



PUTUSAN

Nomor 1558 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ir. NEHEMIA HARI SUTIKNO**, bertempat tinggal di Desa Duren RT 003, RW 001 Kecamatan Pilangkenceng, Kabupaten;
2. **SUMIJATI**, bertempat tinggal di Desa Duren RT 003, RW 001, Kecamatan Pilangkenceng, Kabupaten Madiun, keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prijono, S.H., M.Hum., Advokat, beralamay di Jalan Durian Nomor 40, Purwosari, Caruban, Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

L a w a n

WIGUK SUSANTO, S.T., bertempat tinggal di Desa Mojotrisno RT 005, RW 002, Kecamatan Mojoagung, Kabupaten Jombang, Jawa Timur;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi hubungan hukum jual beli (3) tiga bidang tanah sawah yang semuanya terletak di Kelurahan Krajan, Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun, antara lain:
 - 1.1. Sebidang tanah Sawah SHM Nomor 420, Luas: 1.755 m², GS Nomor 3113/1991, tanggal 21-12-1991, tercatat atas nama: Ir. Nehemia Hari Sutikno, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tanggal 1 April 1992;
 - 1.2. Sebidang tanah Sawah SHM Nomor 421, Luas: 4.260 m², GS Nomor 3112/1991, tanggal 21-12-1991, tercatat atas nama: Ir. Nehemia Hari

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sutikno, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tanggal 1 Maret 1992;

- 1.3. Sebidang tanah Sawah SHM Nomor 422, Luas: 3.205 m², GS Nomor 3114/1991, tanggal 21-12-1991, tercatat atas nama: Ir. Nehemia Hari Sutikno, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun tanggal 1 April 1992;

Hal ini sebagaimana disebutkan dalam Akta Notaris Nomor 03 tentang Perjanjian/Ikatan jual beli yang dibuat oleh dan di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun (*vide* bukti P- 1 terlampir);

2. Bahwa dalam Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli tersebut telah ditentukan serta disetujui harga jual beli tanah Sawah sebesar Rp55.000,00/m², sehingga untuk tanah dengan luas total 9.220 m² nilai harga Jual Beli adalah Rp507.100.000,00 (lima ratus tujuh juta seratus ribu rupiah);
3. Bahwa harga jual beli tanah tersebut disepakati oleh Para Penggugat maupun Tergugat pembayarannya dilaksanakan secara bertahap yakni:
 - 3.1. Pembayaran uang muka akan dibayar pihak II/Tergugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada saat ditandatangani Akta Ikatan jual beli;
 - 3.2. Pembayaran kedua sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua/Tergugat pada tanggal 26 November 2009;
 - 3.3. Tambahan pembayaran sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh pihak ke-II/Tergugat maksimal 5 bulan sejak ditandatangani Akta Ikatan Jual beli atau paling lambat tanggal 26 Maret 2010;
 - 3.4. Sisa pembayaran harga Jual Beli sebesar Rp157.100.000,00 (seratus lima puluh tujuh juta seratus ribu rupiah) oleh pihak ke-II/Tergugat akan dibayarkan maksimal 12 bulan sejak ditandatangani Akta Ikatan Jual Beli atau paling lambat tanggal 26 Oktober 2010;
 - 3.5. Tambahan pembayaran sharing provit sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan diberikan pada bulan ke-13 dan 14 dihitung sejak ditanda tangani kesepakatan ikatan jual-beli;
4. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan Jual Beli berdasar Akta Ikatan Jual Beli Nomor 03 di atas, antara Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat Perjanjian dengan Akta Notaris Nomor 09 tentang Kuasa yang dibuat di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban - Kabupaten Madiun, (*vide* bukti P-2);

