



PUTUSAN

Nomor 2428 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SARIYONO, bertempat tinggal di Dukuh Tonalan, Rt.002 / Rw.003, Desa Geneng, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joko Sambodo, S.H. Advokat pada Kantor Hukum Joko Sambodo, S.H dan Rekan, yang beralamat di Jalan Merapi Nomor 01 Klaten, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 16 Mei 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

MANGUN SUWARNO als RAJIMAN, bertempat tinggal di Dukuh Tegalborong, Desa Kemudo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten,
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

1. **KEPALA WILAYAH KECAMATAN (CAMAT) PRAMBANAN SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) KECAMATAN PRAMBANAN**, yang beralamat di Kantor Kecamatan Prambanan, Desa Tlogo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT BERKEDUDUKAN DI JAKARTA, cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH JAWA TENGAH DI SEMARANG. cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN KLATEN**, yang beralamat di Jalan Veteran Nomor 88 Klaten;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding dan Para Turut Termohon

Halaman 1 dari 16 hal.Put. Nomor 2428 K/Pdt/2016



Kasasi dahulu Turut Tergugat I, W/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Klaten pada pokoknya atas dalil-dalil:

01. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti - bukti yang syah dan kuat menurut hukum maka Penggugat mohon agar Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verset*, Banding maupun Kasasi;
02. Menimbang, bahwa berdasarkan hal - hal sebagaimana tersebut diatas, maka Bahwa Penggugat semula adalah pemilik tanah sawah Sertifikat Hak Milik Nomor 272 dan 273 Desa Geneng, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten tercatat atas nama Sariyono Bin Soikromo;
03. Bahwa tanah sawah milik Penggugat tersebut terdiri dari 2 patok yaitu Blok A . S. 69 –A. 45, Luas + 2305 m² (dua ribu tiga ratus lima meter persegi) dan Blok B. S. 66 – B.45, luas + 2450 m², (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) dengan batas – batas sebagai berikut:

2.1. Tanah sawah Blok A dengan batas - batas:

- Sebelah Utara : Tanah Bapak Suroso;
- Sebelah Selatan : Tanah Bapak Manto Sidal;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;

2.2. Tanah sawah Blok B dengan batas – batas:

- Sebelah Utara : Tanah Bapak Suroso;
- Sebelah Selatan : Tanah Bapak Manto Sidal;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Jalan Desa;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Barang Sengketa;

04. Bahwa pada tahun 1983 karena suatu keperluan yang penting Penggugat Menggadaikan Sende atas tanah sawahnya tersebut angka 02 kepada Tergugat I dengan jangka waktu 10 tahun pinjaman sebesar Rp6.000.000,- (enam juta rupiah) kesepakatan mana telah disetujui oleh Penggugat dan Tergugat dengan Surat Perjanjian tertanggal 11 Juni 1983;
05. Bahwa pada umumnya yang berlaku dan sering dilakukan warga masyarakat di Desa Geneng apabila Menggadai Sendekan tanahnya maka dibuatlah Akta jual beli untuk membalik nama atas objek yang digadai sendekan tersebut dari yang mempunyai hak tanah kepada Penggadai Sende, termasuk dalam hal ini antara Penggugat dan Tergugat juga dibuat Akta Jual Beli dengan hak membeli kembali;
06. Bahwa dalam hal ini Penggugat juga diberikan hak untuk membeli kembali



tanahnya yang digadai sendekan kepada Tergugat dengan jangka waktu selama 10 tahun tepatnya jatuh tempo pada tanggal 11 Juni 1993;

