



**PUTUSAN**

Nomor 3007 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. **HENDRO RAHTOMO**,
2. **RANGGOAINI JAHJA**, keduanya suami istri bertempat tinggal di Pogung Baru F-15 Rt.15/Rw.52, Desa Sinduadi Mlati, Kabupaten Sleman DIY;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

1. **PT. BPR RESTU ARTHA MAKMUR**, berkedudukan di Jalan Majapahit 129 B Lt.2 Semarang, dalam hal ini dikuasakan kepada FX. Sujadi, S.H.M.H., Advokat, berkantor di Jalan Zebra Tengah 24 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Januari 2015;
2. **MAYLINAWATI SOEGIARTO**, bertempat tinggal di Jalan Plampitan Nomor 66 Rt.003 Rw.005 Kelurahan Kranggan, Kec.Semarang Tengah, dalam hal ini dikuasakan kepada FX. Sujadi, SH.MH Advokat, berkantor di Jalan Zebra Tengah 24 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Februari 2015;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

**D a n:**

**Ny. ANNIE Spn. SITANGGANG**, Notaris dan PPAT berkantor di Jalan Soekarno Hatta Nomor 126 Semarang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa bermula Penggugat I pada bulan Desember 2011 membutuhkan dana untuk kepentingan usahanya dan kemudian berhubungan dengan pihak PT. BPR. Restu Arta Makmur Semarang. (Tergugat I) untuk mendapatkan kredit. dan Penggugat II adalah merupakan istri dari Penggugat I;
2. Bahwa kredit tersebut kemudian dituangkan bukan dengan Perjanjian Kredit (PK) tetapi dengan di buat surat akta Pengakuan Hutang dengan akta nomor. 11 tertanggal 12 Desember 2011 antara Penggugat I dengan Tergugat I dan dibuat dihadapan Notaris Natalia Lestari Retno Rahayu, SH, M.Kn. di Jalan Monjali Nomor 40 Gemawang Sinduadi Mlati, Sleman, Yogyakarta dengan pembiayaan sindikasi antara PT. BPR Restu Artha Makmur Semarang (Tergugat I) dengan PT.BPR. Restu Mandiri Makmur Yogyakarta (yang masih dalam satu Group Usaha );
3. Bahwa nilai kredit yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat I adalah senilai Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan jangka waktu satu tahun (12 bulan) terhitung mulai 12-12-2011 dan berakhir 12-12-2012 dengan ketentuan hutang tidak dapat diperpanjang dengan bunga sebesar Rp22.000.000,00 yang harus dibayarkan tiap bulan sampai dengan bulan ke sebelas, sedangkan pokok berikut bunga sekaligus harus dibayarkan pada bulan terakhir atau bulan ke 12 ;
4. Bahwa kredit tersebut menggunakan Jaminan hutang berupa aset benda tetap milik Penggugat I berupa sebidang tanah hak milik Nomor 2172/ Sinduadi seluas 721 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi), gambar situasi Nomor 8103 tertanggal 19-09-1991 atas nama Hendro Rahtomo (Penggugat I ) untuk selanjutnya mohon disebut sebagai aset jaminan;
5. Bahwa ketika hutang tersebut jatuh tempo Penggugat I mengalami kesulitan dalam pengembalian pokok kredit dan bunga pada saat penutupan kredit karena usaha Penggugat I sedang mengalami kesulitan;
6. Bahwa PT.BPR. Restu Artha Makmur (Tergugat I) menolak negoisasi dan mendaftarkan aset jaminan untuk dilakukan lelang dengan nomor S.491/

Halaman 2 dari 17 hal.Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Halaman 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WKN.09/KNL.06/2013 tertanggal 28 Januari 2013 dan telah pula dilakukan pengumuman dan penetapan lelang dari KPKNL Yogyakarta pada pertama 29 Januari 2013 dan lelang ke dua pada Rabu 27 Februari 2013 namun proses lelang tersebut tidak ada pembeli;

