



P U T U S A N

Nomor : 970 K/Pdt/2011

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ENDANG SRI NGASTUTI NGADIJONO, ber-
tempat tinggal di Jalan Duta Raya No. 07 RT.04
RW.03, Kelurahan Banyumanik, Kecamatan
Banyumanik, Kota Semarang, dalam hal ini
memberi kuasa kepada : **ELIZABETH T.**
SIMATUPANG,SH. dan kawan-kawan, Advokat,
beralamat di Jl. Permata Hijau BB 18 Pondok
Hasanudin Semarang 50176,
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;
m e l a w a n :

JUNE SUSILA AMARTA, bertempat tinggal di
Jalan MT. Haryono No. 46 RT.001 RW.002,
Kelurahan Rejomulyo, Kecamatan Semarang
Timur, Kota Semarang,
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terban-
ding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa
sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah meng-
gugat sekarang Pemohon Kasasi sebagai Tergugat di muka persi-
dangan Pengadilan Negeri Semarang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah beserta
bangunan rumah yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Jl.,
Duta Raya No. 07, RT.04 RW.03, Kelurahan Banyumanik, Kecamatan
Banyumanik, Kota Semarang sebagaimana yang tercantum di dalam
Sertifikat Hak Milik No. 858, yang terletak di Kelurahan Banyumanik,
Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang seluas 185 m² sesuai dengan
Surat Ukur No. 1975/VI/1997 tanggal 10 September 1997 yang
diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 30

Hal. 1 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1997. yang untuk selanjutnya tanah beserta bangunan rumah yang berdiri di atasnya, kemudian dalam gugatan ini disebut sebagai obyek sengketa ;

Bahwa kepemilikan Penggugat atas obyek gugatan tersebut yang setempat dikenal dengan Jl. Duta Raya No. 07, RT.04 RW.03, Kelurahan Banyumanik, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No. 858, yang terletak di Kelurahan Banyumanik, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang seluas 185 m² sesuai dengan Surat Ukur No. 1975/IV/1997 tanggal 10 September 1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 30 September 1997, diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2005, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat dihadapan Siva Rosadina,SH., Notaris di Semarang, yang mana di dalam Akta Jual Beli tersebut Penggugat bertindak selaku Pembeli dan Tergugat bertindak selaku Penjual ;

Bahwa setelah terjadi proses jual beli sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 20/2005 tertanggal 18 Januari 2005 tersebut, Tergugat meminta ijin kepada Penggugat untuk menempati obyek sengketa selama 1 (satu) tahun dengan alasan Tergugat akan mencari rumah kontrakan ;

Bahwa akan tetapi setelah jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut terlampaui hingga gugatan ini diajukan, Tergugat tidak segera pindah atau mengosongkan obyek sengketa ;

Bahwa dengan mengingat serta mempertimbangkan obyek sengketa akan dimanfaatkan oleh Penggugat, maka Penggugat telah berulang kali meminta kepada Tergugat untuk berkenan mengosongkan atau pindah dari obyek sengketa tersebut ;

Bahwa namun permintaan sebagaimana point 05 agar Tergugat dapat mengosongkan atau pindah dari obyek sengketa tidak pernah ditanggapi dengan baik, bahkan Tergugat terkesan menantang agar dapat selalu menguasai obyek sengketa tersebut ;

Bahwa mengingat Tergugat telah menempati atau menghuni tanah beserta rumah di Jl. Duta Raya No. 07, RT.04 RW.03, Kelurahan Banyumanik, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang dengan tanpa alas hak serta Tergugat menolak pula untuk menyerahkan tanah beserta rumah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat,

Hal. 2 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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)



maka penempatan atau penghunian yang dilakukan oleh tergugat adalah tidak syah dan merupakan suatu perbuatan melawan hukum ;

Bahwa sebagai akibat dari sikap dan tindakan Tergugat yang telah menempati/menghuni tanah beserta rumah milik Penggugat secara melawan hukum dan tanpa alas hak, jelas Penggugat telah mengalami kerugian materiil maupun immateriil, yang keseluruhannya adalah sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) ;

Kerugian Material :

Kehilangan hak untuk mendapat uang sewa rumah,
Terhitung sejak Januari 2006 s/d Mei 2009 dengan
Uang sewa sebesar Rp.1.000.000,- per bulan 40
(empat puluh) bulan x Rp.1.000.000,- = Rp. 40.000.000,-

Kerugian Immateriil :

Penggugat merasa tertekan bathinnya karena tidak bisa menguasai tanah beserta rumahnya sehingga terganggu dalam menjalankan pekerjaan sehari-hari yang ditaksir dan ditetapkan dengan uang sebesar = Rp.100.000.000,-
Total = Rp.140.000.000,-
(seratus empat puluh juta rupiah) ;

Bahwa karenanya tergugat wajib dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan seketika meliputi kerugian material dan immaterial yang keseluruhannya sebesar Rp.140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) ;

Bahwa tergugat dalam menempati atau menghuni atas obyek sengketa terbukti tidak sah dan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka Tergugat maupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya wajib dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong baik terhadap orang maupun barang, bila perlu dengan bantuan alat Negara ;

Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat, maka perlu diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat ;

Bahwa gugatan Penggugat antara lain adalah menyangkut tentang tuntutan penyerahan suatu barang, maka untuk menghindari itikad buruk Tergugat mengulur-ulur waktu dalam penyerahan obyek sengketa tersebut, Tergugat wajib dibebani untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari atas keterlambatan penyerahan tanah beserta rumah terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap atau sampai dengan Tergugat mengosongkan dan menyerahkan tanah beserta rumah kepada Penggugat ;