07. Bahwa pada Gadai Sende antara Penggugat dengan Tergugat, Penggugat tidak dikenakan bunga karena Tergugat telah menggarap 1 patok tanah sawah Blok B milik Penggugat sedangkan yang 1 patok tanah Blok A tetap digarap oleh Penggugat, akan tetapi karena uang dari Tergugat tersebut belum mencukupi kebutuhan Penggugat, maka pada tanggal 9 Agustus 1984 Penggugat meminta tambahan uang kepada Tergugat sebesar Rp1.500.000. (satu juta lima ratus ribu rupiah) dengan konsekwensi Penggugat tinggal menggarap $\frac{1}{2}$ patok dari tanah sawah Blok A yang masih digarapnya tersebut, hal ini tercantum dalam Surat pernyataan persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat pada 9 Agustus 1984;
08. Bahwa setelah jatuh tempo yaitu tepatnya pada tanggal 11 Juni 1993 Penggugat ingin meminta kembali tanah beserta sertifikatnya yang telah digadai sendekan kepada Tergugat dengan mengembalikan uangnya kepada Tergugat akan tetapi Tergugat menolaknya dengan alasan tanah sudah dibeli dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat, bahkan setelah tanggal 11 Juni 1993 penggarapan $\frac{1}{2}$ patok tanah sawah Blok A yang semula masih digarap oleh Penggugat juga diminta secara paksa oleh Tergugat sehingga kedua patok Blok A dan B dikuasai semua oleh Tergugat;
09. Bahwa atas kejadian tersebut Penggugat merasa tertipu atas perbuatan Tergugat sehingga pada tanggal 20 Juni 1993 Penggugat melaporkan / mengadukan atas hal tersebut kepada Camat Prambaban dengan surat tertanggal 20 Juni 1993 namun laporan / pengaduan tersebut tidak mendapatkan respon dari Camat Prambaban yang pada waktu itu dijabat oleh Drs. Suparwadi;
10. Bahwa senyatanya tidak pernah ada jual beli yang sesungguhnya atas barang sengketa antara Penggugat dengan Tergugat yang terjadi adalah Gadai Sende antara Penggugat dengan Tergugat, hal ini bisa dibuktikan dengan masih adanya Hak Menggarap atas sebagian tanah oleh Penggadai Sende, dengan demikian maka Akta jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Akta Jual Beli Nomor 161/Pramb/1983 atas tanah sawah S. 69 –A. 45, luas: 2305 m² (dua ribu tiga ratus lima meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 162/Pramb/1983 atas tanah sawah S. c66 –B 45, luas: 2460 m² (dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi) adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan



segala akibatnya;

11. Bahwa Turut Tergugat I telah melakukan kesalahan didalam menjalankan pekerjaannya dimana telah menerbitkan akta jual beli yang tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dimana yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat adalah Gadai Sende tetapi ternyata telah dibuat akta jual beli, dengan demikian sangat merugikan Penggugat selaku yang mempunyai hak atas tanah sengketa tersebut;
12. Bahwa akibat dari perbuatan Turut Tergugat I yang telah menerbitkan Akta jual beli fiktif tersebut, maka telah ditindaklanjuti oleh Turut Tergugat II dengan menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 272 dan 273 atas nama Rajiman Mangun Suwarno, Desa Geneng, Kec. Prambanan, Kab. Klaten, dengan demikian Turut Tergugat II juga telah tidak teliti dalam menjalankan pekerjaannya yaitu menerbitkan sertifikat yang tidak benar dasar hukumnya;
13. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 272 dan 273 atas nama Rajiman Mangun Suwarno, Desa Geneng, Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten (Tergugat) tersebut diperoleh tanpa alas hak yang syah maka kedua sertifikat tersebut tidak syah dan tidak berkuatan hukum;
14. Bahwa Penggugat merasa khawatir atas keutuhan barang sengketa, oleh karenanya untuk menghindari agar barang sengketa tidak dialihkan ke pihak lain maka Penggugat memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (CB) atas tanah sengketa;
15. Bahwa Penggugat telah berusaha menempuh jalan musyawarah kekeluargaan untuk menyelesaikan persoalan ini akan tetapi tidak berhasil karena Tergugat merasa kukuh atas perbuatannya maka tidak ada jalan lain kecuali mengajukan gugatan ini lewat Pengadilan Negeri Klaten agar didapat keputusan yang seadil – adilnya;

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

Primair;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan berharga Sita Jaminan atas barang sengketa;
3. Menyatakan sebagai hukum Surat Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 11 Juni 1983 syah menurut hukum;
4. Menyatakan sebagai hukum Surat Pernyataan Persetujuan antara Penggugat dengan Tergugat tanggal 9 Agustus 1984 syah menurut hukum;



5. Menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas barang sengketa dari Sertifikat Hak Milik Nomor 272 dan 273 Desa Geneng, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten tercatat atas nama Sariyono Bin Soikromo menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 272 dan 273 Desa Geneng, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten tercatat atas nama Rajiman Mangun Suwarno adalah tidak syah;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa akta jual beli Nomor 161/Pramb/1983 atas tanah sawah S. 69 –A. 45, luas: 2305 m² (dua ribu tiga ratus lima meter persegi) dan Akta jual beli Nomor 162/Pramb/1983 atas tanah sawah S. 66-B 45, luas: 2460 m² (dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi) adalah tidak syah dan batal demi hukum dengan segala akibatnya;
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 272 dan 273 atas nama Rajiman Mangun Suwarno, Desa Geneng, Kecamatan Prambanan Kabupaten Klaten tidak syah dan tidak berkuat hukum;
8. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menguasai hak atas Tanah sengketa dan Sertifikat Hak Milik Nomor 272 dan 273 atas nama Rajiman Mangun Suwarno, Desa Geneng, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Klaten, untuk menyerahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun dan apabila perlu dengan bantuan Alat Negara berdasarkan Kekuasaan Kehakiman;
9. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;
10. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan dan dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *Verzet*, Banding maupun Kasasi;

Subsidiar:

Apabila Pengadilan Negeri Klas IB Klaten berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

- Bahwa Penggugat pada tanggal 11 Juni 1983 telah menjual haknya kepada Tergugat sawah Blok A dan Blok B masing – masing seharga Rp3.000.000,- (tiga juta rupiah) telah dikuasai Tergugat dan boleh dibeli kembali tanggal 11 Juni 1993 tepat, tetapi pada tanggal 11 Juni 1993 tanah tersebut tidak dibeli kembali oleh Penggugat, sebelumnya hak tanah sawah Blok A yang 1 / 2 (setengah) bagian sebelah Timur sejak



tanggal 23 September 1972 disewakan Penggugat kepada Tergugat hingga tahun 1977 dan ditambah sewakan kembali hingga tahun 1983 dan tanah sawah blok A $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian sebelah barat masih digarap Penggugat disewakan kepada orang lain sampai tahun 1989 dan pada tanggal 30 Mei 1984 Tergugat membayar uang sewa pengganti orang lain melalui Penggugat, hingga garap sewanya sawah blok A sebelah barat selesai berakhir tahun 1989, kemudian karena sebelumnya terjadi jual beli pada tanggal 11 Juni 1983 dan tidak dibeli kembali oleh Penggugat pada tanggal 11 Juni 1993 tanah sawah tersebut hingga sekarang dikuasai Tergugat/Mangun Suwarno alias Rajiman; sehingga hak Penggugat sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun lebih dikuasai Tergugat menerima hak hak nya sebagai pembeli, gugatan Penggugat kepada Tergugat atas tenggang waktu yang ditentukan Penggugat untuk mendapatkan haknya kembali atas dasar gugatan telah gugur /hapus karena daluwarsa sesuai Pasal 1967 KUH. Perdata, dari itu gugatan Penggugat sulit diperiksa dan gugatan Penggugat agar ditolak;

- Bahwa Posita dan Petitum dengan hal gugatan kacau tak jelas ada hubungan hukumnya, karena Tergugat tidak pernah memberikan pinjaman uang kepada Penggugat sebesar Rp6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk menggadai tanah nya Penggugat, yang terjadi adalah Penggugat boleh membeli kembali pada tenggang waktu 10 (sepuluh) tahun, dari tanggal 11 Juni 1983 sampai 1993 hak atas tanah sawah yang dibeli Tergugat, batas waktu terakhir Penggugat tepat tanggal 11 Juni 1993, dari itu Penggugat tidak membeli kembali hak atas tanahnya yang telah dijual dan menjadi hak miliknya Tergugat, maka Semua Surat Perjanjian jual – beli tanggal 11 Juni 1983 telah gugur karena Penggugat telah lalai akan kewajibannya dan dianggap melepaskan haknya menjadi hak milik Penggugat sesuai bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 12 Mei 1976 Nomor 2501 K/Sip/1978 “bahwa Pertimbangan Pengadilan Negeri yang dibenarkan Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung: Dalam hal Jual Beli dengan membeli kembali, selama penjual belum menggunakan hal membeli kembali barangnya, pembeli oleh hukum diperlakukan seperti pemilik sejati, artinya ia dapat menyewakan, meminjamkan bahkan dapat menjual lagi barangnya; Apabila penjual lalai mengajukan tuntutan untuk membeli kembali didalam tenggang waktu yang telah ditetapkan, tetaplah pembeli itu sebagai pemilik yang telah dibelinya “(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung hal 159 cetakan ke 2 tahun 1993), maka adanya



