



P U T U S A N

No. 187 K/PDT/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I. CV. BANGUN CIPTO RAHARJO, yang diwakili oleh SRI WIJAYATI, S.Pd. Direktur CV. Bangun Cipta Raharja, berkedudukan di Perum Pesona Sendangadi B.10 Kelurahan Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman ;
- II. Ny. VICKE YUWIDYANINGINDAH, beralamat di Perum Jongke Asri C-I Kelurahan Sendangadi, kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman ;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada RAMDLON NANING, SH.MS.MM., dan SYAEPUL BASRY, SH.M.Kn., Para Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat "RAMDLON NANING & ASSOCIATES", berkedudukan di Jatimulyo Baru No. C.3 Yogyakarta 55242, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Juni 2008 ;

Para Pemohon Kasasi I/Para Termohon Kasasi I dahulu Para Tergugat/Para Terbanding/Para Pembanding ;

m e l a w a n :

Drs. ANDREAS SUKARYANTO, beralamat di Jl. Sugeng Jeroni No. 71 RT 31/RW 06, Patangpuluhan, Wirobrajan, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. SAFIUDIN, SH.CN., 2. KURNIA NURYAWAN, SH., dan 3. TRI ESTI LISTYOWATI, SH., Para Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat "SAFIUDIN & ASSOCIATES", berkedudukan di Pogung Dalangan SIA XVI/XI/25, Sinduadi, Sleman, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 09 Juli 2008 ;

Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding/Terbanding ;

d a n :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. DWI MURDIANTO, beralamat di Perum Jongke Asri B-1 Kelurahan Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman ;
- II. ARI BINTARO, beralamat di Perum Jongke Asri B-3 Kelurahan Sendangadi, Kecamatan Mati, Kabupaten Sleman ;
- III. BAMBANG SUTRISNO, SE., beralamat di Perum Jongke Asri B-4 Kelurahan Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman dan atau Perum Persona Sendangadi Blok A-5 No. 10 Mlati, Sleman, Yogyakarta ;
- IV. Dr. SUNARTONO, M.Kes., beralamat di Perum Jongke Asri B-1 Kelurahan Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman ;

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi II/Termohon Kasasi II dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I/Para Termohon Kasasi I dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat, Turut Tergugat I, II, III dan IV di muka persidangan Pengadilan Negeri Sleman pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II/Ny. Vicke Yuwidyaningindah bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili kepentingan Perseroan Komanditer CV. Bangun Cipta Raharja (Tergugat I) telah mengadakan perjanjian melalui akta yang dibuat oleh Daniel A. Sadhi,SH., Notaris/PPAT Sleman tanggal 01 Desember 2004 Nomor 01 ;

Bahwa dalam Perjanjian dalam Akta Notaris tersebut di atas, Penggugat sebagai pemilik tanah induk tercantum dalam bukti pemilikan hak atas tanah dahulu bersertifikat Hak Milik Nomor : 252/Sendangadi, Gambar Situasi Nomor : 324 tanggal 21-1-1989, luas 1.742 M² terletak di Kelurahan/Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, DIY, atas nama Drs. Andreas Sukaryanto/Penggugat, yang pada saat ini telah dilakukan pemecahan menjadi 12 kavling yang masing-masing sudah bersertifikat sendiri berikut fasilitas umum dan atau sosial atau disebut "obyek jual beli" ;

Hal. 2 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada saat Akta Notaris tersebut dibuat dan ditandatangani tinggal 10 (sepuluh) kavling ditambah tanah yang dijadikan fasilitas umum dan sosial yang apabila diperhitungkan luas sisa keseluruhan tanah yang belum dibayar dan atau belum dilunasi adalah 1.456,8 M² dengan harga Rp. 565.000,- per Meter persegi serta tanah tersebut Tergugat I akan dibangun rumah yang akan dipasarkan kepada calon konsumen ;

Bahwa dari tanah 10 kavling telah bersertifikat atas nama Penggugat berikut tanah fasilitas umum dan sosial seluruhnya seluas 1.456,8 M² yang dijual per meter persegi Rp. 565.000,- (lima ratus enam puluh lima ribu rupiah) sehingga harga seluruhnya sebesar Rp. 823.092.000,- (delapan ratus dua puluh tiga juta sembilan puluh dua ribu rupiah) yang akan dibayar oleh Tergugat I secara diangsur atau sekaligus dalam jangka waktu 12 bulan sejak ditandatangani Akta tersebut atau tanggal 01 Desember 2005 ;

Bahwa di dalam Pasal 4 Akta No. 01 tanggal 01 Januari 2004 yang dibuat oleh Daniel A. Sadhi, SH., Notaris/PPAT Sleman disebutkan "Apabila setelah 12 bulan tersebut pihak Pihak Kedua/Tergugat I (yang diwakili oleh Tergugat II) belum juga melunasi hutang sesuai kewajibannya, Pihak Kesatu/Penggugat memberikan toleransi 1 bulan dari jatuh tempo tersebut atau paling lambat tanggal 01 Januari 2006 untuk melakukan pelunasan dan atau memenuhi semua kewajibannya. Apabila setelah lewat tanggal jatuh tempo tersebut Pihak Kedua/Tergugat I tidak juga melunasi pembayaran tersebut maka segala apa yang telah dibangun oleh Pihak Kedua/Tergugat I di atas tanah kavling tersebut menjadi milik Pihak Kesatu/Penggugat sepenuhnya dan perjanjian ini menjadi putus demi hukum" ;

Bahwa perjanjian yang dibuat secara sah antara Tergugat I yang diwakili oleh Tergugat II dengan Penggugat apalagi dibuat secara Akta Notariil, maka semua pihak baik Tergugat I maupun Penggugat harus mengikatkan diri dan berlaku sebagai undang-undang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara ;

Bahwa dari tanah 10 kavling tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah dibangun rumah dan telah dijual kepada konsumen, namun dalam perjalanannya Tergugat I baru melakukan pembayaran 4 kavling sedangkan 6 kavling belum dilakukan pembayaran sama sekali yang sampai saat ini tidak pernah dilakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu yang terletak dan lebih dikenal dengan Perum Jongke Asri B-1, B-3, B-4, C-1, C-2 dan C-3, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati. Kab. Sleman ;

Hal. 3 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Bahwa dan ke 6 kavling tersebut Tergugat I telah menjual kepada Tergugat II dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IV, di mana tanah kavling tersebut sudah bersertifikat atas nama Penggugat dan sertifikatnya berada dipihak Penggugat, berturut-turut kavling yang telah dibangun dan dijual tersebut yang belum dibayar yaitu :

- Sertifikat Hak Milik Nomor : 6220/Sendangadi telah dijual kepada Turut Tergugat I, terletak yang dikenal dengan Perum Jongke Asri B-1, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 6223/Sendangadi telah dijual kepada Turut Tergugat II, terletak yang dikenal dengan Perum Jongke Asri B-3, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 6229/Sendangadi telah dijual kepada Turut Tergugat terletak yang dikenal dengan Perum Jongke Asri B-3, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 6224/Sendangadi telah dijual kepada Tergugat II, terletak yang dikenal dengan Perum Jongke Asri C-1, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 6225/Sendangadi telah dijual kepada Tergugat II, terletak yang dikenal dengan Perum Jongke Asri C-2, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman dan
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 6226/Sendangadi telah dijual kepada Turut Tergugat VI, terletak yang dikenal dengan Perum Jongke Asri C-3, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman ;