Bahwa mengingat gugatan diajukan telah memenuhi ketentuan pasal 180 HIR maka putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas barang barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat ;
3. Menyatakan hukumnya, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Jl. Duta Raya No. 07, RT. 04 RW. 03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No. 858, yang terletak di Kelurahan Banyumanik, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang seluas 185 m² sesuai dengan Surat Ukur No. 1975NI/1997 tanggal 10 September 1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 30 September 1997 ;
4. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No. 20/2005, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat dihadapan Siva Rosadina, SH, Notaris di Semarang ;
5. Menyatakan hukumnya, bahwa perbuatan Tergugat menghuni atau menempati tanah / rumah yang terletak di Jl. Duta Raya No. 07, RT. 04 RW. 03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang dengan tanpa alas hak serta tidak ada persetujuan atau ijin dari Penggugat sebagai pemiliknya adalah penghunian tidak sah ;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
7. Menyatakan hukumnya, bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil

Hal. 4 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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)



yang keseluruhannya sebesar Rp. 140.000.000.- (seratus Empat puluh juta rupiah) ;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika yang meliputi kerugian materiil dan immateriil yang keseluruhannya sebesar Rp. 140.000.000.- (seratus empat puluh juta rupiah) ;
9. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jl. Duta Raya No. 07, RT. 04 RW. 03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang baik dari orang maupun barang secara seketika kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat perlengkapan Negara ;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan penyerahan tanah / rumah kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat menyerahkan dan mengosongkan dari orang maupun barang atas tanah / rumah tersebut kepada Penggugat ;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun dimungkinkan adanya pemeriksaan verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara ini ;

Atau :

Memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

A. Exceptio dilatoria (Gugatan Penggugat Prematur) ;

Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang terlalu dini untuk diajukan, karena Penggugat dengan tipu muslihat dan kecurangan telah memutar balikkan fakta dan kenyataan yang ada dengan melaporkan Tergugat dalam dugaan melakukan tindak pidana Penghunian Rumah tanpa ijin pemilik " sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) jo Pasal 36 (4) Undang-Undang No.4 Tahun 1992,

Hal. 5 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



tentang Perumahan dan Pemukiman di dalam ranah hukum Pidana, dimana saat ini perkara a quo masih menunggu putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah alias belum memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dengan demikian alasan Penggugat mengajukan gugatan A quo adalah terlalu dini, karena masih menunggu putusan perkara Pidana, tentang berhak tidaknya Tergugat menempati rumah a quo, bagaimana mungkin Penggugat menyatakan berhak atas rumah a quo, sedangkan sampai saat ini belum ada putusan perkara Pidana yang berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan Tergugat tidak sah menempati rumah a quo ;

B. Exceptio Non Pecuniae Numeratae ;

Bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi ini adalah suatu bantahan yang dikemukakan Tergugat mengenai pembayaran sejumlah uang sebagaimana yang telah diperjanjikan tidak diterima penjual/ Tergugat ;

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya poin ke-2, yang pada intinya menyatakan " bahwa kepemilikan Penggugat atas objek Gugatan diperoleh berdasarkan Akta Jual beli No.20/2005, tertanggal 18 Januari 2005 ";

Bahwa benar pada awalnya Tergugat akan menjual rumah perkara a quo, di mana pada waktu itu Tergugat menawarkan penjualan melalui iklan di media cetak, bahwa atas berita tersebut Penggugat tertarik untuk membeli rumah sengketa dan menghubungi Tergugat, maka tercapailah kesepakatan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat, di mana harga rumah Tergugat telah dihargai dan disepakati sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan Penggugatpun memberikan tanda jadi ke Tergugat selaku Penjual sebesar Rp.216.000.000,-(dua ratus enam belas juta rupiah), dan sisanya akan dibayarkan setelah permohonan Pengajuan KPR yang dimohonkan Penggugat dikabulkan oleh Pihak Bank BTN Cabang Semarang, namun setelah permohonan Penggugat dikabulkan pihak Bank BTN Cabang Semarang, pencairan dari permohonan tersebut justru dimasukkan ke rekening Penggugat, bukannya ke rekening Tergugat sebagai pihak Penjual, dan setelah itu Penggugat secara licik membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli rumah a quo, didasarkan atas ditolaknya permintaan Penggugat kepada Tergugat untuk meminta diskon Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) dari pembelian harga rumah

Hal. 6 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), pada perkembangan selanjutnya Penggugat tidak melunasi kekurangan sisa pembayaran kepada Tergugat, malah sebaliknya Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan uang tanda jadi yang diberikan Penggugat ke Tergugat sebesar Rp,216.000.000,-(dua ratus enam belas juta rupiah), dengan keterangan dan informasi yang menyesatkan, yang menyatakan bahwa sertifikat yang dipegang dan dijamin Penggugat ke Bank BTN Semarang masih atas nama Tergugat, dan Tergugatpun menyanggupi mengembalikan uang tanda jadi tersebut ke Penggugat dengan cara mencicil perbulannya ;

C, Exceptio Doli Mali ;

Bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi ini adalah suatu bantahan yang dikemukakan Tergugat mengenai tipu daya yang dilakukan Penggugat pada waktu membuat perjanjian ;

Bahwa Penggugat telah melakukan segala tipu daya/akal muslihat dan bujuk rayu untuk dapat menguasai harta Tergugat (rumah sengketa), hal ini makin terlihat ketika Penggugat membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli rumah sengketa, terutama setelah Penggugat berhasil menguasai sertifikat rumah Tergugat, melalui transaksi Jual beli, No.20/2005, tertanggal 18 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Siva Rosadina, SH. Notaris/PPAT di Semarang, di mana salinan Akta Jual Beli tidak pernah diberikan kepada Tergugat selaku pihak Penjual, dan setelah proses pengajuan KPR di Bank BTN dikabulkan Sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dana tersebut tidak dimasukkan ke rekening Tergugat sebagai penjual, akan tetapi justru ditransfer ke rekening Penggugat sebagai Pembeli, hal yang demikian tentunya sangat janggal dan sangat tidak lazim dalam pengajuan Kredit KPR pada umumnya, dan untuk menindak lanjuti hal tersebut Tergugat telah melaporkan dugaan penipuan tersebut ke pihak yang berwajib (Polwiltabes Semarang), dan telah menetapkan Penggugat sebagai Tersangka ;

D. Exceptio Non Adimpleti Contractus ;

Bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi ini adalah eksepsi yang ditujukan dalam perjanjian timbal balik, di mana masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik, di mana seseorang tidak berwenang menggugat apabila dia