gugatan Penggugat itu agar ditolak setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak diterima;

- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat yang menguasai tanah asal dari Penggugat berdasarkan Akte Jual – Beli antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan PPAT Camat Kecamatan Prambanan Nomor 161 dan Nomor 162 tanggal 11 Juni 1983 telah dibayar lunas sah, maka SHM tanah sawah blok B Desa Geneng, Nomor 273, Luas 2460 m² (dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi) dan blok A SHM Desa Geneng, Nomor 272, Luas 2305 m² (dua ribu tiga ratus lima meter persegi), menjadi miliknya atas nama Tergugat telah dilindungi hukum, sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 30 Juni 1996 Nomor 3045 K/Pdt/1991 berbunyi “ bahwa jual – beli tanah dilakukan dihadapan PPAT dan sertifikat merupakan bukti kepemilikan menurut hukum” dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Pdt/1958 berbunyi “ bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan jual–beli yang bersangkutan harus dianggap sah”, dari itu gugatan Penggugat tidak tepat, cacat hukum (*obscuur libel*) batal – demi hukum, karena itu gugatan Penggugat agar ditolak setidaknya-tidaknya gugatan Penggugat tidak diterima;
- Bahwa Gugatan Penggugat kepada Tergugat dengan disertakannya PPAT Camat Kecamatan Prambanan dan Badan Pertanahan Nasional Kab. Klaten sebagai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai subyek hukum tidak tepat dan harus dikesampingkan serta ditolak, karena sahnya Jual Beli terletak adanya hubungan hukum diwujudkan kesepakatan dan ditanda tangani adanya Jual Beli baik itu kwitansi atau Akte Jual – Beli antara Penjual dan Pembeli, bilamana ada tidak benarnya karena penggunaan nama saksi Nomor 2 (dua) kedalam Akta Jual - Beli yang ditanda tangani penjual dan pembeli, tidak membatalkan adanya jual beli melainkan menjalankan kebijakan publik yang menjadi tanggung jawab saksi pertama selaku Kepala Desa Geneng sebagai atasan saksi kedua sebagai perbuatan administrasi, maka berdasarkan Akte Jual Beli antara Penjual/Penggugat dengan Pembeli/Tergugat yang dibuat dan dilakukan dihadapan PPAT Camat Kecamatan Prambanan tanggal 11 Juni 1983 Nomor 161/Prb/1983 dan Nomor 162/Prb/1983 terhadap tanah sawah Desa Geneng blok A SHM Nomor 272 Luas 2305 m² (dua ribu tiga ratus lima meter persegi) dan blok B SHM Nomor 273 luas 2460 m² (dua ribu empat ratus enam puluh meter persegi) tersebut sah, maka seharusnya



PPAT dan BPN kapasitasnya sebagai saksi administrasi, bukan sebagai Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, maka karena gugatan Penggugat mengenai pembatalan jual beli sedang positanya yang digugat Penggugat mengenai Gadai Sende posita dengan petitumnya tidak tepat, dari itu gugatan Penggugat cacat hukum (*obscuur libel*) dan batal demi hukum, karena itu gugatan Penggugat agar ditolak setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak diterima;

Bahwa karena eksepsi uraian tersebut diatas, maka gugatan Penggugat kepada Tergugat antara hal gugatan dengan posita dan petitum tidak ada hubungan hukum, mohon gugatan Penggugat ditolak setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak diterima;