7. Bahwa ditengah kepanikan dan kekalutan Penggugat I dikarenakan terancam asetnya di lelang, pihak *head legal* PT. BPR. Restu Artha Makmur yang bernama Boedhy Koeswharto memberikan tawaran solusi untuk dicarikan pihak ke III yang akan menalangi menutup Hutang pada PT. BPR. Restu Artha Makmur;
8. Bahwa kemudian Penggugat I dikenalkan dengan Winarto yang akan menjadi pihak ketiga untuk menyelesaikan pinjaman dari PT BPR Artha Makmur dengan ketentuan hutang piutang dan pembebanan bunga dengan pengembalian pinjaman berjangka waktu 3 (tiga) bulan sebesar Rp1.275.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
9. Bahwa karena tidak ada alternative pilihan penyelesaian lain untuk Penggugat karena dibawah tekanan pelelangan asetnya oleh PT BPR Restu Artha Makmur, Penggugat menyepakati tawaran tersebut di mana kesepakatan terjadi adalah pihak Winarto menalangi /menutup seluruh hutang Penggugat I di PT PBR Artha Makmur dengan jaminan aset Penggugat I;
10. Bahwa kesepakatan tersebut akan dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat oleh Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggung ,SH, (Turut Tergugat) dan Winarto menyatakan kepada Penggugat I bahwa akta yang akan di buat antara Penggugat I dengan istri Winarto Ny. Maylinawati Soegiarto (Tergugat II ) ;
11. Bahwa penandatanganan tersebut dilakukan di kantor BPR Artha Makmur di hadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggung (Turut Tergugat), walau tanpa kehadiran Ny. Maylinawati Soegiarto (Tergugat II ) pada tanggal 26 Februari 2013;
12. Bahwa Penggugat I diberikan copy salinan akta yang terdiri dari tiga akta yaitu :
  - a) Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013;
  - b) Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013;
  - c) Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013;

Halaman 3 dari 17 hal.Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015



Ketiga akta tersebut dibuat di hadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggang ,SH ;

13. Bahwa akta dibuat seolah-olah telah terjadi perikatan jual beli lunas antara Ny. Maylinawati Soegiarto dan Penggugat I dengan nilai sebesar Rp1.275.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) padahal seharusnya kesepakatannya adalah Pihak ke III menalangi hutang dan hutang tersebut beralih pada Pihak ketiga dengan jangka waktu tertentu dengan bunga dan denda;
14. Bahwa dari fakta di atas terbukti: Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013, Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat tidak sesuai dengan kehendak (cacat kehendak) dan kesepakatan awal dari Para Pihak yang semula disepakati Peminjaman dana talangan dengan jangka waktu tertentu disertai dengan bunga dan denda namun ketika kesepakatan yang muncul adalah perikatan jual beli lunas dengan tambahan akta kesepakatan pengosongan dan akta kuasa menjual;
15. Bahwa fakta lain muncul ketika diketahui bahwa Tergugat II adalah pejabat Bank PBR Restu Artha Makmur (Tergugat I) dimana nyata-nyata Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penyalahgunaan keadaan, dimana kondisi Penggugat I dalam keadaan terpaksa sehingga mengakibatkan Penggugat I kehilangan aset jaminan dengan harga jauh di bawah nilai jual paksa;
16. Bahwa dari perjanjian tersebut pihak Tergugat II mendapatkan keuntungan tidak wajar dari pemanfaatan keadaan dengan mendapatkan asset yang sangat murah secara tidak wajar , mengingat menurut apresial independen nilai pasar obyek jaminan milik Penggugat I ditaksir senilai Rp2.859.100.000,00 sedangkan taksiran nilai jual paksa senilai Rp2.224.700.000,00 ( dua miliar dua ratus dua puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah );
17. Bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013 Akta Kuasa Menjual Nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013 ,Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 dilakukan dalam kondisi dan posisi yang tidak seimbang dan Penggugat I terpaksa mendatangi apapun yang disodorkan Tergugat I karena jika tidak maka aset jaminan milik Penggugat I akan dilelang;
18. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013,Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013 ,Akta



Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 nyata-nyata mempunyai cacat kehendak dimana substansi kesepakatan seharusnya peminjaman dana talangan dari Tergugat II kepada Penggugat I untuk melunasi hutang kepada Tergugat I;

19. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian mengatur supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

20. Bahwa faktanya Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013 Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 tidak terpenuhi syarat kesepakatan karena materi muatan substansi akta –akta tersebut berbeda dengan kesepakatan yang dilakukan para pihak;

21. Bahwa faktanya Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013, Akta Kuasa Menjual Nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 dilakukan Penggugat I dalam kondisi tertekan dan terpaksa karena jika tidak melakukan kesepakatan tersebut maka Tergugat I akan melakukan lelang, ada ketakutan dan keterpaksaan Penggugat I jika tidak menandatangani akta maka akan kehilangan aset jaminan milik Penggugat dengan demikian sesuai ketentuan Pasal 1323 KUHPerdara yang berbunyi “ Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu Persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu.”;

22. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 1324 berbunyi:” Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.”;



23. Bahwa terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli nomor : 151 tertanggal 26 Februari 2013 ,Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013 ,Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 ,jelas-jelas telah melanggar asas dalam perjanjian yaitu :

Pelanggaran asas itikad baik;

itikad baik dalam arti subyektif, yaitu Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerdara.

- itikad baik dalam arti obyektif, yaitu Pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, dimana hakim diberikan suatu kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian agar jangan sampai pelaksanaannya tersebut melanggar norma-norma kepatutan dan keadilan. Kepatutan dimaksudkan agar jangan sampai pemenuhan kepentingan salah satu pihak terdesak, harus adanya keseimbangan. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.

Bahwa faktanya kondisi ketika akta-akta tersebut dibuat dimana kesepakatan penalaran hutang yang kemudian memunculkan perjanjian seolah oleh terjadi jual beli merupakan pelanggaran norma kepatutan dalam masyarakat dan jelas-jelas tidak ada keseimbangan kepada salah satu pihak yang terdesak dalam hal ini pihak Penggugat I akta-akta tersebut dibuat jelas-jelas dengan itikad buruk dari salah satu pihak sehingga sudah seharusnya dibatalkan;

24. Bahwa atas dasar fakta di atas maka sudah selayaknya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menyatakan batal terhadap :

- a) Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat di hadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggung ,SH (Turut Tergugat);
- b) Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggung ,SH (Turut Tergugat);
- c) Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggung ,SH (Turut Tergugat);

25. Bahwa keberadaan akta;

- a) Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggung ,SH (Turut Tergugat);



b) Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggang ,SH (Turut Tergugat );

c) Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggang ,SH (Turut Tergugat) berpotensi dan cukup alasan kekawatiran dilakukan pengalihan terhadap pihak ke Tiga oleh Tergugat II dengan menggunakan akta Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013, Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013, Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 yang akan berakibat hilangnya aset jaminan milik Penggugat I, oleh karena itu cukup alasan untuk memohon kepada majelis hakim pemeriksa perkara untuk tindakan pendahuluan dengan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman untuk melakukan pemblokiran dari sejak perkara ini diajukan hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap atas aset jaminan milik Penggugat I berupa sebidang tanah hak milik Nomor 2172/Sinduadi seluas 721 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi) gambar situasi Nomor 8103 tertanggal 19-09-1991 atas nama Antonius Hendro Rahtomo (Penggugat I) dengan batas-batas sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2172/Sinduadi;

26. Bahwa dengan batalnya Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013 ,Akta Kuasa Menjual nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013 Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 maka kondisi aset jaminan haruslah di kembalikan dalam keadaan semula sebagai aset milik Penggugat I yang terikat jaminan hak tanggungan dari Tergugat I sebagaimana telah tercatat dalam warkat SHM Nomor 2172/Sinduadi;

27. Bahwa sudah selayaknya gugatan ini menghukum kepada siapa saja untuk tunduk dan turut pada putusan ini;

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

**DALAM PROVISI:**

Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman untuk melakukan pemblokiran dari sejak perkara ini diajukan hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap atas aset jaminan milik Penggugat I berupa sebidang tanah hak milik Nomor 2172/Sinduadi seluas 721 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi) gambar situasi Nomor 8103 tertanggal 19-09-1991 atas nama Antonius Hendro Rahtomo (Penggugat I) dengan



batas-batas sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2172/  
Sinduadi;