Hal. 7 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian ;

Bahwa pada kenyataannya Penggugatlah yang membatalkan perjanjian jual beli rumah sengketa secara sepihak dan dengan tidak dilakukannya kewajiban Penggugat untuk membayar sisa jual Beli sebesar kepada Tergugat yang intinya Penggugatlah yang ingkar janji, maka dengan demikian Penggugat tidak berkapasitas sebagai Penggugat ;

E. Eksepsi Plurium litis Consortium (Gugatan Kurang Pihak) ;

Bahwa dalam Gugatan Penggugat hanya menarik Tergugat dalam perkara a quo adalah merupakan Gugatan yang kabur dan tidak memenuhi atau cacat formal sebuah gugatan, dan sebagai konsekuensi dari gugatan yang kurang pihak menyebabkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa yang disengketakan dalam perkara Aquo mengenai harta tidak bergerak di mana atas kepemilikan harta (rumah a quo) tidak hanya Tergugat semata-mata akan tetapi bersama-sama dengan Para ahli waris dalam hal ini anak-anak Tergugat yang telah dewasa, dan peralihan atas benda-benda tidak bergerak secara hukum baik dengan jual beli maupun dengan hibah harus didasarkan atas persetujuan semua Para Ahli Waris ;

F. Eksepsi Obscuri libelli ;

Bahwa Gugatan Penggugat tidak terang atau isinva Gelap (onduidelijk) yaitu :

a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan Penggugat ;

Bahwa perihal judul Gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara perihal Penguasaan Terhadap tanah tanpa alas hak, akan tetapi dalam dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam Gugatannya Penggugat dengan jelas-jelas mempermasalahkan tentang Penempatan Rumah tanpa hak apa yang menjadi dasar gugatan penggugat adalah tidak jelas apakah Penguasaan Terhadap tanah tanpa alas hak atau Penempatan Rumah tanpa hak???;

b. Digabungkannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum 1365 BW dengan Wanprestasi ;

Bahwa sebagaimana yang telah didalilkan Penggugat dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa dasar Penggugat menyata-



kan Tergugat telah membuat kesepakatan yang tertuang dalam Akta Jual beli No.20/2005, tertanggal 18 Januari 2005, dan di samping hal tersebut dalam petitumnya Penggugat kembali menggabungkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi sebagaimana tertera dalam Petitum Penggugat Poin ke-4 yang pada intinya mengatakan ... menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No.20/2005 tertanggal 18 Januari 2005 ... , " dan poin yang ke-6 yang menyatakan .. " menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum" dan yang menjadi permasalahan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan perjanjian Jual beli (wanprestasi), dengan demikian penggabungan kedua alasan gugatan tersebut membingungkan Penggugat untuk membela kepentingannya ;

Bahwa kaburnya gugatan Penggugat makin jelas ketika menggabungkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Gugatan Wanprestasi, hal ini nyata-nyata terlihat dari dalil Gugatan Penggugat dalam Posita maupun dalam Petitum Gugatannya yang pada intinya memohon agar .. " .. menghukum Tergugat membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,-(lima ratus ribu rupiah) setiap hari. .. " adalah merupakan dalil yang kabur karena tujuan dari permintaan uang Paksa (dwangsom) adalah sebagai upaya paksa yang ditetapkan sebagai denda yang harus dibayar karena TIDAK DIPENUHINYA SUATU PERJANJIAN; (vide Pasal 1267 BW) ;

c. Perihal sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang penyebutan harta-harta Tergugat hanya secara Umum ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam Posita maupun dalam Petitum Gugatannya yang memohonkan agar dikenakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat adalah gugatan yang tidak terang atau isinya Gelap (onduidelijk), karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas barang-barang apa saja yang akan disita dan tidak menyebutkan identitas barang milik Tergugat satu persatu dari Tergugat dan hanya menyebutkan secara umum adalah merupakan gugatan yang tidak terang atau isinya Gelap (onduidelijk) maka gugatan Penggugat harus ditolak ;

Dalam Rekonpensi :

Bahwa apa yang dianggap tercantum dalam bagian Konvensi dianggap tercantum kembali dalam bagian Rekonvensi ini dan

Hal. 9 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Rekonvensi ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi berniat menjual rumah a quo, dan niat tersebut telah diiklankan Penggugat Rekonvensi melalui media cetak, yaitu melalui surat kabar Suara Merdeka ;

Bahwa atas pemasangan iklan tersebut Tergugat Rekonvensi tertarik untuk membeli rumah Sengketa dan tercapai kesepakatan harga antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dengan uang muka sebesar Rp.216.000.000,-, di mana kekurangannya akan diselesaikan Tergugat Rekonvensi setelah permohonan KPR Tergugat Rekonvensi dikabulkan pihak Bank BTN Cabang Semarang ;

Bahwa di mana Tergugat Rekonvensi pada tanggal 27 Desember 2004 telah mengajukan permohonan Kredit KPR Ke Bank BTN Cabang Semarang dengan nilai permohonan sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) ;

Bahwa pada tanggal 11 Januari 2005 Tergugat Rekonvensi memohon kepada Penggugat Rekonvensi agar menunjukan sertifikat Asli, karena pihak Bank BTN akan meneliti/melihat sertifikat asli calon penjual dalam rangka untuk menindak lanjuti permohonan KPR tertanggal 27 Desember 2004 ;

Bahwa atas permintaan Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi mengambil sertifikat Tergugat di Bank NISP Cabang Semarang bersama-sama dengan Tergugat Rekonvensi, karena sertifikat rumah sengketa pada saat itu masih dijaminan Penggugat Rekonvensi di Bank NISP, dan syarat pengambilan sertifikat tersebut Penggugat Rekonvensi harus terlebih dahulu melunasi pinjaman Penggugat Rekonvensi di Bank NISP sebesar Rp.216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah) ;