Bahwa dari utang yang belum dibayar tersebut, Penggugat secara pribadi maupun melalui kuasanya telah melakukan pemberitahuan dan atau peringatan kepada Tergugat I dan Tergugat II baik secara lisan maupun tertulis, namun pihak Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak pernah menggubris atau bahkan selalu menghindar untuk diketemui, termasuk juga kepada Para Turut Tergugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bukan saja dinilai sebagai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji, akan tetapi juga merupakan perbuatan yang melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat, sehingga sepatutnyalah jika Penggugat menuntut ganti kerugian ;

Bahwa akibat tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II sesuai dengan Perjanjian yang dibuat oleh Daniel A. Sadhi, SH., Notaris/PPAT Sleman maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 maka berakhirnya waktu yang diberikan oleh Penggugat telah jatuh tempo, maka dengan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan akan menyerahkan tanah dan tanah yang dibangun menjadi milik Penggugat, sehingga tanah dan bangunan tersebut diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa disertai dengan syarat apapun juga ;

Bahwa dengan demikian, jelas dan pasti, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dan perbuatan yang melanggar hukum yang secara materiil dan moriil merugikan Penggugat, bahkan juga dengan demikian, telah merugikan Penggugat yang tidak dapat mengelolah, menempati, menikmati atau memanfaatkan modal usahanya dari hasil tanah yang dijual tersebut ;

Bahwa oleh karena itu, sudah tepat dan benar, jika kemudian Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini, dengan menuntut Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan tanah dan bangunan yang dikenal dengan Perum Jongke Asri B-1, B-3, B-4, C-1, C-2, dan C-3, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman, dalam keadaan kosong dan baik serta tanpa disertai dengan syarat apapun, serta menuntut ganti kerugian, yang jika dirinci adalah sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil :

- a. Tanah dan bangunan yang dibangun tersebut
kalau disewakan rata-rata = Rp. 5.000.000,-
per bulan x 6 kavling = Rp. 30.000.000,- saat
perkara ini diregister pada pengadilan Agustus
2006 (lk. 7 bulan) Rp. 30.000.000,- x 7 =
Rp. 210.000.000,- Rp. 210.000.000,-
 - a. Biaya pengurusan kasus ini (transport,
administarsi, dls) dari tahun 2005 – 2006 Rp. 50.000.000,-
 - b. Biaya Advokasi, Konsultan Hukum dan Fee
Lawyers untuk pengurusan perkara ini Rp. 50.000.000,-
- JUMLAH** Rp. 310.000.000,-

2. Kerugian Moriil/Immateriil :

- Kerugian moriil/immateriil karena perbuatan
yang melanggar hukum, yang dilakukan Tergugat
I dan Tergugat II tersebut, sehingga Penggugat
merasa martabatnya terganggu sehingga
berdampak kerugian secara moriil/immateriil
ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,-
- Sehingga kerugian materiil dan moriil/immateriil

Hal. 5 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diderita oleh Penggugat seluruhnya sebesar

JUMLAH

Rp. 810.000.000,-

Atau sebesar :

(delapan ratus sepuluh juta rupiah) ;

Bahwa mengingat Penggugat telah banyak dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti kerugian materil dan moriil/immateriil seperti tersebut di atas secara tunai dan seketika tanpa syarat apapun, selambat-lambatnya 8 hari setelah putusan Pengadilan dijatuhkan ;

Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai dan menjual tanah hak milik Penggugat secara melawan hukum dan melawan hak, maka sepatutnya pula Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari sejak putusan Pengadilan dijatuhkan, dengan tanpa syarat apapun juga dan segala biaya-biayanya menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II sendiri, yang apabila perlu dengan meminta bantuan aparat Kepolisian ;

Bahwa selain itu, karena Penggugat sangat meragukan itikad baik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi kewajibannya terhadap Penggugat, serta demi menghindari kerugian-kerugian lain yang akan bertambah lagi, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II juga dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan/kelalaiannya melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai dilaksanakan untuk seluruhnya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II dimaksud ;

Bahwa mengingat Penggugat sangat meragukan itikad baik Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi kewajiban kepada Penggugat, serta karena ada kekhawatiran Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan kepada Pihak Ketiga benda-benda bergerak dan/atau tidak bergerak milik atau dalam kekuasaannya untuk menghindari gugatan ini kepada Penggugat, maka mohon diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Perum Pesona Sendangadi B.10, Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman, dan atau yang dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II yang akan diajukan kemudian, termasuk Sita Jaminan terhadap tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 6220/Sendangadi, Sertifikat Hak Milik Nomor : 6223/Sendangadi, Sertifikat Hak Milik Nomor : 6229/Sendangadi, Sertifikat Hak Milik Nomor : 6224/Sendangadi, Sertifikat Hak Milik Nomor :

Hal. 6 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6225/Sendangadi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6226/Sendangadi yang kesemuanya atas nama Penggugat ;

Bahwa oleh karena Penggugat sudah sangat dirugikan baik materiil maupun moriil/immateriil akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, demi kepastian hukum dan terhindarnya Penggugat dari kerugian yang lebih banyak lagi dikemudian hari, maka mohon terhadap putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta atau dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum lainnya berupa banding, kasasi, atau verzet ;

Bahwa oleh karena nyata-nyata Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dan perbuatan yang melanggar hukum yang merugikan Penggugat, jika Tergugat I dan Tergugat II juga dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sleman agar terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan atas barang bergerak dan tidak bergerak dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dimaksud ;
3. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian yang dibuat oleh Daniel A. Sadhi, SH., Notaris/PPAT Sleman tanggal 01 Desember 2004 Nomor : 01 sah menurut hukum ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi dan harus menyerahkan 6 kavling tanah dan bangunan yang terletak dan yang dikenal dengan Perum Jongke Asri B-1, B-3, B-4, C-1, C-2, dan C-3, Kelurahan Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman kepada Penggugat, selambat-lambatnya 7 hari terhitung sejak putusan Pengadilan dalam perkara ini ditetapkan atau melakukan wanprestasi/perbuatan yang melanggar hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Para Turut Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang telah dibangunnya tersebut sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 6220/Sendangadi, Sertifikat Hak Milik Nomor : 6223/Sendangadi, Sertifikat Hak Milk Nomor : 6229/Sendangadi, Sertifikat Hak Milik Nomor :

Hal. 7 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009

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)



6224/Sendangadi, Sertifikat Hak Milk Nomor : 6225/Sendangadi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6226/Sendangadi yang kesemuanya atas nama Penggugat, dan siapa saja yang berada di situ dan menyerahkan kepada Penggugat, tanpa syarat apapun juga, dengan biaya-biaya yang menjadi beban dan tanggung jawab Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sendiri, jika perlu dengan bantuan Aparat Kepolisian, selambat-lambatnya dalam tempo 7 hari sejak putusan dalam perkara ini dijatuhkan Pengadilan ;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti kerugian tersebut di atas, berupa ganti kerugian materiil berjumlah sebesar Rp. 310.000.000,- (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan kerugian moriil/immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ditambah sewa tanah dan bangunan tersebut setiap bulan Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) (dari 6 kavling x Rp. 5.000.000,-) sampai dengan pihak Tergugat I dan Tergugat II membayar kewajibannya secara tunai dan seketika, selambat-lambatnya dalam tempo 8 hari sejak putusan Pengadilan dalam perkara ini dijatuhkan ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya melaksanakan putusan Pengadilan, terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai dilaksanakan untuk seluruhnya amar putusan Pengadilan dalam perkara ini ;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan ini ;
9. Menyatakan bahwa putusan Pengadilan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad), meskipun ada upaya hukum lainnya berupa banding, kasasi atau verzet ;
10. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat I dan Tergugat II

