



PUTUSAN
Nomor 3537 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ALI MUSTAPA, bertempat tinggal di Dusun Karang Tengah, RT.021, RW.009, Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/ Pemanding;

Lawan

ACHMAD ANSORI, bertempat tinggal di Jalan Ikan Hiu II Nomor 22, RT.03 RW.001, Kelurahan Mayangan, Kecamatan Mayangan, Kota Probolinggo;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada, **H.M. Priyo Oetomo, S.H.M.H.**, Advokat dan Penasihat Hukum pada Kantor LAW FIRM & LEGAL COUNSULTAN H.M. PRIYO OETOMO, S.H. & ASSOCIATES, beralamat di Perum Tenggulungan Mega Asri Blok A Nomor 28 Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Januari 2014;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/ Terbanding;

d a n:

1. **TIMBUL IRAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Bromo, RT.04, RW. 02, Desa Sukapura, Kecamatan Sukapura, Kabupaten Probolinggo;

2. **INDRAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Bromo, RT.04, RW.02, Desa Sukapura, Kecamatan Sukapura, Kabupaten Probolinggo;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/ Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat pada tanggal 2 April 2009, telah membeli sebidang tanah pertanian terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 106, Desa Laweyan, atas nama pemegang hak: 1.Tirasmi, 2.Timbul Irawati, 3.Inddrawati, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 2 April 2009, yang dibuat dihadapan RATNA DWI WIDJAJA, SH, Notaris di Probolinggo, dimana 1.Tirasmi, 2.Timbul Irawati, 3.Inddrawati sebagai pihak Penjual dan ALI MUSTAFA sebagai pihak Pembeli dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 02, tanggal 2 April 2009, yang dibuat di hadapan RATNA DWI WIDJAJA, SH, Notaris di Probolinggo, dimana 1.Tirasmi, 2.Timbul Irawati, 3.Inddrawati sebagai pihak Pemberi Kuasa dan ALI MUSTAFA sebagai pihak Penerima Kuasa;
2. Bahwa tanah pertanian yang Penggugat beli dari 1.Tirasmi, 2.Timbul Irawati, 3. Inddrawati, kemudian Penggugat membangun diatas tanah tersebut berupa:
 - 2.1.1. Bangunan untuk gudang dengan ukuran 7 kali 20 meter persegi;
 - 2.1.2. Bangunan untuk mushola dan mes dengan ukuran 3,5 kali 8 meter persegi;
 - 2.1.3. Bangunan rumah induk dengan ukuran 9 kali 16 meter persegi, yang sampai sekarang ditempati oleh Penggugat dan keluarga;
3. Bahwa meskipun Penggugat telah membangun 3 (tiga) buah bangunan di atas tanah pertanian tersebut, akan tetapi sampai sekarang sertifikatnya masih tetap berupa tanah pertanian atas nama 1.Tirasmi, 2.Timbul Irawati, 3.Inddrawati dan belum dibalik nama ke atas nama Penggugat;
4. Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai hutang kepada orang yang bernama MUHAMMAD SAJJAD sebesar Rp71.000.000,00, maka Sertifikat milik Penggugat yang masih atas nama 1.Tirasmi, 2.Timbul Irawati, 3.Inddrawati tersebut Penggugat jaminkan kepada MUHAMMAD SAJJAD sebagai jaminan hutang;
5. Bahwa kemudian MUHAMMAD SAJJAD menyampaikan kepada Penggugat sangat membutuhkan uang dan meminta uang yang ada di Penggugat sebesar Rp71.000.000,00 tersebut segera dikembalikan;
6. Bahwa karena kebutuhan yang mendesak tersebut, maka Penggugat berusaha mencari pinjaman uang melalui teman dan teman Penggugat dapat mencarikan pinjaman dimaksud kepada haji DARMO melalui anaknya yang bernama ACHMAD ANSORI yaitu Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 6 (enam) bulan dengan bunga sebesar 10 % setiap bulannya (Rp30.000.000,00) sehingga pada saat mengembalikan

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang pinjaman Penggugat berkewajiban mengembalikan uang berikut bunganya seluruhnya sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah);