Bahwa di lokasi Bank NISP Tergugat Rekonvensi memberikan Tanda jadi (uang muka) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah), dan sisanya akan dilunasi/diselesaikan Tergugat Rekonvensi setelah permohonan KPR Tergugat Rekonvensi dikabulkan pihak Bank BTN Cabang MT Haryono, dan adapun uang muka/uang tanda jadi tersebut dari uang Pribadi Tergugat Rekonvensi karena permohonan Tergugat Rekonvensi belum dikabulkan pihak Bank BTN Cabang Semarang ;

Hal. 10 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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)



Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi membayar lunas Kredit Penggugat Rekonvensi di Bank NISP pada tanggal 11 Januari 2005, Pihak Bank NISP menyerahkan segala surat-surat Penggugat Rekonvensi ke Penggugat Rekonvensi, kecuali sertifikat Rumah Sengketa dengan alasan bahwa pihak Bank NISP butuh waktu dua hari untuk meroya sertifikat tersebut, akan tetapi atas desakan Tergugat Rekonvensi pada saat itu yang mengatakan bahwa sertifikat pada hari itu juga akan diteliti pihak Bank BTN sebagai syarat untuk permohonan KPR Tergugat Rekonvensi, maka atas permintaan Penggugat Rekonvensi pihak Bank NISP pun menyerahkan sertifikat rumah aquo ke Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa setelah selesai dari Bank NISP, Tergugat Rekonvensi mengajak Penggugat Rekonvensi ke Bank BTN Cabang Semarang, akan tetapi setelah sampai di Bank BTN Cabang Semarang petugas Bank yang diwakili oleh Sdr.GLIMPUNG mengatakan seharusnya sertifikat harus diroya dulu oleh pihak Bank NISP, akan tetapi Sdr.Glimpung mengatakan pihak Bank BTN akan membantu meroya Sertifikat milik Penggugat Rekonvensi dan akan selesai paling lama 2 (dua) hari di mana Sdr.Glimpung meyakinkan Penggugat Rekonvensi dengan kata-kata : "walaupun sertifikat dibantu roya akan tetapi sertifikat masih tetap milik Penggugat Rekonvensi walaupun yang menyerahkan ke pihak Bank BTN adalah Tergugat Rekonvensi untuk menindak lanjuti permohonan KPR tersebut ;

Bahwa atas permintaan Sdr. Glimpung tersebut Penggugat Rekonvensi menyerahkan surat tanda terima dokumen beserta Sertifikat dan surat pelengkap Roya tertanggal 11 Januari 2005 ;

Bahwa pada tanggal 18 Januari 2005 Tergugat Rekonvensi mengajak Penggugat Rekonvensi ke Bank BTN untuk menindaklanjuti permohonan KPR Tergugat Rekonvensi tertanggal 27 Desember 2004, di mana nantinya akan menandatangani Akta Jual Beli yang menurut rencana akan ditandatangani di Kantor Notaris/PPAT SIVA ROSADINA, S.H, namun pada kenyataannya penandatanganan tersebut dilakukan di Kantor BTN Cabang MT.Haryono, bukannya di Kantor Notaris, dan lebih fatalnya lagi Notaris/PPAT Siva Rosadina,S.H Hadir sendiri tanpa didampingi oleh 2 orang pegawai kantornya (Nona Eny Widiyastuti dan Tuan Aris Chamdani), yang disebut sebagai saksi-saksi dalam

Hal. 11 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



pembuatan Akta Jual Beli Tanah No.20/2005, tertanggal 18 Januari 2005 tersebut ;

Bahwa selain itu nilai transaksi dan besarnya penghitungan pajak tidak diambil dari perhitungan kesepakatan Jual beli senilai Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) akan tetapi dari harga Rp.134.840.000,- (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga patut diduga dalam transaksi Jual Beli tersebut, Notaris/PPAT Siva Rosadina, S.H telah mencantumkan sejumlah data/keterangan angka palsu (fiktif), untuk menyiasati atau menghindari (penggelapan) pajak, yang seharusnya diterima oleh Negara ;

Bahwa sekitar jam 14.30, Penggugat Rekonvensi terus "dibujuk dan diyakinkan" oleh Tergugat Rekonvensi, Pihak Bank dan Notaris untuk tetap menandatangani Akta Jual beli, sebagai tindak lanjut dari permohonan KPR Tergugat Rekonvensi. bahwa setelah permohonan KPR Tergugat Rekonvensi disetujui sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah), pihak Bank BTN yang diwakili Sdr.GLIMPUNG mengatakan bahwa uang jual beli rumah aquo akan ditransfer ke rekening Penjual setelah lewat waktu 1 (satu) hari artinya keesokan harinya, yaitu tanggal 19 Pebruari 2005, dan Penggugat Rekonvensi mendesak petugas Bank BTN. Sdr.GLIMPUNG untuk menunjukkan peraturan Bank untuk memperjelas pernyataannya tersebut akan tetapi Sdr.GLIMPUNG tetap berkelit, dan yang sangat mengagetkan Penggugat Rekonvensi ternyata uang dari pengajuan KPR tersebut ditransfer ke rekening Tergugat Rekonvensi, melihat situasi dan kondisi tersebut, Penggugat Rekonvensi II menanyakan Sdr.GLIMPUNG dengan alasan apa pencairan dana dari pengajuan KPR justru ditransfer ke rekening Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli, bukannya ditransfer ke rekening Penggugat Rekonvensi selaku pihak penjual, sebagaimana layaknya jual beli rumah melalui KPR, akan tetapi Sdr.GLIMPUNG tetap bersikeras bahwa peraturan Bank itu lain-lain ;

Bahwa dalam perjalanan pulang dari Bank BTN, Tergugat Rekonvensi meminta kepada Penggugat Rekonvensi, agar harga yang pada waktu itu telah disepakati Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah), dikorting (dipotong) Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), Penggugat Rekonvensi secara spontan menolak permintaan Tergugat Rekonvensi tersebut dan atas penolakan Penggugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi marah-marah dan mengatakan kepada Penggugat

