



PUTUSAN

Nomor 1737 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

JOHNY KRISTANTO, bertempat tinggal di Timuran, RT 04, RW 03, Kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Song Sip, S.H., S.Pd., M.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan W.R. Supratman 137, Baki, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **SUMARTI**, bertempat tinggal di Kampung Sobayan, RT 02, RW 012, Kelurahan Brujul, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar;

2. **WILDAN ADITYAS DOSAPUTRO**, bertempat tinggal di Kampung Sobayan, RT 02, RW 012, Kelurahan Brujul, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar;

3. **GILANG WACHID SETIAWAN**, bertempat tinggal di Kampung Sobayan, RT 02, RW 012, Kelurahan Brujul, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar;

Dalam hal ini Nomor 1 sampai dengan Nomor 3, semuanya memberi kuasa kepada Alqaf Hudaya, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Teuku Umar Nomor 5, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2017;

4. **ONY DWI HASTANTO**, bertempat tinggal di Buran, RT 001, RW 003, Kelurahan Buran, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar;

5. **ENY YULIATI**, bertempat tinggal di RT 001, RW 003, Kelurahan Buran, Kecamatan Tasikmadu, Kabupaten Karanganyar;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1737 K/Pdt/2017

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)



D a n

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN

KARANGANYAR, berkedudukan di Jalan Lawu Nomor 202,
Kabupaten Karanganyar;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada hari Kamis tanggal 23-01-2014 Tuan Ony Dwi Hastanto (Tergugat IV) dan Nyonya Eny Yulianti (Tergugat V) telah memberi kuasa untuk menjual kepada Tuan Suharno (alm) terhadap sebidang tanah tercatat sebagai Tanah Hak Milik Nomor 211, seluas 590 m² (lima ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 28-02-1980, yang terletak di Desa Brujul, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama Ony Dwi Hastanto, yang mana kuasa tersebut dibuat di Notaris Agus Subyanto, Sarjana Hukum, Notaris di Kota Surakarta, yang dituangkan dalam Akta Kuas Nomor 25 tanggal 23 Januari 2014;
2. Bahwa kemudian pada hari kamis, tanggal 06-02-2014, telah terjadi kesepakatan antara Tuan Suharno (alm) yang bertindak untuk dan atas nama Tuan Ony Dwi Hastanto (Tergugat IV) dan Nyonya Eny Yulianti (Tergugat V) sebagaimana akta kuasa tersebut, dengan Penggugat, yang dituangkan dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 6 Februari 2014;
3. Bahwa di dalam akta perikatan jual beli tersebut, Pihak Suharno (alm) selaku kuasa dari Tergugat IV dan Tergugat V menerangkan adalah sebagai pemilik dari sebidang tanah tercatat sebagai Tanah Hak Milik Nomor 211, seluas 590 m² (lima ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 28-02-1980, yang terletak di Desa Brujul, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, tercatat atas Nama Ony Dwi Hastanto;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1737 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam perjanjian perikatan jual beli tersebut telah disepakati dengan total harga keseluruhan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), dan dari kesepakatan harga tersebut oleh Pihak Kedua telah dibayar lunas kepada Pihak Pertama sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

5. Bahwa dalam perjanjian tersebut, Pihak Kesatu tidak diperkenankan memperjualbelikan tanah tersebut kepada pihak lain, tetapi apabila terjadi Pihak Kesatu (Tergugat IV & Tergugat V) harus membayar sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) secara tunai kepada Pihak Kedua (Penggugat);

6. Bahwa dalam perjalanan waktu ternyata Tuan Suharno (alm) pada tanggal 2 April 2014 telah melakukan ingkar janji, Tuan Suharno (alm) selaku penerima kuasa dari Tergugat IV dan Tergugat V telah dengan sengaja membaliknamakan sebidang tanah tercatat sebagai Tanah Hak Milik Nomor: 211, seluas 590 m² (lima ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 28-02-1980, yang terletak di Desa Brujul, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, yang berbatasan:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Selatan : Milik Ny. Reni;

Sebelah Timur : Milik Suyono;

Sebelah Barat : Milik Suradi;

Tercatat atas Nama *Ony Dwi Hastanto* sekarang menjadi atas nama Suharno, mohon disebut sebagai objek sengketa;

7. Bahwa dengan dibaliknamanya SHM Nomor 211 menjadi atas nama Suharno, Penggugat telah menanyakan kepada tuan Suharno (alm), dan saat itu oleh Tuan Suharno disanggupi untuk dikembalikan sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat;

