Akta yang dibuat tersebut berada pada wilayah hukum Pengadilan Negeri Yogyakarta, dengan demikian tidak tepat jika diajukan pada Pengadilan Negeri Bantul, karena yang substansi masalah hukumnya hanya menyangkut pengesahan Akta Perikatan yang dibuat di hadapan Notaris di Yogyakarta, sehingga dengan demikian, *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum;
2. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, karena dalam pertimbangan hukumnya telah menguatkan Pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, padahal diketahui bahwa Pertimbangan Hukum pada Tingkat Pertama telah melanggar aturan perundangan-undangan dan telah melanggar hukum yang ada, karena sebenarnya Peristiwa Hukumnya menyatakan Akta Perikatan dan Kuasa menjual tersebut belum bisa dinyatakan suatu peristiwa hukum yang sempurna, karena belum terjadi proses jual beli baru pada tahapan Perikatan Jual-Beli, dan sebenarnya Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, S.H., tidak berwenang untuk membuat Perikatan Jual Beli, karena tanah yang menjadi obyek jual beli bukan di Kota Yogyakarta wilayah hukumnya, akan tetapi di wilayah Bantul, yang dapat diketahui bahwa Notaris/PPAT ESTI ANNA WIDARSIH, S.H., berpraktek di Wilayah Hukum Kota

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 754 K/Pdt/2016



Yogyakarta, sehingga dengan demikian jelas Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan hukum;

3. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dalam penerapan hukum, karena dalam pertimbangan hukum Putusan Tingkat Banding pada halaman 21 tengah, disebutkan bahwa Bukti tertulis yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding-Tergugat tidak ada satupun yang mendukung dalilnya. Kecuali keterangan para saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding-Tergugat. Pertimbangan ini telah kontradiktif dengan pertimbangan hukum yang menyatakan mengakui bahwa terdapat saksi yang mengetahui bahwa sebenarnya bukan jual beli, akan tetapi hanya ikatan pinjam meminjam uang, dan hal ini adanya unsur kerja sama yang tidak baik antara Pemilik uang yakni Turut Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, karena Notaris tersebut, juga merupakan Notaris dalam Proses jual beli antara Turut Tergugat dengan Penggugat, sehingga apabila Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding tidak mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, dan mohon untuk Pemeriksaan Tingkat Kasasi ini untuk membatalkan Pertimbangan Hukum pada kedua Tingkat Peradilan tersebut;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bantul tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena terbukti perikatan jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat dan antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah sah secara hukum;
- Bahwa oleh karena Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 20 Februari 2012 dan akta Kuasa Menjual Nomor 15 tanggal 20 Februari 2012 telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, maka akta tersebut adalah sah dan oleh karena kedua akta tersebut di atas adalah sah maka Akta Perikatan Jual Beli antara Penggugat dan Turut Tergugat Nomor 4 tanggal 15 Agustus 2012 adalah sah pula;
- Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut 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 dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ali Usman, S.H., tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALI USMAN, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 19 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan





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

dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H.,  
Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto. S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Metera i.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

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