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. Gugatan Obscur Libel ;

1. Status hukum Tergugat II ;
 - a. Bahwa dalam gugatan Penggugat (sebagaimana posita tersebut di atas) menggugat Tergugat II karena melakukan perbuatan hukum



mewakili Tergugat I membuat akta No. 1 tanggal 01 Desember 2004 dihadapan Notaris Daniel A. Sadhi, SH. ;

- b. Bahwa sebaliknya secara eksplisit pada posita tersebut di atas dari yang disebut sebagai "obyek jual beli" diantara 6 kavling tanah yaitu Sertifikat Hak Milik 6224 dan 6225 dijual juga kepada Tergugat II ;
 - c. Bahwa dengan demikian, pada gugatan Penggugat ini tidak jelas atau kabur, kedudukan dan status Tergugat II, apakah dalam kapasitasnya sebagai yang mewakili Tergugat I ataukah sebagai pembeli dari kavling tanah yang kemudian dikenal sebagai "Perum Jongke Asri" C-2 dan C-3 dimaksud ;
2. Eksistensi Turut Tergugat VI :
- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menggugat dan mengajukan sebagai pihak dalam perkara ini selain Tergugat I dan Tergugat II adalah juga Turut Tergugat I, sampai dengan Turut Tergugat IV ;
 - b. Bahwa dalam posita gugatan yang tersebut di atas antara lain disebutkan "Sertifikat Hak Milik No. 6226/Sendangadi telah dijual kepada Turut Tergugat IV...dst." ;
 - c. Bahwa apa yang disebut sebagai "Turut Tergugat IV" dimaksud tidak ada/tidak terdapat sebagai pihak dalam gugatan Penggugat ;
3. Nama dan Identitas Para Turut Tergugat :
- a. Bahwa Turut Tergugat I Cq. DWI MURDIANTO berdasarkan KTP No. 001719716 diterbitkan Pemerintah Kabupaten Sleman tidak bertempat tinggal/alamat di Perum Jongke Asri B-1 Kel. Sendangadi, Kec. Mlati, Kab. Sleman melainkan di Tegalmoyo RT 12 RW 37 Desa Sariharjo, Kec. Ngaglik, Sleman ;
 - b. Bahwa Turut Tergugat II Cq. ARI BINTORO bukanlah pemilik/pembeli Sertifikat Hak Milik 6223/Sendangadi yang dijual oleh Tergugat I (Vide posita sebagaimana tersebut di atas) melainkan hanya sebagai penunggu/penjaga rumah belaka. Sebab pemiliknya yang seharusnya ditempatkan sebagai Turut Tergugat II adalah ARI EDI WINARSO, SE. pekerjaan Karyawan Bank bertempat tinggal di Puri Indah BG-1 RT 36 RW Suko, Kec. Sidoarjo (Jatim) seperti tersebut dalam KTP No. 05543.404.5.1.20.04 ;
 - c. Bahwa Turut Tergugat III Cq. BAMBANG, nama lengkapnya adalah BAMBANG SUTRISNO, SE. alamat/tempat tinggalnya di Kronggahan Asri No. 04 RT/RW 03/02 Kel. Trihanggo, Kec. Gamping, Sleman ;



d. Turut Tergugat IV Cq. Dr. SUNARTONO, M.Kes. sesuai KTP No. 6100177/15101955/00558 bertempat tinggal bukan di Perum Jongke Asri C-3 melainkan di Perum Pemda Sleman No. 10 RT 05 RW 06 Triharjo, Sleman ;

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana dimaksud dalam angka 1, 2 dan 3 di atas, cukup alasan untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini kabur atau tidak jelas (Obscur Libel) ;

B. Gugatan Tidak Lengkap Pihaknya ;

a. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendasarkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah wanprestasi bersandarkan pada ketentuan Akta Notaris No. 1 tanggal 01 Januari 2004 yang dibuat oleh Notaris Daniel A. Sa'adhi, SH. di Sleman ;

b. Bahwa mengingat substansi perkara ini bersumber dari akta tersebut sudah sepatut dan selayaknya Notaris/PPAT yang membuat akta tersebut Cq. DANIEL A. SA'ADHI, SH. juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini ;

c. Bahwa dengan tidak ditariknya Notaris/PPAT tersebut sebagai pihak, sebagai Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat status personel dalam perkara ini menjadi tidak lengkap atau tidak sempurna menurut hukum ;

C. Gugatan Penggugat Bersifat Melawan Hukum ;

a. Bahwa baik dalam titel gugatan, posita dan petitum Penggugat menggugat Para Tergugat (dan juga) Para Turut Tergugat sebagai wanprestasi menuntut ganti rugi dan berikut dengan pengosongan ;

b. Bahwa tuntutan ganti rugi merupakan bagian tidak terpisahkan dari gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam titel Pasal 1365 BW, bukan sebagai rangkaian dari perbuatan wanprestasi ;

c. Bahwa selain dari pada itu tuntutan Penggugat agar mengosongkan tanah dan bangunan yang (menurut Penggugat telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Para Turut Tergugat I s/d IV) adalah bertentangan dengan hukum. Karena berdasarkan hukum dan yurisprudensi tetap "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum" ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II telah menyangkal gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :



Bahwa hal-hal yang termuat dalam bab Konvensi mohon dianggap dan diberlakukan dalam Rekonvensi, serta selanjutnya Turut Tergugat II mohon disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi I/Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat II mohon disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi II/Tergugat Rekonvensi II serta bersama-sama mohon disebut sebagai Para Tergugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa Perjanjian yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II sebagaimana tersebut dalam Perjanjian Pendahuluan Tentang Pengikatan Jual Beli No. 064/PP/JA/BRC/I/05 adalah mengenai : Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana yang terletak di Perumahan JONGKE ASRI Nomor Kavling B-3 Type Lb/Lt 48/90 M² di Desa Sendangadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana diterangkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 6223/Sendangadi ;

Bahwa terhadap Perjanjian tersebut telah dilakukan pembayaran-pembayaran sebagaimana yang telah dilakukan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi II dan pada tanggal 02 November 2005 telah dilunasi sebagaimana kwitansi yang dikeluarkan oleh Tergugat Rekonvensi II, selain dari pada itu telah dilakukan penyerahan-penyerahan (levering) atas Perjanjian tersebut dari Tergugat Rekonvensi II kepada Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa oleh karenanya Perjanjian-perjanjian dan pembayaran-pembayaran yang dilakukan Penggugat Rekonvensi Kepada Tergugat Rekonvensi II terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Jongke Asri Blok B-3 Nomor Kavling B-3 Type Lb/Lt 43/90 M² sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 6.223/Sendangadi atau obyek sengketa adalah sah secara hukum berikut dengan konsekuensinya ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi haruslah dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik terhadap obyek sengketa dan harus dilindungi oleh hukum ;