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



5. Bahwa untuk merealisasikan Jual Beli sebagaimana Akta Nomor 03 tentang Ikatan Jual Beli tersebut, Tergugat telah melaksanakan pembayaran uang muka atau DP sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), akan tetapi memasuki tahap pembayaran berikutnya yang seharusnya oleh Tergugat dibayarkan pada Para Penggugat maximal 5 bulan sejak ditandatangani Akta Ikatan Jual Beli, yaitu tanggal 26 Maret 2010, Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk melakukan pembayaran harga jual beli tanah kepada Para Penggugat;
6. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali mengingatkan kepada Tergugat agar tetap melaksanakan kewajibannya membayar harga jual beli tanah tersebut, namun Tergugat tidak pernah melakukannya, bahkan terkesan Tergugat dengan sengaja menghindarkan diri dari kewajiban tersebut, dengan kenyataan tersebut Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar janji (*wanprestasi*) yang merugikan kepentingan Para Penggugat;
7. Bahwa selain dari pada itu, ternyata Tergugat telah menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan Para Penggugat kepadanya, karena dengan dibuatnya Akta Nomor 09 tentang Kuasa, justru Tergugat telah memperdayai Para Penggugat dengan cara berbekal akta kuasa tersebut Tergugat telah dapat memproses balik nama atas ketiga bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam point ke-1 di atas, meskipun ke atas nama Para Penggugat, namun bukti-bukti sertipikat hak milik bidang-bidang tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat berikut objek jual-belinya (bidang-bidang tanah dimaksud), bahkan bidang-bidang tanah oleh Tergugat telah dibangun untuk Perumahan;
8. Bahwa perbuatan penguasaan objek jual beli dan penguasaan Sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat tersebut oleh Tergugat nyata-nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang kepentingan Para Penggugat, karena atas hal tersebut Para Penggugat telah berulang kali mengingatkan Tergugat untuk segera mengembalikan sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat dan menyerahkan objek jual beli kepada Para Penggugat, tetapi oleh Tergugat tidak ditanggapi bahkan dengan sengaja Tergugat tetap menguasai dan memanfaatkan objek Jual Beli dimaksud;
9. Bahwa atas perbuatan melawan hukum tersebut, Para Penggugat telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil yang dapat diperhitungkan dan diperinci sebagai berikut:
 - 9.1. Kerugian materiil, yakni Para Penggugat telah kehilangan keuntungan yang seharusnya diterima dari Tergugat tentang tambahan sharing profit

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan keuntungan yang semestinya diperoleh dengan mendasarkan pada perhitungan nilai/bunga bank, yaitu sebesar 2% setiap bulan dari Rp507.000.000,00 (lima ratus tujuh juta rupiah) dihitung sejak tanggal 26 November 2011 hingga adanya putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;

9.2. Kerugian immaterial, karena Para Penggugat telah diperdayai sehingga Tergugat telah menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh Para Penggugat mengakibatkan Para Penggugat menderita kerugian beban moril yang perhitungannya tidak lebih dan tidak kurang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang harus dibayar seketika dan sekaligus sejak adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum tetap;

10. Bahwa adalah sangat beralasan menurut hukum bilamana Tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan objek jual beli dalam Akta Ikatan Jual Beli Nomor 03 kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun, bilamana perlu dengan bantuan aparaturnegara;

11. Bahwa bilamana Tergugat lalai melaksanakan penyerahan objek jual beli sebagaimana disebutkan pada point 10 di atas, maka sangat wajar pula dan beralasan jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya dihitung sejak adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Tergugat benar-benar menyerahkan objek jual beli dimaksud;

12. Bahwa Para Penggugat mempunyai prasangka buruk terhadap ikhtikad tidak baik Tergugat untuk mengalihkan atau memindah tangankan ataupun memproses balik nama ke atas nama dirinya, karenanya beralasan apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek jual beli sebagaimana disebutkan pada point ke-2 di atas berikut dapat menyatakan batal dan tidak sah segala bentuk pengalihan hak atas objek jual beli tersebut akibat dari perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan Tergugat;

13. Bahwa oleh karena Para Penggugat telah mencukupi gugatan ini dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah dan otentik, maka sangat beralasan menurut hukum bilamana Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun dapat menjatuhkan putusan dalam perkara ini secara serta merta meskipun Tergugat melakukan upaya banding, kasasi maupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