Eksepsi Turut Tergugat I:

1. Turut Tergugat I mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Absolut Pengadilan. Turut Tergugat I mohon yang mulia Majelis Hakim berkenan mencermati posita angka 08 Gugatan Penggugat menyatakan " Penggugat merasa tertipu atas perbuatan Tergugat ". Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan dugaan tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud pada pasal 378 KUHP. Bahwa Gugatan Penggugat mendalilkan yang dilakukan Tergugat adalah perbuatan pidana, pemeriksaan pidana bukan menjadi kewenangan pemeriksaan gugatan perdata. Turut Tergugat I mohon yang mulia Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan Yurisprudensi:

1. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 250 K/PDT.SUS/2009, tentang Majelis Hakim yang menyatakan tidak wenang, cukup alasan untuk menyatakan Gugatan Tidak Diterima;
2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1841 K/Pdt/2010, tentang Majelis Hakim yang menyatakan tidak wenang, cukup alasan untuk menyatakan Gugatan Tidak Diterima;
3. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2179 K/Pdt/2010 tentang Majelis Hakim yang menyatakan tidak wenang, cukup alasan untuk menyatakan Gugatan Tidak Diterima;

Maka Turut Tergugat I mohon yang Mulia Majelis Hakim berkenan tidak wenang melakukan pemeriksaan atas Gugatan Penggugat, karena yang wenang adalah pemeriksaan pidana;

1. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*, karena:

Turut Tergugat I mohon yang Mulia Majelis Hakim berkenan mencermati posita angka 08 Gugatan Penggugat menyatakan "....Penggugat merasa



tertipu atas perbuatan Tergugat". Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan dugaan tindak pidana penipuan sebagaimana dimaksud pada pasal 378 KUHP. Artinya perbuatan yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan title Guatan Penggugat adalah Gugatan Pembatalan Jual Beli. Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* karena title gugatan tidak sesuai dengan peristiwa hukum yang menjadi posita;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klaten telah memberikan Putusan Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Kln tanggal 22 Oktober 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Pekara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp941.000,- (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah):

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 13/PDT/2016/PT SMG tanggal 21 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 13/Pdt/2015/PT SMG *Juncto* Nomor 60/Pdt.G/2015/PN Kln, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Mei 2016;

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

1. Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding pada tanggal 6 Juni 2016;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 8 Juni 2016 dan tanggal 9 Juni 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri



Klaten pada tanggal 17 Juni 2016;

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

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

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanpa adanya suatu pertimbangan hukum secara cermat, teliti dan hati – hati adalah tidak berdasar karena didalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten telah melanggar hukum dan juga mengabaikan ketentuan hukum adat yang seharusnya dijunjung tinggi, maka dengan demikian putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut harus dibatalkan;
2. Bahwa hal – hal yang telah dilanggar oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten adalah sebagai berikut:
 - 2.1. Bahwa didalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Klaten dimana di dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten menyatakan “Menimbang bahwa berdasarkan uraian – uraian alat bukti diatas Majelis menilai bahwa tidak ada satu alat bukti dari Penggugat yang dapat menerangkan mengenai telah terjadinya *gade sende* terhadap objek sengketa dst”. (Putusan Pengadilan Negeri Klaten halaman 39 alinea ke 3 dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Semarang);
 - 2.2. Bahwa fakta dalam persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat ditandai dengan P -1 yang mana bukti tersebut bersesuaian dengan bukti Tergugat yang ditandai dengan bukti T -7 yang berupa Surat Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali atas tanah objek sengketa paling lama pada tanggal 11 Juni 1993 (10 tahun), bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten (Putusan Pengadilan Negeri Klaten halaman 40 alenia ke satu) menyebutkan “menimbang bahwa mengenai ketentuan

Halaman 10 dari 16 hal.Put. Nomor 2428 K/Pdt/2016



yang tersebut dalam alat bukti T – 7 yaitu Surat Perjanjian dimana menerangkan objek sengketa dapat dibeli kembali oleh Tergugat (mestinya Penggugat) paling lama tanggal 11 Juni 1993, dst”;