8. Bahwa apa yang telah dijanjikan dan disepakati oleh Tuan Suharno (alm) dengan Penggugat ternyata tidak dapat dipenuhi oleh Tuan Suharno, oleh karena kondisi kesehatan Tuan Suharno (alm) yang tidak memungkinkan hingga akhirnya meninggal dunia sekitar awal Tahun 2015;

9. Bahwa karena Tuan Suharno (alm) telah meninggal dunia, dan Tuan Suharno juga mempunyai ahli waris yaitu seorang istri *in casu* Tergugat I dan dua orang anak *in casu* Tergugat II dan Tergugat III, serta objek

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1737 K/Pdt/2017

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)



sengketa tersebut ternyata masih ada dan ditempati oleh para ahli waris dari Tuan Suharno (alm), maka Penggugat menanyakan kepada Para ahli waris (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dari Tuan Suharno (alm) untuk membayar segala kerugian yang timbul akibat perbuatan dari Tuan Suharno (alm), tetapi selalu ditolak, begitupun usaha perdamaian yang diminta oleh Penggugat tidak pernah ditanggapi oleh para ahli waris dari Tuan Suharno

10. Bahwa demikian juga oleh Tergugat IV & Tergugat V yang dengan serta merta melepaskan tanggungjawabnya terhadap apa yang telah diperjanjikan dengan Penggugat, oleh karenanya haruslah ikut bertanggungjawab terhadap apa yang telah dilakukan oleh Pewaris dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III *in casu* Tuan Suharno (alm);

11. Bahwa dikarenakan objek sengketa tersebut saat ini dalam penguasaan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang mana saat ini dalam keadaan sengketa maka Turut Tergugat dimohon untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun terhadap objek sengketa tersebut, termasuk memproses balik nama dari atas nama Suharno (alm) ke atas nama pihak lain, termasuk ke atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, baik atas dasar jual-beli, maupun surat keterangan waris, sampai adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

12. Bahwa apabila Para Tergugat tidak mau membayar kerugian materiil akibat ingkar janji dari Pewaris Tergugat *in casu* Tuan Suharno (alm) secara suka rela kepada Penggugat, maka diperintahkan untuk dijual lelang di muka umum terhadap objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah posita di atas yang hasilnya kemudian diberikan kepada Penggugat dan apabila masih kurang diperhitungkan sebagai hutang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat;

13. Bahwa Penggugat meragukan itikad baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, serta Tergugat V untuk melaksanakan Putusan Pengadilan secara sukarela, maka Penggugat mohon agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, serta Tergugat V membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng setiap hari keterlambatan memenuhi amar putusan sampai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, serta Tergugat V melaksanakan putusan ini;



14. Bahwa karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan kuat, maka beralasanlah juga menurut hukum apabila Penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Karanganyar agar diadakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa sebelum pokok perkara ini diperiksa;

15. Bahwa karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang nyata dan kuat, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, Penggugat mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, verzet, Kasasi dan PK;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai para ahli waris dari tuan (alm) Suharno;
3. Menyatakan menurut hukum, Tergugat IV dan Tergugat V untuk turut bertanggungjawab terhadap perbuatan dari tuan (alm) Suharno sebagai Pemberi Kuasa;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, serta Tergugat V untuk bertanggung jawab terhadap kerugian material yang diperbuat oleh Tuan Suharno (alm) sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) terhadap Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, serta Tergugat V untuk membayar kerugian material yang diperbuat oleh Tuan Suharno (alm) sebesar Rp365.000.000,00 (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini serta tidak melakukan proses balik nama sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;
7. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, serta Tergugat V untuk membayar uang *dwangsom*/uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan membayar, yang mulai dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Memerintahkan untuk dijual lelang di muka umum terhadap objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 211, seluas 590 m² (lima ratus sembilan puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 28-02-1980, tercatat atas nama Suharno, yang terletak di Desa Brujul, Kecamatan Jaten, Kabupaten Karanganyar, Provinsi Jawa Tengah, yang berbatasan:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Selatan : Milik Ny. Reni

Sebelah Timur : Milik Suyono;

Sebelah Barat : Milik Suradi;

Yang hasilnya kemudian diberikan kepada Penggugat dan apabila masih kurang diperhitungkan sebagai hutang Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, serta Tergugat V kepada Penggugat;

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa tersebut;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada banding, verset, kasasi maupun PK;

11. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Subsidiar:

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Karanganyar berpendapat lain, maka Penggugat Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