14. Bahwa gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



dengan dasar karena baik Para Penggugat maupun Tergugat telah memilih tempat kediaman hukum umum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun di Madiun jika terjadi perselisihan hukum berdasarkan Akta Notaris Nomor 03 tentang Perjanjian/Ikatan Jual Beli dimaksud;

15. Bahwa sudah selayaknya bilamana seluruh pembiayaan dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun atas objek jual beli dimaksud;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah sawah pada Sertipikat Hak Milik Nomor 420, SHM Nomor 421, SHM Nomor 422;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Para Penggugat atas pelaksanaan Akta Notaris Nomor 03 tentang Perjanjian/Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun;
5. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 dan Akta Notaris Nomor 09, tanggal 29 Maret 2010 tentang Kuasa yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban Kabupaten Madiun;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang dengan sengaja menguasai, memanfaatkan objek jual beli dalam akta perjanjian/ikatan jual beli berikut perbuatan Tergugat yang dengan sengaja pula menguasai surat-surat berharga berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama Para Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan kepentingan Para Penggugat;
7. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat segala bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat atas objek jual beli akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat;
8. Menghukum Tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



padanya untuk menyerahkan objek Jual Beli dalam Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 tentang Perikatan/Ikatan Jual Beli dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat apapun kepada Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan Aparatur Negara (Polisi) sejak adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil: Rp507.100.000,00 X 2% = Rp10.142.000,00 dihitung sejak tahun 2009 sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- Tambahan uang Sharing Profit sebesar Rp100.000.000. (seratus juta rupiah) yang harus dibayar tunai sekaligus dan seketika setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);
- Kerugian Immateriil: sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) yang harus dibayar tunai sekaligus dan seketika setelah adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dalam setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan penyerahan objek jual beli sebagaimana pada point 10 di atas setelah putusan mana telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*);

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun Tergugat berupaya banding, kasasi maupun *verzet* (*uitvoerbaar bij voorraad*);

12. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun telah memberikan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2013/PN Kb Mn, tanggal 17 Februari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 420, Sertipikat Hak Milik Nomor 421, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 422 yang telah digabungkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1256;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji

Hal. 6 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*wanprestasi*) kepada Para Penggugat atas pelaksanaan Akta Notaris Nomor 03 tentang Perjanjian/Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun;

4. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 dan Akta Notaris Nomor 09, tanggal 29 Maret 2010 tentang Kuasa yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun;
5. Menghukum Tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan objek jual beli dalam Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 tentang Perikatan/Ikatan Jual Beli dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat apapun kepada Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan Aparatur Negara (Polisi) sejak adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dalam setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan penyerahan objek jual-beli;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga hari ini ditaksir sebesar Rp1.557.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusannya Nomor 349/PDT/2014/PT SBY, tanggal 11 September 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, tanggal 17 Februari 2014 Nomor 01/Pdt.G/2013/PN Kb Mn, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 10 Desember 2014, kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Desember 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2013/PN Kb Mn, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun tersebut pada tanggal 31 Desember 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 20 Januari 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, dikarenakan Hakim Banding menilai sangat terlalu formil apa yang menjadi tuntutan Para Penggugat (Para Pemohon Kasasi) dalam gugatannya;

Jika Hakim Banding telah menganggap adanya dua petitum gugatan yang saling bertentangan, yaitu antara *petitum* ke-4 gugatan yang menuntut agar pengadilan menyatakan Tergugat (Termohon Kasasi) telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Para Penggugat (Para Pemohon Kasasi) atas pelaksanaan Akta Notaris Nomor 03 tentang Perjanjian/Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban Kabupaten Madiun dan *petitum* Nomor 5 yang menuntut Pengadilan menyatakan Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 dan Akta Notaris Nomor 09, tanggal 29 Maret 2010 tentang kuasa melakukan/mengurus penggabungan tiga sertipikat yang diberikan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat kepada Pembanding semula Tergugat di hadapan