7. Bahwa sebenarnya Penggugat sangat keberatan atas pinjaman tersebut karena bunganya terlalu tinggi, akan tetapi karena MUHAMMAD SAJJAD sangat membutuhkan uang dan Tergugat beberapa kali datang ke rumah agar Penggugat menerima pinjaman tersebut, akhirnya Penggugat menerima pinjaman tersebut;
8. Bahwa sebagai jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat tersebut adalah berupa sebidang tanah pertanian terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 106, Desa Laweyan atas nama pemegang hak 1.Tirasmu, 2.Timbul Irawati, 3.Inddrawati dan dibuatlah Akta Perjanjian Jual Beli dengan hak membeli kembali Nomor 30 tanggal 23 April 2013, di hadapan FENNY HERAWATI, SH.MKn, Notaris di Probolinggo;
9. Bahwa karena sertifikat yang akan dijaminkan tersebut berada di bapak MUHAMMAD SAJJAD sebagai jaminan hutang sebesar Rp71.000.000,00, maka setelah Penggugat mendapat pinjaman uang dari Tergugat kemudian uang yang sebesar Rp71.000.000,00 Penggugat bayarkan kepada Bpk MUHAMMAD SAJJAD, dan setelah itu sertifikat dijaminkan kepada Tergugat;
10. Bahwa mengingat jatuh tempo pinjaman pada tanggal 23 Oktober 2013 dan Penggugat telah berusaha mencari uang akan tetapi belum dapat dan selanjutnya hutang piutang ini antara Penggugat dan Tergugat telah diselesaikan dengan musyawarah kekeluargaan akan tetapi Tergugat hanya memberi waktu sampai sekitar bulan Januari 2014 dan Penggugat meminta waktu lagi karena Penggugat telah menemukan pembeli rumah dan pembelinya akan membayar sekitar bulan Februari 2014;
11. Bahwa ternyata Tergugat punya niat yang tidak baik dan memberi waktu pembayaran hanya akal-akalan saja. Hal ini terbukti tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah membuat Akta Kuasa Menjual atas Sertifikat Hak Milik Nomor 106 yang dibuat jaminan hutang tersebut, sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 15 Mei 2013, di hadapan FENNY HERAWATI, SH.MKn, Notaris di Probolinggo, dimana Nyonya TIMBUL IRAWATI dan Nyonya INDRAWATI sebagai pihak Pertama atau Pemberi Kuasa dan Tuan ACHMAD ANSORI, sebagai Pihak Kedua atau Penerima Kuasa;
12. Bahwa kemudian sebelum jangka waktu pinjaman uang berakhir yaitu pada

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Oktober 2013, Tergugat telah melakukan Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor 106 yang dibuat jaminan hutang tersebut, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 344, tanggal 25 September 2013, di hadapan JOSIDARA, SH.MKn, Notaris dan PPAT di Dringu Kabupaten Probolinggo, dan atas dasar Jual beli tersebut terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 106, Desa Laweyan atas nama pemegang hak ACHMAD ANSORI, oleh karena maka dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan gugatan pembatalan Akta Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30, Akta Kuasa Menjual Nomor 13, Akta Jual Beli Nomor 344 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 106, Desa Laweyan atas nama pemegang Hak ACHMAD ANSORI cacat demi hukum;

13. Bahwa alas an Penggugat untuk membatalkan Akta Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30, Akta Kuasa Menjual Nomor 13, Akta Jual Beli Nomor 344 dan sertifikat Hak Milik Nomor 106, Desa Laweyan atas nama pemegang Hak ACHMAD ANSORI cacat demi hukum adalah sebagai berikut:

13.1. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30 tanggal 23 April 2013, di hadapan FENNY HERAWATI, SH.M.Kn, Notaris di Probolinggo, para Turut Tergugat dimasukkan sebagai pihak penjual padahal para Turut Tergugat sama sekali tidak ada kaitannya dan tidak ikut meminjam uang kepada Tergugat dan para Turut Tergugat bukan sebagai pemilik atas tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang tersebut (Sertifikat Hak Milik Nomor 106), karena tanah tersebut oleh para Turut Tergugat sudah dijual kepada Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 01, tanggal 2 April 2009, yang dibuat di hadapan RATNA DWI WIDJAJA, SH, Notaris di Probolinggo;