Hal. 12 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Rekonvensi, kalau tidak bersedia dikorting (dipotong) sebesar Rp.100.000.000,- maka jual beli dianggap batal dan Penggugat Rekonvensi diminta mengembalikan semua biaya-biaya yang dikeluarkan Tergugat Rekonvensi termasuk juga uang muka/uang tanda jadi dengan ancaman sertifikat Penggugat Rekonvensi masih dipegang oleh Tergugat Rekonvensi dan apabila Penggugat Rekonvensi mengembalikan semua Pengeluaran Tergugat Rekonvensi, maka sertifikat Penggugat Rekonvensi akan dikembalikan, dengan alasan bahwa sertifikat Penggugat Rekonvensi masih tetap atas nama Penggugat Rekonvensi dan salinan akta jual beli diambil secara paksa oleh Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa dengan awamnya Penggugat Rekonvensi dan ketidaktahuannya di bidang hukum, serta dengan dilandasi dengan ketulusan itikad baik, Penggugat Rekonvensi bersedia mengembalikan semua uang yang dikeluarkan Tergugat Rekonvensi atas proses jual beli yang dibatalkan tersebut dan Tergugat Rekonvensi memberikan buku tabungannya kepada Penggugat Rekonvensi, agar Penggugat Rekonvensi membayar pengembalian uang Tergugat Rekonvensi tersebut dengan cara membayar ke Bank BTN Perbulannya ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi melakukan pengembalian uang Tergugat Rekonvensi selama beberapa bulan, dan adapun Penggugat Rekonvensi bersedia mengembalikan uang tersebut, karena tekanan dan ancaman dari Tergugat Rekonvensi yang selalu mengatakan, bahwa sertifikat masih ditangan Tergugat Rekonvensi dan sertifikat masih atas nama Penggugat Rekonvensi, kalau Penggugat Rekonvensi tidak bersedia mengganti maka sertifikat akan ditahan Tergugat Rekonvensi, dan hal tersebut selalu dikatakan Tergugat Rekonvensi setiap kali Penggugat Rekonvensi sedikit terlambat mengembalikan uang Tergugat Rekonvensi tersebut ;

Bahwa setelah kurang lebih 16 kali Penggugat Rekonvensi menyetorkan pengembalian uang muka Tergugat Rekonvensi, maka terkumpul hingga senilai : kurang lebih Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah). Bahwa pada perkembangan selanjutnya tanpa sepengetahuan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi menanyakan tentang sertifikat Penggugat Rekonvensi ke Pihak Bank BTN, dan ternyata sertifikat Penggugat Rekonvensi telah beralih menjadi atas nama Tergugat Rekonvensi, dan atas hal tersebut Penggugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menanyakan ke Tergugat Rekonvensi dan akhirnya Penggugat Rekonvensipun menghentikan pembayaran pengembalian uang Tergugat Rekonvensi, karena merasa telah ditipu dan dijejek dengan kelecikan/tipu muslihat Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa atas peristiwa tersebut Penggugat Rekonvensi telah berupaya untuk menuntut hak Penggugat Rekonvensi baik ke Bank BTN dengan cara bersurat maupun ke Ikatan Notaris Indonesia untuk melaporkan kinerja Notaris Siva Rosadina,SH ;

Bahwa Penggugat Rekonvensipun telah melaporkan dugaan penipuan yang dialami Penggugat Rekonvensi ke pihak yang berwajib dan telah menetapkan Tergugat Rekonvensi sebagai Tersangka ;

Bahwa jual beli rumah a quo yang dilakukan Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi adalah jual beli yang batal demi hukum ;

Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi yang telah sewenang-wenang dengan penuh tipu muslihat membatalkan jual beli Rumah aquo Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian Materiil maupun Immaterial, yang keseluruhannya ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu miliar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil

- Hilangnya hak Penggugat Rekonvensi untuk dapat menjual rumah aquo di mana harga rumah aquo saat ini sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
- Uang muka pembelian rumah aquo yang dikembalikan Ke Tergugat, Rekonvensi sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

Kerugian Immaterial

Penggugat Rekonvensi secara psikologis sangat tertekan batinnya selama mengurus perkara aquo di mana pekerjaan sehari-hari Penggugat Rekonvensi sebagai pedagang menjadi sangat terganggu karenanya yang ditaksir sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) ;

Bahwa untuk menjamin tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat Rekonvensi dan agar Gugatan Penggugat Rekonvensi berharga dikemudian hari maka selayaknya terhadap harta Tergugat Rekonvensi diletakkan sita jaminan berupa tanah dan bangunan milik Tergugat

Hal. 14 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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

Rekonvensi yang terletak di Jalan MT.Haryono No.46, RT:01, RW:002, Kelurahan Rejomulyo, Kecamatan Semarang Timur ;

Bahwa adapun uang panjar yang telah diterima Penggugat Rekonvensi hal tersebut belum dapat dikatakan bahwa terhadap rumah sengketa telah sah dilakukannya Jual beli antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi, di mana hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 86 K/Sip/1972, tertanggal 30 Oktober 1976 ;

Bahwa jual beli tersebut jelas tidak memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian, terlebih lagi telah melanggar ketentuan pasal 1320 KUH Perdata, karena unsur-unsur sahnya sebuah perjanjian dalam Akta Jual Beli No. 20/2005 tersebut tidak terpenuhi, yaitu tidak adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak (pengingkaran yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Pembeli terhadap kesepakatan semula). Selain itu pembuatan Akta Jual Beli No. 20/2005 tersebut sarat dengan nuansa penipuan dan pemaksaan (Bedrog dan Dwang), sehingga perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum, sesuai Ketentuan Pasal 1324 dan Pasal 1328 KUHPerdata ;

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

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil yang diajukan oleh TERGUGAT ;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;
3. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat yang tertuang dalam Akta Jual beli No. 20/2005, tertanggal 18 Januari 2005 di hadapan Siva Rosadina, SH. Notaris/PPAT di Semarang adalah jual beli yang batal demi hukum ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

Hal. 15 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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)



- Objek Perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Duta Raya No.07, RT.04, RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, sebagaimana yang telah tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 858 sah milik Tergugat ;