2.3. Dua pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten tersebut saling bertolak belakang, satu sisi menyatakan tidak ada satu alat bukti dari Penggugat yang dapat menerangkan mengenai telah terjadinya *gade sende* terhadap objek sengketa, tetapi disisi lain *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten menyatakan bahwa “mengenai ketentuan yang tersebut dalam alat bukti T – 7 yaitu Surat Perjanjian dimana menerangkan objek sengketa dapat dibeli kembali oleh Tergugat (mestinya Penggugat) paling lama tanggal 11 Juni 1993”, kemudian dilanjutkan pertimbangan hukumnya pada halaman 42 alenia pertama yang menyatakan “ Majelis di persidangan juga tidak menemukan upaya dari Penggugat yang mau membeli kembali tanah sengketa sebelum atau pada saat tanggal 11 Juni 1993 berakhir dst”, dari ketiga pertimbangan tersebut semakin nyata dan menguatkan fakta bahwa dalil pokok Penggugat asal telah terbukti yaitu telah terjadi jual beli dengan hak membeli kembali antara Penggugat asal/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat asal/Terbanding/Termohon Kasasi atas objek tanah sengketa, sehingga tidak perlu dilihat adanya usaha membeli kembali atau tidak dari Penggugat asal/Pembanding/Pemohon Kasasi hal itu tidak penting dan yang terpenting sesungguhnya telah terbukti adanya jual beli dengan hak membeli kembali atas tanah sengketa sehingga jual beli tersebut batal demi hukum dengan segala akibatnya karena selain tidak mempunyai alas hak yang syah juga telah bertentangan dengan Undang – undang;

2.4. Bahwa selain hal tersebut diatas didalam persidangan Tergugat asal / Termohon Kasasi telah nyata – nyata dengan tegas mengakui adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali (*gade sende*) dengan Penggugat asal/Pemohon Kasasi atas objek sengketa dengan waktu selama 10 tahun, hal mana tertulis didalam eksepsi dan jawaban Tergugat asal serta Dupliknya tertanggal 27 Juli 2015, namun hal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dan hanya menguatkan begitu saja Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten yang nyata telah melanggar hukum, atas fakta tersebut jelas telah terjadi pelanggaran



hukum khususnya hukum pembuktian dimana seharusnya *Judex Facti* memberikan pertimbangannya atas pengakuan Tergugat asal tersebut, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 497 K/Sip/1971, tanggal 1 September 1971 menyatakan “Pengakuan Tergugat dianggap gugatan telah terbukti “, bahwa selain hal tersebut pengakuan Tergugat secara tegas dan tertulis di persidangan dimana menyatakan telah terjadi jual beli dengan hak membeli kembali antara Penggugat asal/Pemohon Kasasi dengan Tergugat asal/Termohon Kasasi atas objek tanah sengketa hal demikian merupakan bukti nyata yang tidak dapat dibantah lagi dan pengakuan yang demikian merupakan pengakuan murni dan bulat,

Menurut M. Yahya Harahab, dalam Hukum Acara Perdata, Cetakan ke lima tahun 2007 halaman 549 menerangkan: Apabila terjadi pengakuan murni dan bulat maka menurut pasal 1925 KUH Perdata, pasal 174 HIR pada pengakuan itu melekat nilai kekuatan pembuktian yang: sempurna, mengikat dan menentukan yang berarti pada pengakuan yang murni diucapkan dalam persidangan (baik dengan lisan atau tertulis) mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, mengikat dan memaksa, dengan demikian kebenaran yang terkandung dalam pengakuan yang murni merupakan kekuatan yang bersifat mutlak, para pihak dan hakim terikat untuk menerima kebenaran tersebut, oleh karena itu hakim mesti mempergunakannya sebagai dasar penyelesaian dalam mengambil putusan;

2.5. Bahwa dalam pertimbangan hukum selanjutnya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten (Putusan Pengadilan Negeri Klaten halaman 40 alenia ke dua) menyatakan “ Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai telah terjadi *gade sende* dst”;