13.2. Bahwa tanah yang digunakan sebagai jaminan hutang adalah sebidang tanah pertanian terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, dan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 106, masih atas nama pemegang hak : 1. Tirasmi, 2. Timbul Irawati, 3. Inddrawati, belum dibalik nama ke atas nama Penggugat, pada hal setelah tanah tersebut Penggugat beli di atas tanah tersebut telah Penggugat bangun 3 (tiga) buah bangunan berupa:

- Bangunan untuk gudang dengan ukuran 7 kali 20 meter persegi;
- Bangunan untuk mushola dan mes dengan ukuran 3,5 kali 8 meter persegi;

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan rumah induk dengan ukuran 9 kali 16 meter persegi, yang sampai sekarang ditempati oleh Penggugat dan keluarga;
- 13.3. Bahwa antara harga tanah dengan besarnya hutang tidak sebanding, yaitu harga tanah yang dijaminkan hutang di atas Rp850.000.000,00 sedangkan besarnya pinjaman hutang Rp300.000.000,00 sehingga perjanjian hutang piutang tersebut sangat merugikan Penggugat dan juga bunga yang ditetapkan terlalu tinggi sebesar 10 % setiap bulannya;
- 14. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Akta Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30 tanggal 23 April 2013, di hadapan FENNY HERAWATI, SH.M.Kn, Notaris di Probolinggo adalah cacat hukum dan patutlah untuk dibatalkan;
- 15. Bahwa karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat adalah hutang piutang maka Penggugat akan mengembalikan hutangnya kepada Tergugat sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang akan dibayar secara diangsur dan karena bunga yang diperjanjikan terlalu tinggi sebesar 10 % setiap bulannya, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo untuk menurunkan suku bunga sesuai dengan undang-undang;
- 16. Bahwa oleh karena Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 15 Mei 2013, yang dibuat di hadapan FENNY HERAWATI, SH.M.Kn, Notaris di Probolinggo, dimana Nyonya TIMBUL IRAWATI dan Nyonya INDRAWATI sebagai pihak Pertama atau Pemberi Kuasa dan Tuan ACHMAD ANSORI, sebagai Pihak Kedua atau Penerima Kuasa dan pembuatan akta tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat, maka Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 15 Mei 2013, yang dibuat di hadapan FENNY HERAWATI, SH.MKn, Notaris di Probolinggo, adalah cacat hukum dan patutlah dibatalkan;
- 17. Bahwa begitu juga dengan peralihan hak atas sertifikat Hak Milik Nomor 106, dari atas nama pemegang hak 1.Tirasmi, 2.Timbul Irawati, 3.Inddrawati beralih menjadi ACHMAD ANSORI, karena Akta Jual Beli dibuat sebelum jatuh tempo pembayaran hutang yaitu pada tanggal 23 Oktober 2013, maka Akta Jual Beli Nomor 344, tanggal 25 September 2013, di hadapan JOSIDARA, SH.M.Kn, Notaris dan PPAT di Dringu Kabupaten Probolinggo, cacat hukum dan batal demi hukum;
- 18. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 344, tanggal 25 September 2013, di hadapan JOSIDARA, SH.M.Kn, Notaris dan PPAT di Dringu Kabupaten Probolinggo, batal demi hukum, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 106, Desa Laweyan atas nama pemegang hak ACHMAD ANSORI, tidak mempunyai

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 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)



kekuatan hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar supaya Pengadilan Negeri Probolinggo memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai hutang piutang;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30, tanggal 23 April 2013, di hadapan FENNY HERAWATI, S.H.M.Kn, Notaris di Probolinggo adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
4. Menyatakan Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 15 Mei 2013, yang dibuat di hadapan FENNY HERAWATI, S.H.M.Kn, Notaris di Probolinggo, adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
5. Akta Jual Beli Nomor 344, tanggal 25 September 2013, di hadapan JOSIDARA, S.H.M.Kn, Notaris dan PPAT di Dringu Kabupaten Probolinggo, cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 106, Desa Laweyan atas nama pemegang hak ACHMAD ANSORI, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan Eksepsi dan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Kepala kantor Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Achmad Anshori (Tergugat), Notaris Fenny Herawati, S.H.,M.Kn. yang membuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan kuasa menjual serta PPAT Josidara, SH.,M.Kn. yang membuat akta jual beli;