**PRIMAIR:**

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggang ,SH (Turut Tergugat) Batal demi hukum;
3. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggang ,SH (Turut Tergugat) batal demi Hukum;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Pengosongan nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013 dibuat dihadapan Notaris Ny. Annie Spn.Sitanggang ,SH (Turut Tergugat) batal demi Hukum;
5. Menyatakan aset jaminan milik Penggugat I berupa sebidang tanah hak milik nomor 2172/Sinduadi seluas 721 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi) gambar situasi Nomor 8103 tertanggal 19-09-1991 atas nama Antonius Hendro Rahtomo (Penggugat I) dengan batas batas sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2172/Sinduadi kembali pada kondisi semula sebagai aset milik Penggugat I yang terikat jaminan hak tanggungan dari Tergugat I sebagaimana telah tercatat dalam warkat SHM Nomor 2172/ Sinduadi;
6. Menghukum kepada siapa saja untuk tunduk dan turut pada putusan ini;

**SUBSIDAIR:**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Para Tergugat dalam Konvensi dan sekarang sebagai para Penggugat Rekonsensi;
2. Bahwa hal-hal yang telah dikatakan dalam konvensi dianggap sebagai dasar pula dalam Gugatan Rekonsensi;
3. Bahwa Para Tergugat Rekonsensi pada tanggal 12 Desember 2011 telah menerima kredit dari Tergugat I Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (Satu miliar rupiah) dengan jangka waktu 12 (dua belas ) bulan terhitung sejak tanggal 12 Desember 2011 sampai dengan 12 Desember 2012, dengan angsuran bunga tiap bulan Rp22.000.000,00 (Dua puluh dua juta rupiah) dan dengan jaminan sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2172 luas 721 m<sup>2</sup>, atas nama Hendro Rahtomo (Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi), yang terletak di Jalan Pogung Baru FR-15 015/ RW 52, Sinduadi Mlati Sleman DI Yogyakarta; dan para Tergugat Rekonvensi sampai jangka waktu yang telah disepakati dengan Tergugat I Konvensi tidak dapat melunasi Kreditnya;

4. Bahwa para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi, telah mencapai kata sepakat untuk jual – beli asset para Penggugat Konvensi berupa tanah rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 2172 seluas 721 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I Rekonvensi dengan harga Rp1.275.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) di Jalan pogung baru F.15 RT.15/RW.52 Sinduadi Mlati Kab. Sleman, DIY. Dan kemudian dibuatkan pengikatan dihadapan Notaris/PPAT Ny. Annie Spn Sitanggung,SH di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 126, Semarang. Selanjutnya membuat Akta:
  - a. Akta Pengikatan Jual – Beli Nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013;
  - b. Akta Kuasa menjual Nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013;
  - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013;
5. Bahwa perikatan jual – beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual – Beli Nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013, adalah sah menurut hukum dan tidak melanggar Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1324 KUH Perdata.
6. Bahwa Penggugat II Rekonvensi (Tergugat II Konvensi) merasa dirugikan oleh para Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) karena Penggugat II Rekonvensi belum menerima atau menguasai tanah rumah milik para Tergugat Rekonvensi yang telah dibeli oleh Penggugat II Rekonvensi yaitu tanah rumah yang beralamat di Pogung Baru F15 Rt.15/Rw.52, hingga gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Semarang.
7. Bahwa total kerugian Penggugat II Rekonvensi apabila dihitung secara materi adalah senilai Rp1.275.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang apabila diinvestasikan untuk usaha lain, maka Penggugat Rekonvensi bisa menghasilkan 2,5% keuntungan dari nilai tersebut, atau setara dengan Rp31.875.000,00 (tiga puluh satu juta delapan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per bulannya. Untuk itu apabila dihitung kerugian Penggugat II Rekonvensi sejak dari bulan Februari 2013 hingga Januari 2014, kerugian Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi adalah: 11 bulan x Rp31.875.000,00 per bulan, atau setara dengan

Halaman 9 dari 17 hal.Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp350.625.000,00 (tiga ratus lima puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);