Bahwa secara Contate Handelling Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Jongke Asri Blok B-3 No. Kavling B-3 Type Lb/Lt 48/90 M² sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 6223/Sendangadi atau yang merupakan obyek sengketa dalam gugatan Rekonvensi ini ;

Bahwa justru Para Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan sindikasi dengan melakukan perbuatan melawan hukum dengan memutarbalikkan fakta dan memelintir/mendramatisir permasalahan dalam mengajukan gugatan yang



tidak ada dasar hukumnya yang menimbulkan polemik dan sensasi sehingga dapat mengakibatkan salah penafsiran dalam masyarakat dan mengakibatkan hancurnya/hilangnya kepercayaan masyarakat kepada diri dan pribadi Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa berdasarkan sebagaimana kami uraikan dalam Posita di atas maka dengan adanya tuntutan dalam Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mohon agar disahkan perjanjian jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi II bilamana perlu dibantu oleh Tergugat Rekonvensi II dan segera untuk diserahkan Sertifikat Hak Milik dari obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa untuk menjamin terhadap tuntutan dalam gugatan Rekonvensi ini agar terpenuhi dan mencegah pengalihan terhadap jaminan pemenuhan akan tuntutan ini mohon Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta benda Para Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak (eierend goederen) maupun yang tidak bergerak (or roeren goederen) yang jumlah dan jenisnya akan kami susulkan kemudian ;

Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan bukti-bukti otentik yang dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan kebenaran serta sebagai pendidikan hukum bagi Tergugat Rekonvensi pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya maka mohon berkenan Majelis Pemeriksa Perkara ini menjatuhkan putusan Rekonvensi ini secara serta merta ("Uitvoerbaar Bij Voorraad") meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Sleman supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian-perjanjian yang dibuat atas tanah dan bangunan dalam obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi adalah sah secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang ;
3. Menyatakan secara hukum bahwa segala pembayaran atas tanah dan bangunan sebagaimana dalam obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi II adalah sah secara hukum dan berlaku berikut dengan segala konsekuensinya ;



4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi II wanprestasi terhadap Perjanjian yang telah dibuatnya dengan Penggugat Rekonvensi atas penyerahan Sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi sejak tanggal 02 November 2005 ;
5. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 6223/Sendangadi kepada Penggugat Rekonvensi secara serta merta bilamana perlu dengan bantuan Alat Negara ;
6. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi II dengan dibantu oleh Tergugat Rekonvensi I untuk segera melakukan jual beli atas obyek sengketa ;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah terhadap obyek sengketa yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan JONGKE ASRI Nomor Kavling B-3 Type Lb/Lt 48/90 M² di Desa Sendang Adi Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana tersebut Sertifikat Hak Milik No. 6223/Sendangadi ;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap harta benda Para Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak (roerend goederen) maupun yang tidak bergerak (onroeren goederen) ;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi dan atau Para Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 92/Pdt.G/2006/PN.SlMn. tanggal 24 April 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian yang dibuat oleh Daniel A. Sa'adhi, SH. Notaris PPAT Sleman Nomor : 01 tanggal 01 Desember 2004 ;



3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hutang atau kekurangan harga tanah yang seharusnya dibayar Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kekurangan harga tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) selambat-lambatnya dalam tempo 8 hari sejak putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga 1% setiap bulan atas hutang Tergugat I dan Tergugat II dari Penggugat sebesar 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) yang dihitung mulai didaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sampai putusan dilaksanakan ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara ini ;
8. Menolak gugatan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebesar Rp. 367.000,- (tiga ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding/Terbanding dan Tergugat I dan II/Para Terbanding/-Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 02/Pdt/2008/PTY. tanggal 05 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Penggugat/-Pembanding/Terbanding dan dari Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II/Para Terbanding/Pembanding ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 24 April 2007 No. 92/Pdt.G/2006/PN.SLMN. yang dimohonkan banding dengan perbaikan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penambahan amar putusan pada pokok perkara dalam Konvensi sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian yang dibuat oleh Daniel A. Sa'adhi, SH. Notaris/PPAT Sleman No. 01 tanggal 01 Desember 2004 ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hutang atau kekurangan harga tanah yang seharusnya dibayar Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kekurangan harga tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) selambat-lambatnya dalam tempo 8 (delapan) hari sejak putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Para Tergugat untuk membayar bunga 1% setiap bulan dari hutang mereka sebesar 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) kepada Penggugat yang dihitung mulai didaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sampai putusan dilaksanakan ;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada isi putusan ini ;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;

Hal. 15 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009

Disclaimer

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



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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding/Para Pembanding pada tanggal 24 Juni 2008 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Terbanding/Para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 28 Juni 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 08 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 92/Pdt.G/2006/PN.Slmn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Juli 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding/Terbanding pada tanggal 01 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 09 Juli 2008) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 92/Pdt.G/2006/PN.Slmn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Juli 2008 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding/Terbanding yang pada tanggal 29 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Terbanding/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 10 September 2008 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding/Para Pembanding yang pada tanggal 01 Februari telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 25 Agustus 2008 ;

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

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

ALASAN-ALASAN PARA PEMOHON KASASI I/PARA TERGUGAT :



- a. Bahwa putusan *Judex Facti* tersebut melanggar asas *Plurium Listis Consortium*, karena kurang atau tidak lengkap para pihaknya, terutama dengan tidak mengajukan Notaris/PPAT Daniel A. Sadhi, SH. yang membuat Akta Perikatan, yang kemudian dijadikan dasar pertimbangan dijatuhkan putusan ;
- b. Bahwa status hukum Tergugat II, eksistensi Turut Tergugat VI, nama dan identitas Turut Tergugat I, II, III, dan IV, salah dan tidak jelas (yang notabene juga dibenarkan oleh Penggugat, dan Para Turut Tergugat), yang seluruhnya merupakan Eksepsi Para Tergugat sebagai gugatan "Obscur Libeli", namun tidak dipertimbangkan dengan seksama oleh *Judex Facti*. Hal ini dapat dipandang sebagai salah dalam menerapkan atau melanggar hukum, khususnya dalam implementasi asas Eksepsi prosesual dan Eksepsi material ;
- c. Bahwa putusan *Judex Facti* dalam pokok perkara, khususnya angka/point 6 yang menghukum Para Tergugat ,untuk membayar bunga sebesar 1% (satu persen) setiap bulan dari utang sebesar Rp. 573.374.550.- terhitung sejak mulai didaftarkanya gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sampai putusan ini dilaksanakan, adalah juga salah dalam menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau bertentangan dengan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI yang dalam berbagai putusannya hanya menjatuhkan ganti rugi sebanyak 6% (enam persen) setahun. Apalagi dalam putusan a quo dinyatakan sebagai "bunga" yang sama sekali tidak pernah diperjanjikan oleh para pihak, sehingga menyimpang dengan substansi perkaranya sendiri ;
Hal ini juga mencerminkan ketidakpastian hukum dan ketidakadilan ;
- d. Bahwa selain itu, putusan *Judex Facti* dalam perkara a quo juga tidak mempertimbangkan dengan seksama kepentingan hukum Para Turut Tergugat, dengan mengabaikan faktor "pembeli yang beritikad baik" yang harus dilindungi kepentingannya. Karena dalam pertimbangan hukum dan amar putusannya tidak memperhatikan hal-hal dimaksud, sehingga kepentingan hukum Para Turut Tergugat menjadi terabaikan ;
- e. Bahwa last but not least, putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dimaksud dapat dipandang hanya mengadopsir pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sleman yang kemudian menjadikan pertimbangan hukumnya sendiri dengan cara konvensional "menguatkan" putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Hal semacam ini mengindikasikan bahwa putusan semacam itu kurang cukup pertimbangannya (net onvoldoende gemotiveerd),



serta tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (tegenbewijs) yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, sehingga patut untuk dibatalkan ;