DALAM REKONVENSI

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat rekonvensi yang terletak di jalan MT.Haryono No.46, RT:01, RW:002, Kelurahan Rejomulyo, Kecamatan Semarang Timur;
- Menyatakan Akta Jual beli No.20/2005, tertanggal 18 Januari 2005 di hadapan Siva Rosadina, SH. Notaris/PPAT di Semarang adalah Akta Jual Beli yang Cacat hukum ;
- Menyatakan Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi yang tertuang dalam Akta Jual beli No.20/2005, tertanggal 18 Januari 2005 di hadapan Siva Rosadina, SH. Notaris/PPAT di Semarang adalah jual beli yang batal demi hukum ;
- Bahwa menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat rekonvensi secara tunai, sekaligus dan seketika yang meliputi kerugian Material dan Immaterial, yang keseluruhannya ditaksir sebesar Rp.1.000.000.000,-(satu milyar rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Material

- Hilangnya hak Penggugat Rekonvensi untuk dapat menjual rumah aquo dimana harga rumah aquo saat ini sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
- Uang muka pembelian rumah aquo yang dikembalikan Ke Tergugat Rekonvensi sebesar Rp.70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) ditambah bunga sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) ;

Kerugian Immaterial

Penggugat Rekonvensi secara mental dan psikologi sangat tertekan batinnya selama mengurus perkara aquo di mana pekerjaan sehari-hari Penggugat Rekonvensi sebagai pedagang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi sangat terganggu karenanya yang ditaksir sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) ;

7. Menyatakan Objek Perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Duta Raya No.07, RT.04, RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang, sebagaimana yang telah tercantum dalam sertifikat Hak Milik No. 858 sah milik Penggugat Rekonvensi ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara aquo ;

Atau

Dalam hal Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 110/Pdt.G/2009/PN. SMG., tanggal 5 Januari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukumnya, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya setempat dikenal dengan Jl. Duta Raya No.07. RT.04 RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang sebagaimana yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No.858, yang terletak di Kelurahan Banyumanik, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, seluas 185 m² sesuai dengan Surat Ukur No.1975/VI/1997, tanggal 10 September 1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 30 September 1997 ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No.20/2005, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat dihadapan Siva Rosadina, SH, Notaris / PPAT di Semarang ;
4. Menyatakan hukumnya, bahwa perbuatan Tergugat menghuni atau menempati tanah / rumah yang terletak di Jl. Duta Raya No.07. RT.04 RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang dengan tanpa alas hak serta tidak ada persetujuan atau ijin dari Penggugat sebagai pemiliknya adalah penghunian yang tidak sah ;

Hal. 17 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
6. Menyatakan hukumnya, bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil sebesar Rp.40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika yang meliputi kerugian materiil sebesar Rp.40.000.000.- (empat puluh juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jl. Duta Raya No.07, RT.04 RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang baik dari orang maupun barang secara seketika kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat perlengkapan Negara ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan penyerahan tanah / rumah kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat menyerahkan dan mengosongkan dari orang maupun barang atas tanah / rumah tersebut kepada Penggugat ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ :

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.471.000.- (empat ratus tujuh puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan putusan No. 170/PDT/2010/PT.Smg., tanggal 16 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat / Pembanding ENDANG SRI NGASTUTI NGADIJONO ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 5 Januari 2010 Nomor 110/Pdt.G/2009/PN Smg. mengenai besarannya dwangsom dan Gugatan Rekonsensi, sehingga selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukumnya, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya setempat dikenal dengan Jl, Duta Raya No.07, RT.04 RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang sebagaimana tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik No. 858, yang terletak di Kelurahan Banyumanik, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang, seluas 185 m² sesuai dengan Surat Ukur No. 1975/VI/1997, tanggal 10 September 1997 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang pada tanggal 30 September 1997 ;
3. Menyatakan sah menurut hukum Akta Jual Beli No. 20/2006, tertanggal 18 Januari 2005, yang dibuat dihadapan Siva Rosadina, SH, Notaris/PPAT di Semarang ;
4. Menyatakan hukumnya, bahwa perbuatan Tergugat menghuni atau menempati tanah/rumah yang terletak di Jl. Duta Raya No. 07, RT.04 RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang dengan tanpa alas hak serta tidak ada persetujuan atau ijin dari Penggugat sebagai pemiliknya adalah penghunian yang tidak sah ;
5. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan hukum ;
6. Menyatakan hukumnya, bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika yang meliputi kerugian materiil sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah beserta bangunan rumah yang terletak di Jl. Duta Raya No. 07, RT.04

Hal. 19 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.03, Kel. Banyumanik, Kec. Banyumanik, Kota Semarang baik dari orang maupun barang secara seketika kepada Penggugat, bila perlu dengan bantuan alat perlengkapan Negara ;

9. Menghukum Tergugat / Pembanding membayar uang paksa / dwangsom sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari untuk setiap hari keterlambatannya ;

10. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI :

- Menghukum Pembanding / Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 27 Oktober 2010 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 November 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 10 November 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 110/Pdt.G/2009/PN.Smg jo No. 57/Pdt.K/2010/PN.Smg yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 November 2010 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 03 Desember 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 17 Desember 2010 ;

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 ;

Hal. 20 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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)



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

1. Bahwa Judex Facti dalam amarnya menyebutkan Tergugat sekarang Pemohon Kasasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa menyebutkan hukum mana yang dilanggar sehingga judex facti telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan ;

Pasal 184 ayat (2) HIR menyebutkan :

"Dalam keputusan yang berdasar atas aturan undang-undang yang pasti haruslah aturan ini disebutkan. "

Bahwa Pasal tersebut mengharuskan setiap keputusan hakim harus menyebutkan dasar hukum dalam menjatuhkan suatu keputusan dan ternyata hal ini tidak dilakukan.

2. Bahwa terkait dengan poin 1 tersebut di atas, Judex Facti juga telah memutuskan Tergugat sekarang Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hukum tanpa menghubungkannya dengan unsur kausalitas antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan kerugian yang timbul. Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut :
 - a. Perbuatan tersebut melanggar hukum ;
 - b. Ada kesalahan ;
 - c. Ada kerugian ;
 - d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan timbulnya kerugian.