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun, batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hanya berdasarkan pada pendapat dimana perbuatan *wanprestasi* menurut hukum dapat terjadi karena adanya janji seseorang, perjanjian tersebut dapat secara lisan dapat tertulis berbentuk surat atau akta otentik, dalam perkara *a quo* telah disebutkan dan diajukan sebagai bukti Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009, kemudian dari pendapat tersebut Majelis Hakim Banding telah menyimpulkan *petitum* gugatan Para Penggugat (Para Pemohon Kasasi) adalah rancu bahkan saling bertentangan dan hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena masing-masing tuntutan apabila beralasan dan dikabulkan akan membawa konsekwensi hukum yang berbeda (periksa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 11 September 2014, Nomor 349/PDT/2014/PT SBY, pada halaman ke-17 dan ke-18);

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya halaman ke-17 juga telah membenarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2868 K/Pdt/1985, yang menurut putusan tersebut, meskipun dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah *wanprestasi*, maka Hakim yang menemukan kasus seperti demikian dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap *wanprestasi*, artinya Majelis Hakim Banding sepakat pada pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang hal tersebut, namun ternyata Majelis Hakim Banding tidak mempertimbangkan lebih lanjut serta mengesampingkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang terbuktinya Tergugat (Termohon Kasasi) melakukan *wanprestasi* kepada Para Penggugat (Para Pemohon Kasasi) atas pelaksanaan Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 tentang Perjanjian/ikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun;

Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Banding tidak konsisten dengan pertimbangan hukumnya sendiri karena disatu sisi telah membenarkan apa yang menjadi dasar gugatan Para Penggugat adalah *wanprestasi* akan tetapi pada pertimbangan lainnya telah menganggap gugatan Para Penggugat adalah rancu dan saling bertentangan;

Bahwa sudah seharusnya Majelis Hakim Banding dalam perkara ini secara *ex-officio* dapat menggunakan tuntutan subsidair agar memberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*) seperti yang dituntut

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Para Penggugat (Para Pemohon Kasasi) dalam gugatannya, atau setidaknya Majelis Hakim Banding seharusnya dapat mengesampingkan ataupun menolak petitum yang nyata-nyata tidak beralasan hukum, sehingga dalam diktum putusan dapat menolak gugatan selain dan selebihnya, karena telah digariskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung yang telah menjadi tetap bahwa Hakim dilarang mengabulkan apa-apa yang tidak dituntut oleh Penggugat, artinya dalam perkara ini jika *petitum* ke-5 dianggap tidak relevan maupun bertentangan, maka seharusnya Majelis Hakim Banding secara *ex-officio* dalam putusannya dapat: "Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya", namun tidak dengan begitu saja menilai terlalu formil gugatan Para Penggugat;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya juga telah salah dalam menerapkan hukum atau setidaknya tidak menjalankan hukum pembuktian, hal ini ternyata dari pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding pada halaman ke-18 dan ke-19 putusannya yang telah mempertimbangkan, "Bahwa apabila surat kuasa dibatalkan, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 1256/Desa Krajan, Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun, tanggal 5 Juli 2010 Surat Ukur Nomor 13/Krajan/2010 atas nama Ir. Nehemia Hari Sutikno harus pula dibatalkan, akan tetapi ternyata Para Terbanding semula Para Penggugat tidak mengajukan tuntutan itu";
Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding yang demikian sangatlah tidak berdasar pada fakta-fakta yang terungkap di persidangan dan lagi masalah dituntut tidaknya Sertipikat Hak Milik Nomor 1256/Desa Krajan, Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun, tanggal 5 Juli 2010 Surat Ukur Nomor 13/Krajan/2010 atas nama Ir. Nehemia Hari Sutikno adalah merupakan hak Penggugat, apalagi dari saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat dalam persidangan tidak ada satupun saksi yang mengetahui, bahwa penggabungan ketiga Sertipikat Hak Milik tersebut menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1256/Desa Krajan, Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun, tanggal 5 Juli 2010 Surat Ukur Nomor 13/Krajan/2010 atas nama Ir. Nehemia Hari Sutikno adalah hasil kerja Tergugat (Termohon Kasasi), namun justru Saksi Hariyono, S.H., telah menerangkan dibuatnya Akta Notaris Nomor 03 tentang pencabutan kuasa dalam Akta Kuasa Nomor 09 karena Para Penggugat tidak mengetahui lagi bagaimana perkembangan penggabungan sertipikat yang dilakukan oleh Tergugat, sebab Tergugat tidak pernah bisa dihubungi dan tidak pernah memberikan kabar, sehingga dengan demikian Majelis Hakim Banding dalam menyimpulkan pertimbangan hukum tersebut nyata-nyata tidak mendasarkan