ALASAN-ALASAN PEMOHON KASASI //PENGGUGAT :

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 05 Maret 2008 No. 02/PDT/2008/PT.Y., tersebut nyata-nyata telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dan atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan-undangan yang berlaku, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf b dan c jo. Pasal 29 Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ;
2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menyatakan : "Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah sepakat bulat berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana terurai dalam putusan tersebut sudah tepat dan benar sedangkan dalam memori banding maupun Kontra Memori Banding tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan" (Vide hal. 6 putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta), maka Pemohon Kasasi mengajukan tanggapan sebagai berikut :
 - a. Bahwa memang benar Majelis Hakim telah tepat dan benar telah memuat dan menguraikan keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam memutus perkara ini dalam tingkat pertama karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding belum seluruhnya mempertimbangkan baik bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sebagai dasar penguasaan atas obyek sengketa dimaksud ;
 - b. Bahwa akan tetapi sebaliknya Majelis Hakim yang mengadopsi penerapan hukum pembuktian yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Para Tergugat yang sama sekali tidak beralasan menurut hukum dan keadilan dalam menjatuhkan putusannya, sehingga sudah seharusnya pada tingkat kasasi ini untuk "disempurnakan kembali" pertimbangan hukum pada Pengadilan Tingkat Banding ini ;
3. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menyatakan : "Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara yang dimohonkan banding ini dengan memperbaiki dan menambah mengenai amar putusannya yang dipandang kurang tepat" (Vide hal. 6 putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta), maka Pemohon Kasasi mengajukan argumentasi yuridis sebagai berikut :

- a. Bahwa benar adanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang hanya menyatakan "diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi" dalam pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Sleman, akan tetapi Memori Banding yang diajukan oleh Penggugat tidak dicermati dan dikaji pertimbangan hukumnya secara komprehensif berdasarkan fakta-fakta dan ulasan-ulasan hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat ;
 - b. Bahwa demikian pertimbangan Majelis Hakim sangat sumir dan belum mencerminkan rasa keadilan untuk dapat dijadikan sebagai acuan hukum bagi pencari keadilan sehingga sudah seharusnya pada peradilan tingkat kasasi ini dipertimbangkan dan disempurnakan kembali pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Banding dimaksud ;
4. Bahwa putusan Judex Facti salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam batalnya putusan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf b dan huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung :
- a. Bahwa dalam pertimbangan hukum Judex Facti sama sekali tidak mengkaji dan mencermati hukum pembuktian secara komprehensif :
 - Bahwa pembuktian tertulis (Pasal 138, 165, 167 HIR/Pasal 1867 – 1894 BW), karena sama sekali tidak mempertimbangkan alat bukti surat yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebanyak 9 (sembilan) alat bukti surat khususnya dapat dibuktikan dengan P-2 s/d P-7 ;
 - Bahwa dibuktikan dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dikuatkan kembali pada tingkat banding, yang hanya mempertimbangkan alat bukti surat dari Tergugat I dan Tergugat II berupa T.I & T.II-2 yang hanya berlaku untuk tanah 4

Hal. 19 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009

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)



kavling sebelumnya dan tidak berlaku terhadap 6 kavling yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini ;

- Bahwa disamping itu, pembuktian berupa saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dengan alat bukti saksi 2 (dua) orang saksi juga tidak seluruhnya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai fakta hukum yang menerangkan hukum yang dapat diterapkan terhadap obyek sengketa yang menjadi dasar gugatan Penggugat ;
 - Bahwa oleh karenanya, pertimbangan hukum dari Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan secara komprehensif hukum pembuktian sebagai dasar dan ulasan hukum dalam menjatuhkan putusannya sehingga sudah selayaknya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Yogyakarta harus dikesampingkan dan disempurnakan dalam proses tingkat kasasi ini yang keliru dalam menerapkan hukum pembuktian ;
- b. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih pada Pengadilan pada Tingkat Banding yang menyatakan : "Telah terbukti antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah terjadi perikatan jual beli tanah yang terletak di Sendangadi, Mlati, Sleman seluas \pm 1456 M² yang dipecah menjadi 10 kavling dengan harga Rp. 565.000,- per meter persegi sehingga harga seluruhnya sebesar Rp. 823.092.000,- dan dari harga tersebut baru dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II sebanyak 4 kavling sedangkan sisanya yang belum dibayar hingga saat ini sebesar Rp. 573.374.550,-" (Vide hal. 51 putusan Pengadilan Negeri Sleman), menurut Pemohon Kasasi pertimbangan Majelis tersebut telah keliru menafsirkan hukum pembuktian karena :
- Bahwa benar berdasarkan Pasal 4 akta No. 1 tanggal 01 Desember 2005 (Vide bukti P-1) ditentukan bahwa pelunasan harga tanah tersebut harus dibayar paling lambat pada tanggal 01 Januari 2006, karenanya Tergugat I dan Tergugat II belum melakukan pembayaran sisa harga tanah sebesar Rp. 573.374.550,- kepada Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan telah melakukan wanprestasi ;
 - Bahwa justru terhadap 6 kavling yang belum dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II maka Penggugat belum melakukan persetujuan secara hukum yakni dengan adanya peralihan hak, karena jual beli



tanah tersebut yang belum dilakukan pembayaran kepada pihak Penggugat maka perjanjian jual beli antara Para Tergugat termasuk Para Turut Tergugat dengan Penggugat belum pernah ada dan belum berlaku adanya ;

- Bahwa dengan belum dibayarkannya terhadap 6 kavling tanah oleh Tergugat I kepada Penggugat/Pemohon Kasasi, maka secara hukum 6 kavling tanah yang telah dibangun tersebut tetap menjadi milik Penggugat karena adanya realisasi dari Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat dapat dilaksanakan setelah adanya Akta Jual Beli antara konsumen (Para Turut Tergugat) dengan Penggugat, sementara sampai saat ini Penggugat dengan Para Turut Tergugat tidak pernah melakukan negosiasi dalam bentuk apapun tentang peralihan hak atas tanah tersebut, bahkan yang terjadi sebaliknya Para Turut Tergugat tetap menghindari untuk bertemu atau berkomunikasi dengan Pemohon Kasasi untuk penyelesaian, sehingga secara yuridis tidak dapat serta merta dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik karena semakin jauh dari unsur itikad baik yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat ;
 - Bahwa bahkan setelah adanya gugatan ini diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi maka Para Turut Tergugat baru melakukan pembayaran pelunasan kepada Para Tergugat, sehingga menunjukkan ada konspirasi tertentu antara Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tanpa melakukan konfirmasi kepada Penggugat, maka sudah selayaknya Para Turut Tergugat tidak dapat dikualifikasikan sebagai "pembeli yang beritikad baik" ;
 - Bahwa oleh karenanya, pertimbangan hukum dari Majelis Hakim dalam menjatuhkan putusannya telah keliru dalam menilai hukum pembuktian baik yang diajukan oleh Penggugat maupun Para Tergugat sehingga putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dimaksud tidak sesuai dengan penerapan hukum pembuktian dan belum mencerminkan rasa keadilan menurut hukum ;
- c. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding yang menyatakan : "Mengenai tuntutan Penggugat yang memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan 6 kavling tanah dan bangunan yang terletak di Perum Jongke Asri B-1, B-3, B-4, C-1, C-2, C-3, menghukum Turut Tergugat I, II, III dan IV untuk mengosongkan tanah