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

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan tetap berlaku:
  - a. Akta Pengikatan Jual – Beli Nomor 151, tertanggal 26 Februari 2013;
  - b. Akta Kuasa menjual Nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013;
  - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013.
3. Menghukum, menyerahkan tanah rumah yang terletak di Pogung Baru F15 Rt.15/Rw.52 kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi;
4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi sebesar Rp350.625.000,00 (tiga ratus lima puluh juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);
5. Menyatakan putusan dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada banding, kasasi;
6. Menghukum para Penggugat Konvensi/para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya;
7. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor 341/Pdt.G/2013/PN.Smg. tanggal 14 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

#### DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Para Penggugat;

#### DALAM KONVENSI

#### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

#### DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan tetap berlaku:
  - a. Akta Pengikatan Jual – Beli Nomor 151 tertanggal 26 Februari 2013;
  - b. Akta Kuasa menjual Nomor 152 tertanggal 26 Februari 2013;
  - c. Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 153 tertanggal 26 Februari 2013;

Halaman 10 dari 17 hal.Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015



3. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan rumah sengketa hak milik Nomor 2172/Sinduadi seluas 721 m<sup>2</sup> (tujuh ratus dua puluh satu meter persegi) gambar situasi Nomor 8103 tertanggal 19-09-1991 atas nama Antonius Hendro Rahtomo (Penggugat I) dengan batas-batas sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 2172/terletak di Pogung Baru F15 Rt.15/Rw.52, Sinduadi, Sleman, Yogyakarta kepada pembeli Maylinawati Soegiarto dalam keadaan baik dan kosong, jika perlu dengan bantuan alat negara ;
  4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya, sejak putusan ini menjadi tetap sampai dengan dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat;
  5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI
- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp931.000,- (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 383/Pdt/2014/PT.SMG. tanggal 25 November 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 27 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 06 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 341/Pdt.G/2013/PN.SMG. *juncto* Nomor 09/Pdt.K/2015/PN.SMG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 2 Maret 2015;
2. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 25 Februari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Maret 2015;



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

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

- I. 1. Bahwa keputusan Pengadilan Negeri Semarang tidak di dasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dalam hal hukum Perikatan, kurang cukup pertimbangan telah menerapkan hukum yang harus diperlakukan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut;
2. Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi, pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Negeri tersebut bertentangan dengan hukum atau kebenaran, sehingga Pengadilan Negeri telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini dengan alasan sebagaimana tentang hukum yang dipergunakan atas pertimbangan, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana tersebut dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi " semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan dengan itikad baik " Majelis hakim tidak mempertimbangkan ketidak hadiran Tergugat II (Maylinawati Soegiarto) saat penandatanganan 1). Akta Pengikat Jual Beli Nomor 151, 2). Akta Kuasa Jual Nomor 152, 3). Akta Perjanjian Pengosongan yang di buat di hadapan notaris Ny. Annie Spn. Sitanggung di kantor PT BPR Restu Artha Makmur tertanggal 26 Ferbruari 2013. Sebagai dasar hukum dari sebuah akta Perikatan. Sehingga Ketidak hadiran Tergugat II (Maylinawati Soegiarto) telah bertentangan dengan Akta itu sendiri dimana dalam Akta menyebutkan " Pada hari ini, Selasa,tanggal 26 -02-2013 (dua puluh enam februari tahun dua ribu tiga belas), Pukul 12.20 wib.(dua belas lebih dua puluh menit) menghadap kepada saya, Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggung,SH, notaris di semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut pada bagian--- akhir Akta ini

Halaman 12 dari 17 hal.Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang saya, notaris kenal; tertuang dalam *Posita* poin 11 dan 13 gugatan Penggugat;

II. Bahwa Pemohon Kasasi menyatakan keberatan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang dalam amar putusannya Nomor 383/Pdt/2014/PT.SMG yang dibacakan pada tanggal 25 Nopember 2014 menyatakan:

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat I, II;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 14 April 2014 Nomor: 341/Pdt.G/2013/PN.SMG yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Adapun mengenai keberatan-keberatannya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi (Semula Pembanding) tidak dapat menerima Keputusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi (Semula Pembanding) telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas keputusan Pengadilan Tinggi tersebut pada tanggal 25 Nopember 2014, hari Selasa;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi di Semarang telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
3. Bahwa Pemohon Kasasi (Semula Pembanding) berpendapat seperti tersebut dalam Nomor 2 di atas dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

## DALAM KOMPENSI

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi di Semarang dalam Pertimbangannya (hal.23 dari 25 hal.Putusan no.383/pdt/2014 PT.Smg) : "Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang.....dst " , kurang cukup pertimbangan telah menerapkan hukum yang harus diperlakukan untuk menyelesaikan perselisihan tersebut ;

Halaman 13 dari 17 hal.Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015



2. Bahwa menurut pendapat Pemohon Kasasi, pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi tersebut bertentangan dengan hukum atau kebenaran, sebab apa yang disebutkan “memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara” tidak terjadi dengan tidak memperhatikan *posita* Nomor 11 dan 13 gugatan Penggugat, sehingga Pengadilan Tinggi telah salah menarik kesimpulan dalam perkara ini dengan alasan-alasan sebagai berikut:

2.1 Tentang hukum yang dipergunakan atas pertimbangan, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana tersebut dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “ semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali, selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, persetujuan-persetujuan dengan itikad baik ” Majelis hakim tidak mempertimbangkan ketidak hadirannya Tergugat II (Maylinawati Soegiarto) saat penandatanganan 1). Akta Pengikat Jual Beli Nomor 151, 2). Akta Kuasa Jual Nomor 152, 3). Akta Perjanjian Pengosongan yang di buat di hadapan notaris Ny . Annie Spn. Sitanggung di kantor PT BPR Restu Artha Makmur tertanggal 26 Februari 2013. Sebagai dasar hukum dari sebuah akta Perikatan. Sehingga ketidak hadirannya Tergugat II (Maylinawati Soegiarto) telah bertentangan dengan Akta itu sendiri dimana dalam Akta menyebutkan “ Pada hari ini, Selasa, tanggal 26 -02- 2013 (dua puluh enam february tahun dua ribu tiga belas), Pukul 12.20 wib.(dua belas lebih dua puluh menit) menghadap kepada saya, Annie Sudarsih Pietrisari Naomi Sitanggung, SH, notaris di Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang akan disebut pada bagian--- akhir Akta ini yang saya, notaris kenal; tertuang dalam *posita* poin 11 dan 13 Gugatan Penggugat;

2.2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam pertimbangannya telah salah menyetujui dan membenarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Pertimbangannya (hal.23 dari 25 hal. Putusan Nomor 383/pdt/2014 PT.Smg) : “Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta

*Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015*



turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Semarang, yang di mohonkan banding, dan telah pula membaca dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding/ Penggugat I, II..... yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu di pertimbangkan...” sehingga pertimbangan tersebut telah menjadikan putusan yang keliru .

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

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

Bahwa selain itu putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Semarang) tidak salah menerapkan hukum karena sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pihak-pihak atas dasar kesepakatan adalah perjanjian yang sah dan mengikat, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara *a quo* yaitu bahwa atas saran Tergugat I Para Penggugat/Pemohon Kasasi sepakat untuk menjual sendiri tanah objek tanggungan kepada Tergugat II seharga Rp1.275.000.000,00 (satu miliar dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), harga mana telah disepakati dan telah dibayar lunas oleh Tergugat II (pembeli), sehingga perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat II adalah sah dan mengikat;

Bahwa tanpa alasan sah Para Penggugat menolak melaksanakan isi perjanjian sehingga benar sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bahwa Para Penggugat telah ingkar janji, karenanya beralasan dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat II (Pembeli);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hendro Rahtomo dan Ranggoaini Jahja 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. HENDRO RAHTOMO 2. RANGGOAINI JAHJA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 15 September 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Halaman 16 dari 17 hal.Put. Nomor 3007 K/Pdt/2015



Panitera Pengganti,  
Ttd./  
Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	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  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001