Judex Facti memutuskan bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat secara materiil sebesar Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah).

Bahwa tidak ada satu buktipun di persidangan atas dasar apa kerugian sebesar itu timbul.

Judex Facti hanya menuruti keinginan Penggugat sekarang Termohon Kasasi saja yang meminta uang sebesar itu tanpa adanya bukti. Bahwa dengan demikian judex facti telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan karena Pasal 163 HIR menyebut :

Hal. 21 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



" Barangsiapa mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu. "

Bahwa dengan demikian apabila Penggugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi mengatakan kerugian materilnya adalah sebesar Rp.400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), apakah juga begitu saja dikabulkan, meski Penggugat sekarang Termohon Kasasi tidak bisa membuktikan kerugian tersebut diperhitungkan atas dasar apa karena sebelumnya tidak ada perjanjian sewa menyewa.

3. Bahwa Judex Facti selain telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, juga telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan hanya berpedoman pada bukti surat dan mengesampingkan bukti-bukti lain yang telah diajukan Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, dimana pasal 164 HIR telah dengan tegas menyebutkan, bahwa yang merupakan alat bukti, yaitu :

- a. bukti surat ;
- b. bukti saksi ;
- c. persangkaan ;
- d. pengakuan ;
- e. sumpahan ;

4. Bahwa Judex facti dalam memutus perkara ini hanya mendasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 858 dan Akta Jual Beli No.20/2005, tanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Siva Rosadina, SH, Suatu hal yang begitu tragis, jika Hakim hanya mendasarkan keputusan pada sebuah akta, padahal jelas-jelas bukti-bukti lain telah menunjukkan adanya ketidak-benaran dalam pembuatan akta tersebut.

Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan, transaksi Jual Beli tersebut dilakukan di Kantor Bank BTN Semarang (bukan di kantor Notaris), tanpa dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi instrumentair sebagai syarat sahnya sebuah akta Notaris tidak hadir, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT Siva Rosadina,SH., diragukan keabsahannya, karena telah melanggar :

- a. Ketentuan Pasal. 40 ayat 1, UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang bunyinya :

Hal. 22 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



“ setiap akta yang dibacakan oleh Notaris dihadiri paling sedikit 2 (dua) orang saksi, kecuali peraturan perundang-undangan menentukan lain. “

b. Pasal 41 UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang bunyinya :

"Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40, tidak dipenuhi akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan."

c. Pasal 22 Peraturan Pemerintah No.37, Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang bunyinya :

"Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT."

Dalam Penjelasannya, menyebutkan :

"Untuk pemenuhan sifat otentik dari akta, Pembacaan Akta dilakukan sendiri oleh PPAT, penandatanganan para pihak, saksi dan oleh PPAT, dilakukan segera setelah pembacaan akta dimaksud."

5. Bahwa dengan demikian, Akta Jual Beli No.20/2005, telah kehilangan sifat keotentikannya sebagai sebuah Akta Otentik, sehingga hanya berfungsi sebagai akta di bawah tangan, (itu pun kalau tidak ada tipu daya dan akal muslihat yang dilakukan oleh saksi June Susila Amarta dalam kesepakatan jual beli tersebut), namun seperti yang telah terungkap di persidangan, perkara ini sangat penuh nuansa "tipu daya" dan "Kriminalisasi", yang dilakukan oleh June Susila Amarta terhadap Pemohon Kasasi, sehingga demi hukum Akta tersebut bukan hanya kehilangan keotentikannya saja, tetapi bahkan lebih dari itu, yaitu Batal demi hukum.

6. Bahwa harus diingat pula jika ada ketidakbenaran dalam akta, maka keotentikannya adalah batal. Pasal 1872 KUHPdata menyebutkan :

"Jika suatu akta otentik, yang berupa apa saja, dipersangkakan palsu, maka pelaksanaannya ditangguhkan menurut Reglemen Acara Perdata. "

Hal. 23 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



7. Bahwa selain itu Judex Facti telah salah menerapkan hukum dengan menganggap Akta Jual Beli No.20/2005 tanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Siva Rosadina, SH adalah kesepakatan yang sah. Pasal 1331 KUHPerdara menyebutkan:

" Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. "

Sebagaimana telah disebutkan di atas, Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan keliru menyebutkan bukti surat dan bukti saksi yang telah diajukan Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, serta persangkaan-persangkaan yang timbul berdasarkan fakta di persidangan bukan bukti.

8. Bahwa keterangan Saksi Romlah yang dianggap oleh Judex Facti sebagai saksi testimonium de auditu, karena dianggap hanya mendengar dari Tergugat sekarang Pemohon Kasasi saja, adalah hal yang tidak benar, karena saksi Romlah mendengar dan mengalami sendiri, bahwa jual beli tidak jadi karena Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi, mengurangi harga sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari harga Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Pada waktu itu Tergugat sekarang Pemohon Kasasi marah-marah dan saksi bilang kepada mereka "coba dirembug" (perhatikan Putusan No. 110/Pdt/G/2009/PN.Smg. tanggal 5 Januari 2010 halaman 25). Bahwa memang benar kesaksian tersebut hanya dari seorang, namun apabila disertai alat bukti lain menjadi sah dan berharga (vide Pasal 169 HIR).

9. Bahwa alat bukti yang lain itu adalah persangkaan-persangkaan, baik dari bukti surat maupun saksi ahli, telah menunjukkan suatu bukti persangkaan, yang nyata apabila saat itu jual beli tidak jadi dan ada persangkaan yang beralasan, jika memang yang didalilkan Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi adalah benar adanya. Persangkaan-persangkaan tersebut:

A. Bahwa suatu hal yang diketahui umum (fakta notoir), jika nilai jaminan itu jauh lebih tinggi dari kredit yang diberikan oleh bank. Berdasar Bukti T -15 yaitu Buku Tabungan Batara dari Bank BTN Semarang milik penggugat menunjukkan bahwa permohonan KPR Penggugat sekarang Termohon Kasasi telah

Hal. 24 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikabulkan oleh pihak BTN Semarang, dan uang hasil KPR tersebut telah masuk ke rekening Penggugat sekarang Termohon Kasasi sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), pada tanggal 19 Januari 2005. Bahwa bank dengan demikian berani memberikan kredit sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tentunya nilai jaminan tanahnya lebih tinggi (nilai sebenarnya).