dan bangunan tersebut di atas sebagaimana petitum angka 5 menurut hemat Majelis tuntutan tersebut haruslah ditolak karena tanah dan bangunan yang terletak di Perum Jongke Asri B-1, B-3, B-4, C4, C-2, C-3 sekalipun tanahnya adalah masih atas nama Penggugat" (Vide hal. 51 putusan Pengadilan Negeri Sleman), menurut Pemohon Kasasi/Penggugat pertimbangan Majelis Hakim tersebut telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku :

- Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menerangkan bahwa menyatakan sah Akta Perjanjian yang dibuat oleh Daniel A. Sa'adhi, SH., Notaris/PPAT Sleman Nomor 01 tanggal 01 Desember 2004 sehingga seluruh pasal-pasal yang disebutkan dalam perjanjian tersebut harus mengikat dan berlaku bagi kedua belah pihak sebagaimana diamanatkan Pasal 1338 KUHPerdata ;
- Bahwa mengenai hak dan kewajiban Para Tergugat telah disebutkan secara jelas dan konkrit di dalam Pasal 4 Akta Perjanjian dimaksud telah jelas yang mengatur tentang jatuh tempo keterlambatan pembayaran atas kavling yang dibayar oleh Para Tergugat ;
- Bahwa sementara ternyata pertimbangan Majelis Hakim hanya mengadopsi sebagian Akta Perjanjian tersebut yang merupakan akta otentik yang secara hukum tidak dapat diberlakukan hanya sebagian dan sebagian dianggap tidak berlaku, akan tetapi harus berlaku secara komprehensif sehingga Majelis telah keliru dalam mempertimbangkan hukum pembuktian khususnya bukti P-1 ;
- Bahwa tuntutan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam gugatannya hanya ingin memiliki tanah yang merupakan hak miliknya dan bukan untuk merebut hak milik orang lain, hal ini dapat dibuktikan dengan P-2 s/d P-7, yang jelas realitas hukumnya sebagai bukti kepemilikan atas hak milik barang tidak bergerak tersebut, dan untuk membuktikannya dapat dilihat dengan belum dilakukan Akta Jual Beli dari Penggugat kepada Para Turut Tergugat dan Tergugat II secara formal sebagai sahnya peralihan hak atas tanah dari Pemohon Kasasi/Penggugat yang di dalam Akta Jual Beli tersebut telah disebutkan harga jual beli atas tanah dimaksud ;
- Bahwa dengan dinyatakan sah dan berlakunya akta No. 01 tanggal 01 Desember 2004 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Daniel Sa'adhi,

Hal. 22 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



SH. maka sudah seharusnya konsekuensi hukum sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 akta tersebut harus berlaku secara keseluruhan karena merupakan satu kesatuan yang berlaku dan mengikat bagi Penggugat dan Para Tergugat sehingga Penggugat bersedia dan melakukan perjanjian dengan Tergugat I ;

- Bahwa dengan dijualnya kavling tanah dan bangunannya dari Tergugat I kepada Para Turut Tergugat hanya merupakan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang merupakan perjanjian di bawah tangan yang belum berlaku secara otomatis karena ada syarat yang harus dipenuhi setelah perjanjian tersebut dilakukannya, yakni berupa Akta Jual Beli melalui PPAT dan akta ini dapat terjadi setelah adanya pembayaran sejumlah uang terhadap 6 kavling tanah tersebut yang belum dibayar kepada Penggugat ;
- Bahwa penerapan hukum ini juga berlaku bagi 4 (empat) kavling sebelumnya, setiap pembeli kavling tanah dan bangunan melakukan pembayaran kepada Penggugat, maka satu persatu penghuni langsung melakukan proses Akta Jual Beli kepada Penggugat sesuai kesepakatan harga dengan Tergugat I, akan tetapi terhadap 6 kavling tanah tersebut justru antara Para Tergugat dengan Para Turut Tergugat telah melakukan jual beli secara sembunyi-sembunyi dan diam-diam walaupun Penggugat sudah berusaha untuk mengklarifikasi kepada Para Turut Tergugat tentang keabsahan kepemilikan tanah tersebut, namun mereka tetap acuh tak acuh, dan bahkan selalu menghindar, sehingga dari realitas ini Para Turut Tergugat dan Tergugat II TIDAK dapat dikatakan sebagai "pembeli yang beritikad baik" sebagai alasan formalitas berlindungnya Para Turut Tergugat dengan slogan "harus dilindungi secara hukum" ;
- Bahwa hal demikian ini perlu adanya pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Agung untuk mengkaji dan mereview kembali pertimbangan hukum Majelis Tingkat Banding agar Penggugat yang mempunyai harta (kavling tanah) akan beralih begitu saja hanya karena perjanjian kerjasama antara Tergugat I dengan Penggugat tanpa adanya Surat Kuasa untuk menjual, kemudian langsung dikuasai oleh pihak Para Turut Tergugat dan Tergugat, sementara penghuni obyek sengketa sama sekali belum melakukan pembayaran dan belum dilakukan Akta Jual Beli, akan hilang dan dikuasai oleh mereka tanpa alas hak yang sah ;

Hal. 23 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Oleh karenanya, penguasaan obyek sengketa tersebut oleh pihak Para Turut Tergugat adalah tidak sah menurut hukum dan tidak dapat serta merta diterapkan dalam perkara ini sebagai pembeli yang beritikad baik ;

- Bahwa selaras dengan ketentuan hukum yang berlaku yang menyatakan : peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum peralihan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Vide Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) ;
 - Bahwa berdasarkan ulasan tersebut di atas, maka Majelis Hakim telah keliru dalam menerapkan hukum pembuktian dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang tidak mengadopsi secara menyeluruh realitas hukum sehingga sudah selayaknya pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Yogyakarta harus disempurnakan kembali pada tingkat kasasi ini menurut hukum dan keadilan ;
- d. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan kembali pada peradilan tingkat banding dengan menyatakan : "Berdasarkan bukti surat di bawah tangan (bukti T.II-2) yang menyebutkan : "Tanah tersebut atas persetujuan Penggugat, Tergugat I diijinkan untuk mendirikan bangunan rumah dan menjual/memasarkan tanah dan bangunan tersebut kepada para konsumen yang dalam perkara ini Turut Tergugat I, II, III, dan IV yang telah membeli dari Tergugat I" (Vide hal. 51 – 52 putusan Pengadilan Negeri Sleman), Majelis Hakim telah keliru menafsirkan penerapan hukumnya berdasarkan hukum pembuktian :
- Bahwa bukti yang dijadikan dasar oleh Majelis Hakim dalam mempertimbangkan hukumnya berupa bukti T.II-2 yaitu Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di bawah tangan dan diwarmeking oleh Notaris Anies Diah Ratnawati, SH. sehingga kekuatan hukumnya tidak sama dengan akta otentik karena keterlibatan Notaris hanya mendaftarkan bukti tersebut



sehingga Notaris tidak bertanggung jawab atas isi perjanjian tersebut ;