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



pada fakta-fakta persidangan (apalagi tergugat sendiri tidak mengajukan saksi sama sekali);

Bahwa di samping itu juga adalah sangat berlebihan bilamana Majelis Hakim Banding mempertimbangkan tentang beralasan atau tidaknya pembatalan Akta Notaris Nomor 09, tanggal 29 Maret 2010 berikut tentang tidaknya pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1256/Desa Krajan, Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun, tanggal 5 Juli 2010, Surat Ukur Nomor 13/Krajan/2010 atas nama Ir. Nehemia Hari Sutikno, karena dalam perkara ini telah disepakati oleh Majelis Hakim Banding atas pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang konstruksi gugatan Para Penggugat adalah *wanprestasi* dan hal tersebut telah dibuktikan dan dipertimbangkan dalam putusan, karenanya tidak berdasar dan tidak relevan lagi mempersoalkan dituntut tidaknya Sertipikat Hak Milik Nomor 1256/Desa Krajan, Kecamatan Mejayan, Kabupaten Madiun, tanggal 5 Juli 2010 Surat Ukur Nomor 13/Krajan/2010 atas nama Ir. Nehemia Hari Sutikno dalam perkara ini sebagaimana yang dimaksudkan oleh Majelis Hakim Banding dalam pertimbangan hukumnya;

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

Bahwa permohonan kasasi yang diajukan Para Penggugat dapat dibenarkan karena *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah sudah bersertipikat hak milik atas nama Penggugat, pihak Tergugat terbukti tidak melunasi harga pembayaran sehingga jelas Tergugat *wanprestasi*;

Bahwa dengan *wanprestasinya* Tergugat adalah tepat ikatan jual beli dan surat kuasanya menjadi batal, sehingga penguasaan Tergugat menjadi perbuatan melawan hukum, sedangkan pembaliknamaan sertipikat hak milik atas tanah Tergugat menjadi tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: Ir. NEHEMIA HARI SUTIKNO dan Kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 349/PDT/2014/PT SBY, tanggal 11 September 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor 1/Pdt.G/2013/PN Kb Mn, tanggal 17 Februari 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Ir. NEHEMIA HARI SUTIKNO dan 2. SUMIJATI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 349/PDT/2014/PT SBY, tanggal 11 September 2014 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Madiun Nomor 1/Pdt.G/2013/PN Kb Mn, tanggal 17 Februari 2014;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang-bidang tanah sawah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 420, Sertipikat Hak Milik Nomor 421, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 422 yang telah digabungkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1256;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*) kepada Para Penggugat atas pelaksanaan Akta Notaris Nomor 03 tentang Perjanjian/Ikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun;
4. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 dan Akta Notaris Nomor 09, tanggal 29 Maret 2010 tentang Kuasa yang dibuat oleh Para Penggugat dengan Tergugat di hadapan Hariyono, S.H., Notaris di Caruban, Kabupaten Madiun;
5. Menghukum Tergugat ataupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan objek jual beli dalam Akta Notaris Nomor 03, tanggal 26 Oktober 2009 tentang Perikatan/Ikatan Jual Beli dalam keadaan kosong tanpa suatu syarat apapun kepada Para Penggugat, bilamana perlu dengan bantuan Aparatur Negara (Polisi) sejak adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dalam setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan penyerahan objek jual-beli;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 23 Oktober 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

Ttd/ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

Ketua Majelis,

Ttd/ Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd/ Febry Widjajanto, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan.
MAHKAMAH AGUNG RI.
Atas nama Panitera.
Panitera Muda Perdata.

Dr.Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.

NIP. 1961 0313 1988 031 003

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 1558 K/Pdt/2015