Nilai jual beli dalam Akta Jual Beli No.20/2005 tanggal 18 Januari 2005, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Siva Rosadina yang sebesar Rp. 134.840.000,00 (seratus tiga puluh empat juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah) adalah jauh di bawah harga sebenarnya dan bahkan jauh di bawah nilai kredit yang diberikan. Bahwa dengan demikian ada persangkaan yang sangat beralasan jika keterangan dalam akta otentik tersebut palsu.

B. Bahwa terkait bukti T-15 di atas yang justru dikuasai dan berada di tangan Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, dan bukannya di tangan Penggugat sekarang Termohon Kasasi, juga menjadi sebuah Persaingan yang sangat ber-alasan, jika memang dalil Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, yang telah ditipu untuk terus membayar angsuran kredit, dengan alasan untuk pengembalian uang tanda jadi jual beli yang dibatalkan, adalah benar adanya. Bukti dari T-6 s/d Bukti T-15, adalah bukti-bukti yang menunjukkan dan menguatkan dalil Tergugat sekarang Pemohon Kasasi, bahwa Tergugat sekarang Pemohon Kasasi karena kepolosannya dan ketidak-tahuannya dalam bidang hukum telah mengembalikan sebagian Uang Muka (DP) Pembelian rumah a quo ke Penggugat sekarang Termohon Kasasi sebesar Rp.64.235.000,- (enam puluh empat juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah) atas perintah Penggugat sekarang Termohon Kasasi, karena Penggugat sekarang Termohon Kasasi telah membatalkan Perjanjian Jual Beli tersebut secara sepihak. In casu, Judex Facti dengan begitu mudahnya menyatakan, bahwa tidak satupun surat-surat bukti tersebut yang dapat menjelaskan, bahwa pengiriman uang tersebut ke rekening Penggugat sekarang Termohon Kasasi, adalah untuk pengembalian uang muka. Judex Factie dengan

Hal. 25 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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)



begitu ringannya menolak bukti itu, tanpa sedikitpun upaya Majelis Hakim perkara a quo untuk mencari kebenaran akan keberadaan bukti-bukti tersebut, yang bisa beralih dan berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat, bahkan dalam proses persidangan, telah terbukti jika pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi tidak dapat menyanggah dan berkelit dari bukti T.6 s/d T.14 tersebut. Jelas disini Judex Facti telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku, dengan menyebut hal tersebut bukan sebagai bukti.

- C. Bahwa dari bukti T.15 yang dikuasai dan disimpan oleh Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, persangkaan semakin jelas terlihat, ada aliran dana dari BTN sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), di mana pada saat itu, diduga telah terjadi penyimpangan prosedur yang dilakukan oleh oknum petugas Bank BTN (Sdr.Glimpung), yang telah berkonspirasi dengan pihak Penggugat sekarang Termohon Kasasi, sehingga tidak dibuat surat kuasa pendebitan dan tidak dilakukan pendebitan rekening milik Pembeli, yang seharusnya kemudian ditransfer kepada Penjual, seperti layaknya prosedur pembayaran jual beli melalui sistem KPR di Bank manapun juga, di mana hal ini, telah bersesuaian dengan keterangan saksi ahli Pol. Soepratignya, S.H. (salinan putusan halaman 28, butir ke 6).
10. Bahwa Judex Facti telah salah menerapkan hukum/melanggar Pasal 606a Reglement Op De Rechtsvordering dengan meng-hukum Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya, sedangkan pada saat bersamaan Tergugat sekarang Pemohon Kasasi juga dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika yang meliputi materiil sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).
11. Bahwa tentang amar pembayaran uang denda sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena pada hakekatnya hukuman tersebut merupakan hukuman pembayaran

Hal. 26 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang paksa/dwangsom yang menurut Pasal 606a Rv Indonesia (Reglement Op De Reklemenvorkeling, Staatsblad Tahun 1847 No. 52 jo. Staatsb/ad Tahun 1849 No. 63)/Pasal 611a ayat (1) RV Belanda, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi).

Pasal 606a Rv berbunyi :

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa. "

12. Bahwa dengan di hukumnya Tergugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dengan membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai, sekaligus dan seketika yang meliputi materiil sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), maka Tergugat/ Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi tidak bisa juga dihukum untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya.

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

mengenai alasan ke. 1 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, karena judex facti telah mempertimbangkan hal-hal yang relevan secara yuridis dengan benar, yaitu obyek sengketa milik Penggugat atas dasar membeli dari Tergugat sesuai Akta Jual Beli No. 20/2005, tanggal 18 Januari 2005 ;

mengenai alasan-alasan ke 2 s/d 12 :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena 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 tidak dilaksanakan atau ada

Hal. 27 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung R.I dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak berten-tangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **ENDANG SRI NGASTUTI NGADIJOTO** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 dan 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 per-undang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ENDANG SRI NGASTUTINGADIJOTO** tersebut ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahka-mah Agung pada hari Kamis, tanggal 1 Desember 2011 oleh Dr. Artidjo Alkostar,SH.MH. Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.M. Imron Anwari,SH.SpN.MH. dan Dr.H. Muhammad Saleh,SH.MH.Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Tety Siti Rochmat Setyawati,SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.
H.M. Imron Anwari,SH.SpN.MH.
ttd.
Dr.H.Muhammad Saleh,SH.MH.

K e t u a :

ttd.
Dr. Artidjo Alkostar,SH.LL.M.

Hal. 28 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya :

1. Materai. Rp. 6.000,-
2. Redaksi. Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi. Rp.489.000,-
- Jumlah Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd.

Tety Siti Rochmat Setyawati,SH.

Untuk salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n Plt. Panitera
Panitera Muda Perdata,

PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH.

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 29 dari 29 hal. Put. No. 970 K/Pdt/2011

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)