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

I. Gugatan *Error in Persona*;

Bahwa dalam gugatan Penggugat disebutkan:

- Sumarti (Tergugat I) sebagai isteri dan ahli waris dari alm. Suharno, nama tersebut bukanlah isteri almarhum Suharno, adapun isteri alm. Suharno adalah Sri Sumarti;

- Demikian pula menyebut Wildan Adityas Dosaputra sebagai Tergugat II (sebagai anak dari alm. Suharno), alm. Suharno tidak mempunyai anak yang bernama Wildan Adityas Dosaputra, sedangkan anak alm. Suharno yang pertama bernama Wildan Adityas Ridhosaputra;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 1737 K/Pdt/2017

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)



II. Gugatan Kabur:

Bahwa ada perbuatan terselubung (kepura-puraan) dalam perikatan jual-beli tersebut dalam Akta Nomor 11 tanggal 06-02-2014 yang dibuat di hadapan Notaris di Surakarta Agus Subyanto, S.H.:

- Membaca akta tersebut sulit untuk dimaknai, apakah perjanjian tersebut benar-benar “perikatan jual-beli” ataukah “perjanjian hutang-piutang yang berkedok jual-beli”? hal mana berkait dengan kejelasan tentang sebab dibuatnya perjanjian (Pasal 1320 jo. Pasal 1335 KUHPerdara) dengan tidak jelasnya alas hukum yang menjadi dasar gugatan, berakibat gugatan menjadi kabur;
- Jikalau benar yang dimaksud adalah perikatan jual-beli (dengan hak membeli kembali) maka syarat yang ditentukan melanggar kepatutan karena sangat memberatkan pihak penjual (alm. Suharno), di sini tampak adanya faktor dominasi Penggugat terhadap alm. Suharno yang mau tidak mau harus menandatangani perikatan tersebut (istilah Jawa: kepepet). Suatu perjanjian yang melanggar kepatutan adalah batal demi hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Karang Anyar telah memberikan Putusan Nomor 81/Pdt.G/2015/PN.Krg., tanggal 23 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Kuasa Tergugat I, II, dan III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.881.000,00 (satu juta delapan ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 378/Pdt/2016/PT.SMG., tanggal 7 Desember 2016;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding, pada tanggal 9 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 81/Pdt.G/2015/PN.Krg., jo. Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

378/Pdt/2016/PT.Smg., jo. Nomor 1/2017 Kas, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Karang Anyar permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahu kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 3 Maret 2017;

Kemudian Para Tergugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Karang Anyar masing-masing pada tanggal 16 Maret 2017 dan tanggal 17 Maret 2017;

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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

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

1. Bahwa pada prinsipnya Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan penerapan hukum *Judex Facti* yang termuat dalam Amar Putusan *Judex Facti a quo* dalam perkara Perdata Nomor 378/Pdt/2016/PT.Smg., Jo. Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Skh., tertanggal 7 Desember 2016, karena *Judex Facti* (Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) dalam penerapan hukumnya mengkonstituir peristiwa *a quo*, tidak tepat dan tidak benar adanya baik secara "*Legal Justice*" maupun "*Moral Justice*", oleh karenanya telah keliru dalam penerapan hukumnya, sehingga putusan dimaksud haruslah dibatalkan (vide salinan putusan);
2. Bahwa mengingat perkara dalam tingkat kasasi berdasarkan Pasal 30 (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004) bahwa Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan dan atau penetapan Pengadilan di semua lingkungan Peradilan karena:
 - 2.1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 - 2.2. Salah menerapkan dan melanggar hukum yang berlaku;
 - 2.3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh perundang-undangan yang mengatur kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1737 K/Pdt/2017



Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sangat jelas dan limitatif keberatan-keberatan Pemohon Kasasi telah memenuhi alasan-alasan tersebut di atas, oleh karenanya alasan-alasan Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat Yuridis Normatif dengan demikian sebagai implikasi yuridisnya Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Jo Putusan Pengadilan Negeri Karanganyar haruslah dibatalkan;

3. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan amar Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang), yang dalam pertimbangan hukumnya hanya mengambil alih (mengoper) atau hanyalah copy paste saja dari pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Karanganyar), Pengadilan Tinggi tidak pernah membaca, memeriksa, apalagi meneliti berkas perkara pemeriksaan di Pengadilan Negeri Karanganyar, Karena ada hal-hal keberatan (memori banding) Pemohon Kasasi yang tidak dipertimbangkan, sehingga putusan yang demikian termasuk kategori putusan yang kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) sebagai implikasinya Yuridisnya, haruslah dibatalkan;

4. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) dalam pertimbangan hukumnya hanya menuruti kemauan Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat saja dan membuat rancu perkara *a quo*, hal ini jelas terlihat dalil Penggugat sangat bertentangan dengan fakta yang ada dalam kenyataannya atau bukti tertulis tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya, hal inilah yang sangat berlawanan yang tidak dipertimbangkan;

5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) dalam perkara ini, di dalam mempertimbangkan tidak sebanding atau seimbang antara dalil-dalil maupun bukti yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dengan dalil-dalil sangkalan maupun bukti-bukti Para Termohon Kasasi/ Para Terbanding/Para Para Tergugat, vide salinan putusan, bahwa oleh karenanya putusan *Judex Facti* yang demikian termasuk kategori putusan yang kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd*) sehingga sebagai implikasi yuridisnya haruslah dibatalkan;

6. Bahwa amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) Perkara Nomor 378/Pdt/2016/PT.Smg., Jo. Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Krg., tertanggal 7



Desember 2016, diduga telah melanggar ketentuan hukum, di mana dalam perkara *a quo Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya tidak objektif dan telah memihak salah satu pihak, seharusnya *Judex Facti* mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan para pihak, oleh karenanya putusan yang demikian telah melanggar hukum, vide Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 dengan demikian haruslah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

7. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) perkara Nomor 378/Pdt/2016/PT.Smg. Jo. Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Krg., tertanggal 7 Desember 2016 yang tidak mempertimbangkan pengakuan dari Para Termohon Kasasi, karena suatu pengakuan merupakan suatu bukti yang sempurna sehingga putusan yang demikian termasuk kategori putusan yang kurang pertimbangan (*Onvoldoende Gemotiveerd*) sebagai implikasi yuridisnya, haruslah dibatalkan;

8. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan amar Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) Perkara Nomor 378/Pdt/2016/PT.Smg. Jo. Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Krg., tertanggal 7 Desember 2016, yang dalam pertimbangan hukumnya hanya mempertimbangkan sebagian isi dari Bukti P.2 yaitu Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 6 Februari 2014 yang dibuat di kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Subyanto, S.H. dan telah mengesampingkan isi kesepakatan yang ada di dalamnya, bahwa sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur mengenai sahnya suatu perjanjian yaitu:

- 8.1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 8.2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 8.3. Suatu pokok persoalan tertentu;
- 8.4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa dalam Akta Perikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 6 Februari 2014 yang dibuat di kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Subyanto, S.H., jelas telah terpenuhi seluruh ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, di dalam kesepakatan ini dibuat antara Pemohon dan Termohon IV dan Termohon V yang dalam hal ini bertindak adalah Tuan Suharno, tidak ada satupun tekanan dan



paksaan yang dilakukan oleh Pemohon, semua dilakukan dengan suatu kebebasan dan tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

9. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) Perkara Nomor 378/Pdt/2016/PT.Smg. Jo. Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Krg., tertanggal 7 Desember 2016, yang menyatakan bahwa dalam perbuatan jual beli, pengembalian pada keadaan semula dilakukan dengan cara pihak yang telah menerima pembayaran sejumlah uang haruslah menyerahkan kembali uang tersebut kepada pembeli dan barang dikembalikan dari pembeli kepada penjual, yang untuk itu dapat diselesaikan di luar penyelesaian perkara ini karena berada di luar wewenang Majelis Hakim, adalah tidak tepat, bagaimana mungkin suatu pengadilan yang memuat suatu putusan yang tidak dapat mengembalikan hak-haknya dari si Pembeli yang dikaitkan sebagai Kreditur?. Adanya Pengadilan adalah untuk memperoleh suatu kepastian dan keadilan, oleh karenanya gugatan yang dimohonkan oleh Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan adanya penolakan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim (Pengadilan Negeri Karanganyar maupun Pengadilan Tinggi Semarang) adalah sangat tendensius dan cenderung berat sebelah, tidak fair, bagaimana Pembanding untuk meminta hak-haknya, meminta pengembalian uang yang telah Pemohon berikan kepada Termohon?????. Dalam petitum yang diminta Penggugat adalah menghukum untuk membayar kepada Penggugat sejumlah uang yang telah diberikan dari Penggugat kepada Tergugat, hal ini jelas sangat bertentangan dengan rasa keadilan bagi Pemohon, sehingga putusan dimaksud haruslah dibatalkan;

10. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang tidak mempertimbangkan memori banding dari Pembanding yaitu mengenai: Fakta persidangan cenderung telah berlaku tidak adil, yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar cenderung berat sebelah, hal ini terbukti saat pemeriksaan saksi, yaitu:

Bahwa pada tanggal 31 Maret 2016, Penggugat menghadirkan saksi Sdr. Agus Subyanto, S.H., selaku Notaris Surakarta, perlu diketahui sebelumnya, berkali kali Penggugat mohon bantuan kepada Majelis Hakim untuk membantu melakukan panggilan, bilamana perlu dipanggil secara tegas atau dilaporkan ke Dewan Kehormatan Notaris, tetapi oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim selalu ditolak, dengan alasan hal menghadirkan saksi adalah kewenangan dari pihak Penggugat. Setelah saksi Agus Subyanto, S.H. hadir dan memberikan keterangan sebagai saksi Penggugat, seminggu kemudian pada tanggal 7 April 2016, Penggugat menghadirkan saksi yaitu sdr. Soco Pidung Mardika (karyawan dari Notaris Agus Subyanto, S.H.), yang mana saat pemeriksaan saksi Sdr. Soco Pidung Mardika tersebut, terlihat jelas keberpihakan dari Majelis Hakim pemeriksa perkara, dengan nada ancaman apabila saksi tidak mau hadir maka akan dilaporkan ke Asosiasi Notaris ataupun Dewan Kehormatan Notaris, Majelis memaksa untuk kembali meminta kehadiran saksi Agus Subyanto, S.H. guna dimintai keterangannya sebagai saksi pada hari Kamis tanggal 14 April 2016;

Perlu diketahui disini, bahwa adanya panggilan saksi yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada hari Kamis tanggal 7 April 2016, jelas telah merugikan Penggugat, baik secara material maupun immaterial, secara material, beban biaya panggilan telah dibebankan kepada Penggugat, jelas sangat merugikan, atau dapat juga disamakan dengan pemerasan terselubung oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara tersebut, secara Immaterial, jelas telah merusak Tatanan Ilmu Hukum Acara Peradilan Perdata yang telah tercipta dari dulu sampai sekarang ini, bahwa dalam peradilan perdata Hakim bersifat pasif;

Maka sangat jelaslah disini pertimbangan Majelis Hakim yang berat sebelah, cenderung berpihak pada Tergugat dan pertimbangan yang demikian jelas telah merugikan Pemanding dan juga pihak lainnya dalam hal ini pihak Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Subyanto, S.H., oleh karenanya putusan yang demikian haruslah dibatalkan demi hukum;

11. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan amar putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar), yang dalam pertimbangan hukumnya tidak pernah mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat hal ini patutlah dipertanyakan bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar) pemeriksa perkara ini telah bertindak sembrono, kurang hati-hati dalam menjatuhkan suatu putusan sehingga sangat merugikan bagi Pemohon Kasasi/Pemanding/Penggugat, oleh karenanya putusan yang demikian haruslah dibatalkan demi hukum;

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 1737 K/Pdt/2017



12. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas sangat jelas dan limitatif keberatan-keberatan Pemohon Kasasi telah memenuhi alasan-alasan tersebut di atas, oleh karenanya alasan-alasan Pemohon Kasasi telah memenuhi syarat Yuridis Normatif dengan demikian sebagai implikasi yuridisnya Putusan Perkara Perdata Nomor 378/Pdt/2016/PT.Smg., Jo. Nomor 81/Pdt.G/2016/PN.Krg., tertanggal 7 Desember 2016, Pengadilan Tinggi Semarang haruslah dibatalkan demi hukum;

Kesimpulan Dan Permohonan:

- Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah kami uraikan di atas, maka Pemohon Kasasi berkesimpulan bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang maupun Pengadilan Negeri Karanganyar Pemeriksa Perkara Nomor 378/Pdt/2016/PT.Smg Jo. Nomor 81/Pdt.G/ 2016/ PN.Krg., tertanggal 7 Desember 2016) dalam putusannya tidak menerapkan ketentuan hukum dan menerapkan ketentuan hukum tidak sebagaimana mestinya. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Pemohon Kasasi untuk mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Karang Anyar tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang diperbuat karena suatu sebab yang palsu, karena memuat klausul hak membeli kembali sebagaimana Pasal 1335 KUHPperdata, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Karang Anyar dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: JOHNY KRISTANTO 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: **JOHNY KRISTANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 19 Oktober 2017 dengan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,



ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001