- Bahwa benar adanya Perjanjian Kerjasama tersebut berawal perbuatan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat, akan tetapi dalam perjalanannya Perjanjian Kerjasama dimaksud telah berakhir karena Tergugat I tidak pernah merealisasikan kewajibannya, sehingga kemudian dengan segala macam alasan untuk meyakinkan Penggugat kemudian Tergugat I dengan memberi kuasa kepada Tergugat II (anak Tergugat I) ingin mengambil alih dan sekaligus membuat perjanjian baru sebagai akibat berakhirnya Perjanjian Kerjasama sebelumnya tersebut (bukti T.II-2) yakni munculnya Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Desember 2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Daniel A. Sa'adhi, SH. ;
- Bahwa Perjanjian Kerjasama sebagaimana dalam bukti TI.II-2 dianggap tidak berlaku lagi dan hanya berlaku terhadap kavling yang sudah dijual sebelumnya yaitu sebanyak 4 kavling dan bukan merupakan obyek sengketa dalam perkara ini, oleh karenanya Perjanjian Kerjasama tersebut bukan merupakan satu kesatuan perbuatan hukum dengan obyek sengketa dalam gugatan perkara ini ;
- Bahwa dengan demikian, Majelis Hakim telah keliru menafsirkan hukum pembuktian khususnya bukti karena Perjanjian Kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I sebatas untuk membangun, mencari konsumen dan memasarkannya, akan tetapi finalisasinya setiap kavling tanah dan bangunan yang akan dibeli oleh penghuni akan dilakukan proses Akta Jual Beli antara pembeli dengan Penggugat setelah dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada Penggugat perkavling (persertifikat sebagaimana kavling-kavling sebelumnya), hal ini dapat dibuktikan dengan kavling-kavling tanah tersebut sertifikatnya masih atas nama Penggugat dan tidak adanya Kuasa Khusus dari Penggugat kepada Tergugat I untuk melakukan proses Akta Jual kepada Para Turut Tergugat dan Tergugat II ;
- Bahwa sementara bukti P-1 yang merupakan akta otentik yang menghadap di depan Notaris dan Notaris terlibat dalam pembuatannya, yang dalam amar putusan Majelis dinyatakan sah secara hukum sehingga yang harus diberlakukan dalam obyek sengketa ini (terhadap 6 kavling yang dikuasai oleh Para Turut

Hal. 25 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Tergugat dan Tergugat II) adalah bukti P1 khususnya Pasal 4 karena di sana telah ada konsekuensi hukumnya bagi Tergugat I kalau terjadi masalah pembayaran atas kavling tanah dimaksud sedangkan bukti hanya berlaku terhadap 4 (empat) kavling sebelumnya yang tidak masuk dalam obyek gugatan perkara ini ;

Oleh karenanya, dengan adanya bukti P-1 maka secara hukum bukti T.1.11-2 tidak mempunyai kekuatan hukum lagi sebagai akibat adanya bukti Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Desember 2004 (Vide bukti P-1) yang menjadi obyek gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi ;

- Bahwa padahal Pasal 4 Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Desember 2004 telah mengakomodir perbuatan hukum kalau Para Tergugat tidak melaksanakan pembayaran terhadap 6 (enam) kavling yang akan dijual kepada konsumen (Para Turut Tergugat), maka konsekuensi yuridisnya tanah dan bangunan menjadi milik Penggugat/Pemohon Kasasi ;

Hal ini selaras dengan amar putusan Majelis Hakim yang menyatakan Akta Perjanjian No. 01 tanggal 01 Desember 2004 tersebut SAH SECARA HUKUM, akan tetapi disisi lain tidak mempertimbangkan tanah dan bangunan untuk diserahkan oleh Para Turut Tergugat dan Tergugat II kepada Penggugat/Pemohon Kasasi karena telah diatur dalam pasal perjanjian dimaksud ;

- Bahwa oleh karenanya, berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru menerapkan hukum yang berlaku dalam proses peralihan hak atas tanah sebagaimana dalam obyek gugatan perkara ini sehingga sudah selayaknya menurut hukum pada tingkat kasasi ini untuk disempurnakan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding tersebut ;

- e. Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Negeri Sleman yang dikuatkan kembali oleh Peradilan Tingkat Banding yang menyatakan "Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi berupa bunga sebesar 1 (satu) persen setiap bulan dari sisa hutang sebesar Rp. 573.374.550,-, yang dihitung sejak gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Sleman sampai dilaksanakannya putusan ini" (Vide hal. 53 putusan Pengadilan Negeri



Sleman), adalah menurut Pemohon Kasasi/Penggugat Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum pembuktian :

- Bahwa sebenarnya bagi Penggugat persoalan penerapan bunga terhadap ganti rugi yang dituntut oleh Pemohon Kasasi/Penggugat tidak menjadi problematik, akan tetapi yang paling essensi dan prinsip adalah bagaimana penerapan hukumnya agar Tergugat I dan Tergugat II dapat melaksanakan/merealisasikan kewajibannya kepada Pemohon Kasasi/Penggugat terhadap 6 kavling yang belum dibayar seluruhnya dan jika dihitung secara materi jumlahnya sebesar Rp. 573.374.550,- dengan jaminannya berupa obyek sengketa yang dihuni oleh Para Turut Tergugat dan Tergugat II agar tanah dan bangunan diserahkan kepada Penggugat sesuai dengan Akta Perjanjian yang dibuat oleh Notaris/PPAT Daniel A. Sa'adhi, SH. No. 01 tanggal 01 Desember 2004 ;
 - Bahwa yang terpenting Tergugat I dan Tergugat II harus mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat yang sudah cukup lama tidak dapat menikmati tanah yang telah dibangun oleh Tergugat I ternyata telah dihuni oleh Para Turut Tergugat dan Tergugat II baik berupa uang paksa/bunga, sebagaimana yang tercantum dalam petitum gugatan Penggugat/Pembanding dimaksud ;
- f. Bahwa pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dikuatkan pada tingkat banding dengan menyatakan : "Petitum gugatan Penggugat angka 7 agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- per hari keterlambatan menurut Majelis tidak dapat dikabulkan karena perselisihan hukum antara Penggugat dan Tergugat prestasinya berupa pembayaran sejumlah uang, sehingga apabila Tergugat tidak mau memenuhi secara sukarela pelaksanaan prestasi tersebut maka dapat dilaksanakan upaya paksa dengan jalan eksekusi" (Vide hal. 53 putusan Pengadilan Negeri Sleman), menurut Pemohon Kasasi/Penggugat pertimbangan dimaksud telah menimbulkan kelalaian Majelis Hakim dalam menerapkan hukumnya :
- Bahwa dengan petitum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat semata-mata secara yuridis untuk mempertegas dan sebagai penekan bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk segera melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya kepada



Penggugat/Pembanding sehingga Penggugat tidak dirugikan dalam jumlah yang lebih besar ;