2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) karena disusun secara tidak cermat, tidak lengkap dan tidak jelas;

Dalam Rekonvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi telah membuat Akta Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30 tanggal 23 April 2013 yang diikuti dengan kuasa menjual Nomor 13 pada tanggal 15 Mei 2013 di hadapan Notaris Fenny Herawati, S.H., M.Kn. Notaris di Probolinggo;
3. Bahwa isi Akta Nomor 30 tersebut pada intinya: Tergugat Rekonvensi menjual kepada Penggugat Rekonvensi sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik/ sisa Nomor 106/Laweyan NIB: 12.31.21.06.00001 atas nama Pemegang Hak Milik IB TIRASMI, 2. TIMBUL IRAWATI, 3. INDRAWATI sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 16 April 1998 Nomor 146/1999, seluas 1.162 meter persegi (seribu seratus enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kabupaten Probolinggo, Kecamatan Sumberasih, Desa Laweyan setempat lebih dikenal sebagai sebidang tanah pertanian;
4. Bahwa harga yang disepakati pada waktu itu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) telah dibayar lunas Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menerangkan bahwa ia telah Menerima uang sejumlah itu dan akta yang dibuat sebagai kuitansi yang sah dan sempurna, demikian pula dalam Pasal 5 Akta Nomor 30 berbunyi terhitung mulai saat ditandatangani maka Tergugat Rekonvensi sudah tidak berhak lagi untuk melakukan segala perbuatan hukum atas tanah pertanian yang diperjanjikan menurut akta ini;
5. Bahwa selanjutnya sebagaimana diatur Pasal 7 Akta Nomor 30 di atas, maka Tergugat Rekonvensi diberi keleluasaan hak untuk membeli kembali tanah pertanian tersebut kepada Penggugat Rekonvensi apa yang telah dijual dengan akta ini dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal hari dibuatkan Akta Nomor 30 tersebut, paling lambat tanggal 23 Oktober 2013 dengan membayar kembali harga penjualan sebesar Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah), bila mana Tergugat Rekonvensi tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali dalam jangka waktu tersebut, maka Penggugat Rekonvensi secara mutlak menjadi pemilik dari apa yang dibelinya dengan akta ini, dan Tergugat Rekonvensi harus segera mengosongkan/ meninggalkan tanah pertanian tersebut;

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa jual beli Penggugat Rekonvensi terhadap tanah Hak Milik Nomor 106/Laweyan seluas 1.162 meter persegi termasuk Bangunan di atasnya terdiri dari:

- a. Bangunan gudang dengan ukuran 7 m kali 20 m atau 140 meter persegi;
- b. Bangunan musholah dan mes dengan ukuran 3,5 m kali 8 m atau 28 meter persegi;
- c. Bangunan rumah induk dengan ukuran 9 m kali 16 m atau 144 meter persegi,

Tergugat Rekonvensi telah melampaui waktu yang diperjanjikan tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali akta Nomor 30, sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam akta jual beli Nomor 344/2013 tanggal 25 September 2013 sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 13 Penggugat Rekonvensi selanjutnya memohon pada instansi yang berwenang untuk membalik nama Sertifikat hak milik Nomor 106/Laweyan menjadi atas nama Achmad Anshori/ Penggugat Rekonvensi;

7. Bahwa alasan Tergugat Rekonvensi tidak menyerahkan obyek jual (*in casu*) untuk tetap menguasai tanah dalam perkara *a quo* yang sudah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi (Achmad Anshori) yang sah secara hukum, dengan demikian tindakan Tergugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah pernah menegur pada saatnya rumah milik Penggugat Rekonvensi harus dikosongkan oleh Tergugat Rekonvensi ternyata Tergugat Rekonvensi tidak mengosongkan sehingga Penggugat Rekonvensi berdasarkan syarat-syarat hukum yang ditentukan berdasarkan bukti autentik dan memperhatikan pula SEMA Nomor 3 tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 beralasan Penggugat Rekonvensi meminta Pengadilan Negeri Probolinggo memutuskan serta merta (*uitvoerbaa bij voorraad*) memerintah Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 106/ Laweyan seluas 1.162 m² atas nama pemegang hak Achmad Anshori, termasuk bangunan di atasnya terdiri dari:

- Bangunan gudang dengan ukuran 7 m kali 20 m atau 140 meter persegi;
- Bangunan musholah dan mes dengan ukuran 3,5 m kali 8 m atau 28 meter persegi;
- Bangunan rumah induk dengan ukuran 9 m kali 16 m atau 144 meter persegi,

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 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)

Halaman 8



Dan apabila Tergugat Rekonvensi tidak hendak mengosongkan sendiri dan menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya tersebut maka kiranya perlu minta Bantuan alat Negara;

9. Bahwa perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi tidak mengosongkan tanah dan bangunan yang sudah menjadi hak milik Penggugat Rekonvensi telah berakibat kerugian baik secara immaterial/ kerugian idiil atau kerugian moril yaitu kerugian yang tidak bisa dinilai dalam jumlah yang pasti sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) karena itu wajar terhadapnya dihukum untuk membayar ganti rugi tersebut Tergugat Rekonvensi membayarnya secara tunai dan sekaligus selanjutnya diberikan kepada Penggugat Rekonvensi;
10. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* menggunakan jasa Pengacara dalam beracara maka untuk itu mohon agar beban tersebut yang ditentukan besarnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dibebankan pula kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi (asal);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Probolinggo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah bukti-bukti surat dan bukti lain yang diajukan Penggugat Rekonvensi dalam perkara *a quo*;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah dari sebidang tanah pertanian dan rumah di atasnya terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 106/Laweyan, Surat Ukur Nomor 146/1998 yang tercatat atas nama Achmad Anshori/ Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan secara hukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum menguasai tanah dan bangunan rumah yang bukan miliknya;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi (asal) atau siapapun yang telah mendapat hak atau kuasa dari padanya untuk mengosongkan, menyerahkan tanah dan bangunan rumah di atasnya yang dihuninya yang terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 106/Laweyan, Surat Ukur Nomor 146/1998 kepada Penggugat Rekonvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tempo 8 (delapan) hari setelah adanya putusan ini apabila perlu dengan meminta bantuan aparat Kekuasaan Negara;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya jasa pengacara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yang ditentukan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, *banding* atau *kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)*;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Probolinggo telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Prob. tanggal 16 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dengan luas 1.162 meter persegi yang terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 106/Laweyan atas nama Achmad Anshori, termasuk di atasnya :
 - Bangunan gedung dengan ukuran 7 meter kali 20 meter, seluas 140 meter persegi;
 - Bangunan musholla dan mess dengan ukuran 3,5 meter kali 8 meter, seluas 28 meter persegi;
 - Bangunan rumah induk dengan ukuran 9 meter kali 16 meter, seluas 144 meter persegi;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 106/Laweyan, Surat Ukur Nomor 146/1998 yang tercatat atas nama Achmad Anshori;

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 3537 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)



4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah dan bangunan yang terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 106/Laweyan, Surat Ukur Nomor 146/1998 yang tercatat atas nama Achmad Anshori;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah serta bangunan rumah di atasnya yang terletak di Desa Laweyan, Kecamatan Sumberasih, Kabupaten Probolinggo, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 106/Laweyan, Surat Ukur Nomor 146/1998 yang tercatat atas nama Achmad Anshori kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.075.000,00 (satu juta tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 34/PDT/2015/PT.SBY. tanggal 24 Maret 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 28 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2014/PN.Prob. *Juncto* Nomor 34/PDT/2015/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Probolinggo, permohonan tersebut tidak disertai dengan memori kasasi;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi tidak menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, sebagaimana yang tertera dalam Surat Keterangan Panitera tertanggal 26 Juni 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Probolinggo, maka kasasi Pemohon tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, oleh karena itu berdasarkan Pasal 45A ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, oleh karenanya permohonan kasasi *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Pemohon Kasasi;

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

MENGADILI:

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALI MUSTAPA** tersebut tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 29 Maret 2016** oleh Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H. dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. 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 Bambang Ariyanto, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ttd.

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., L.L.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.



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

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003