Pertimbangan yang demikian jelas – jelas bertentangan dengan fakta persidangan dimana selain telah terdapat bukti surat sebagaimana tersebut angka 2.2 juga telah adanya bukti Pengakuan secara tegas oleh Tergugat asal sebagaimana tersebut angka 2.4 diatas, ditambah dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten sendiri sebagaimana tersebut “menimbang bahwa mengenai ketentuan yang tersebut dalam alat bukti T – 7 yaitu Surat Perjanjian dimana menerangkan objek sengketa dapat dibeli kembali oleh



Tergugat (mestinya Penggugat) paling lama tanggal 11 Juni 1993, dst”, dan juga pertimbangan Majelis di persidangan juga tidak menemukan upaya dari Penggugat yang mau membeli kembali tanah sengketa sebelum atau pada saat tanggal 11 Juni 1993 berakhir dst” Bukti – bukti diatas ditambah pertimbangan hukum *Judex Facti* jelas merupakan fakta hukum yang tidak dapat dielakkan lagi, dengan demikian maka pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten yang menyatakan “ Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis hakim menilai bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya mengenai telah terjadi *gade sende* dst”, adalah tidak sesuai dengan fakta dan telah terjawab dengan hal – hal sebagaimana tersebut diatas, dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanpa meneliti persoalan secara cermat adalah melanggar hukum dan sudah sepatutnya pertimbangan tersebut harus dibatalkan;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten telah mengabaikan ketentuan Undang – undang dimana jual beli yang dilandasi oleh hutang piutang/*gade sende* atau persyaratan tertentu untuk dapat diambil kembali (jual beli dengan hak membeli kembali) adalah bertentangan dengan undang – undang hal mana telah di gariskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia:
 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 2597 K/Pdt/1985 tanggal 7 Mei 1987 yang menyatakan “ Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 dan seterusnya BW, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang – undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali, maka perjanjian Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah batal demi hukum “;
 2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 2597 K/Pdt/1985 tanggal 7 Mei 1987 yang menegaskan “jual beli tanah harus berdasar pada Undang – undang Pokok Agraria yang bersumber dari hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali, oleh karenanya segala bentuk jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dinyatakan bertentangan dengan Undang – undang dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum”;



3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 3804 K/Sip/1981 tanggal 10 Februari 1983 tentang jual beli dengan hak membeli kembali serta Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 20 maret 1989 Nomor: 381 PK/Pdt/1986 tentang jual beli dengan hak membeli kembali yang pada pokoknya tidak diperbolehkan;

Berdasar ketiga Yurisprudensi tersebut maka telah memberi isyarat bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten atas perkara a qua adalah bertentangan dengan Undang – undang dan oleh karenanya sudah seharusnya di batalkan;

4. Bahwa sesungguhnya apabila *Judex Facti* Pengadilan Negeri Klaten cermat dan teliti maka dari bukti Penggugat asal yang diberi tanda P -2 sudah memberi petunjuk adanya upaya membeli kembali dari Penggugat asal/Pembanding/Pemohon Kasasi akan tetapi Tergugat asal/Terbanding / Termohon Kasasi tidak mau dengan alasan nama sudah beralih menjadi atas nama Tergugat asal/Terbanding/Termohon Kasasi, namun hal tersebut bukanlah sesuatu yang penting dan yang menjadi pokok persoalan adalah jual beli dengan hak membeli kembali atas tanah adalah dilarang undang – undang dengan demikian maka jual beli atas tanah sengketa tersebut adalah tidak sah, dengan demikian maka putusan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten harus dibatalkan karena bertentangan dan melanggar Undang – undang;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Klaten) dengan menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, bahwa ternyata tidak ada perjanjian *gadai sende* antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek sengketa dan oleh karena Penggugat tidak dapat memperlihatkan asli surat perjanjian tanggal 11 Juni 1983 (*vide* Bukti Surat P2) tersebut, oleh karena itu permohonan kasasi ditolak;

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 SARIYONO 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 **SARIYONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 27 Oktober 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, 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 R. Yustiar Nugroho., S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
ttd./
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
H. Hamdi, S.H., M.Hum.



Panitera Pengganti,
ttd./
R. Yustiar Nugroho., S.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.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003