- Bahwa argumentasi hukum yang menjadi pertimbangan Majelis Hakim dengan menyatakan pelaksanaan prestasi tersebut dapat dilaksanakan dengan upaya paksa dengan jalan eksekusi sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan karena Tergugat I dan Tergugat II sama sekali tidak mempunyai harta benda untuk dapat membayar kewajibannya, lalu pertanyaannya "timbul persoalan hukum baru" yakni "apa yang akan dieksekusi dikemudian hari, bukankah secara hukum kepentingan Penggugat harus terlindungi dan mempertahankan apa yang menjadi haknya berupa kavling tanah yang merupakan hak milik atasnya (Vide bukti P-2 a/s P-7) yang sama sekali belum dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat akan lenyap dan beralih begitu saja kepada Para Turut Tergugat dan Tergugat II, yang nyata-nyata Penggugat sebagai pemiliknya ;
 - Bahwa adanya uang paksa dimaksud agar pihak Para Tergugat dapat segera untuk melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat sehingga Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi sebagai akibat dari tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat ;
- g. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat SEPENDAPAT dengan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya dalam gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi menyatakan : gugatan Penggugat Rekonvensi yang menempatkan Tergugat II sebagai Tergugat Rekonvensi II jelas tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR dan tidak sesuai dengan tertib hukum acara perdata karena tidak dimungkinkan seseorang sebagai subyek hukum dalam perkara ini yang ditempatkan sebagai Tergugat sehingga kemudian ditempatkan lagi sebagai Tergugat Rekonvensi sehingga gugatan Rekonvensi yang demikian itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Vide hal. 56 putusan Pengadilan Negeri Sleman) ;
- h. Bahwa oleh karenanya, berdasarkan ulasan-ulasan hukum sebagaimana diuraikan di atas semakin jelas dan akurat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang, sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat

Hal. 28 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) huruf b dan huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ;

5. Bahwa putusan Peradilan Tingkat Banding tersebut, walaupun telah memeriksa dan mengadili perkara yang diputuskan oleh Peradilan Tingkat Pertama, namun belum secara menyeluruh memeriksa hukum pembuktian dalam perkara ini sehingga putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanpa mengkaji dan mencermati baik mengenai hukum pembuktian maupun penerapan hukumnya, sehingga bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung khususnya Pasal 30 ayat (1) huruf b dan huruf c serta yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (Vide No. 194 K/Sip/1975 jo. No. 951 K/Sip/1973) ;
6. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tersebut tanpa ditunjang dan disertai pertimbangan hukumnya yang memadai menurut kaidah/hukum positif dan hukum acara yang berlaku ;
Disamping itu, Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum dan atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh ketentuan hukum yang berlaku sehingga pertimbangan hukum yang diambil oleh Pengadilan Tinggi ini belum berdasarkan hukum pembuktian yang memadai dan sempurna sebagaimana diajukan dalam persidangan dan yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ;
Putusan semacam ini beralasan menurut hukum untuk dinyatakan sebagai putusan salah/keliru penerapan hukumnya dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh ketentuan hukum serta kurang cukup pertimbangannya (niet onvoldoende gemotiveerd), sehingga haruslah dibatalkan dan disempurnakan menurut hukum (Vide putusan MA RI No. 672 K/Sip/1972 jo. No. 820 K/Sip/1977) ;
7. Bahwa dengan tidak memenuhinya alasan-alasan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan c Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yakni adanya pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka sudah selayaknya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dapat dipertimbangkan dan diadopsi sebagai pertimbangan hukum pada

Hal. 29 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tingkat Kasasi ini sebagai penyempurnaan dari pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Yogyakarta ;

8. Bahwa berdasarkan sanggahan/bantahan sebagaimana diuraikan di atas, maka sudah cukup alasan hukum untuk menyatakan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 05 Maret 2008 No. 02/PDT/2008/PT.Y. jo. No. 92/Pdt.G/2006/PN.Sltn., tersebut dapat dikuatkan dengan beberapa penambahan dan penyempurnaan, karena putusan yang dimaksud belum mencerminkan kebenaran dan keadilan menurut hukum ;

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

Terhadap alasan-alasan Para Pemohon Kasasi I/Para Tergugat :

Mengenai alasan-alasan ad. 1 a, b, d dan e :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena yang diperoleh atas dasar fakta melalui proses hukum pembuktian, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 serta perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung ;

Mengenai alasan-alasan ad. c :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena sekalipun tentang jumlah dan bentuknya dipandang tidak tepat, namun cukup beralasan menurut hukum. Oleh karena itu Mahkamah Agung akan memperbaiki amar butir 6 bukan bunga akan tetapi dalam bentuk "ganti rugi" tanpa bunga dan biaya advokasi karena dalil tentang terjadinya wanprestasi dinyatakan terbukti maka konsekwensinya diwajibkan membayar dengan ganti rugi sebesar Rp. 310.000.000,- + Rp. 30.000.000,- = Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) ;

Terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi II/Penggugat :

Bahwa alasan-alasan tersebut juga tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut

Hal. 30 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 serta perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I : I. CV. BANGUN CIPTO RAHARJO, dan II. NY. VICKE YUWIDYANINGINDAH dan Pemohon Kasasi II : Drs. ANDREAS SUKARYANTO tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 02/Pdt/2008/PT.Y. tanggal 05 Maret 2008 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 02/Pdt.G/2006/PN.Slmn. tanggal 24 April 2007 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I ditolak, meskipun dengan perbaikan amar putusan, maka Para Pemohon Kasasi I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan :

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi I : I. CV. BANGUN CIPTO RAHARJO, dan II. NY. VICKE YUWIDYANINGINDAH dan Pemohon Kasasi II : Drs. ANDREAS SUKARYANTO tersebut ;

Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta No. 02/Pdt/2008/PT.Y. tanggal 05 Maret 2008 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Sleman No. 02/Pdt.G/2006/PN.Slmn. tanggal 24 April 2007 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut :

Hal. 31 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah Akta Perjanjian yang dibuat oleh Daniel A. Sa'adhi, SH. Notaris/PPAT Sleman No. 01 tanggal 01 Desember 2004 ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat ;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II mempunyai hutang atau kekurangan harga tanah yang seharusnya dibayar Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kekurangan harga tanah kepada Penggugat sebesar Rp. 573.374.550,- (lima ratus tujuh puluh tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu lima ratus lima puluh rupiah) selambat-lambatnya dalam tempo 8 (delapan) hari sejak putusan Pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II/Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) kepada Penggugat yang dihitung mulai didaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman sampai putusan dilaksanakan ;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada isi putusan ini ;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menghukum Para Pemohon Kasasi I/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 20 September 2010 oleh Djoko Sarwoko, SH.MH. Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Komariah E. Sapardjaja, SH. dan Suwardi, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam

Hal. 32 dari 33 hal. Put. No. 187 K/PDT/2009

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Rahayuningsih, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;

ttd./

PROF. DR. KOMARIAH E. SAPARDJAJA, SH.

ttd./

SUWARDI, SH.

Ketua Majelis ;

ttd./

DJOKO SARWOKO, SH.MH.

Panitera Pengganti ;

ttd./

RAHAYUNINGSIH, SH.MH.

Biaya kasasi :

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | Rp. 489.000,- |

Jumlah Rp. 500.000,-

Untuk salinan :
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH.
NIP. 040044809