



P U T U S A N

Nomor 1291 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ARIEF WICAKSONO, bertempat tinggal di Gatak Tuan, RT.001, RW.001, Desa/Kelurahan Gemplengan, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Supriyanto, S.H. dan Hendra Setiawan, S.H., Para Advokat, berkantor di Jalan Gelarsena II, Jonggrangan Baru, Jonggrangan, Klaten Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Maret 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

lawan

1. **SUWANTO**, bertempat tinggal di Dk. Gedongan Kidul RT.01/RW.04, Desa/Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
2. **SRI HASTUTI**, bertempat tinggal di Dk. Gedongan Kidul RT.01/RW.04, Desa/Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten, bertindak serta mewakili ketiga anak kandungnya yang masih di bawah umur, yaitu:
 - **DWI PAYANTI NADAR SARI**, bertempat tinggal di Dk. Gedongan Kidul RT.01/RW.04, Desa/Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
 - **OCTAVIA VITA SARI**, bertempat tinggal di Dk. Gedongan Kidul RT.01/RW.04, Desa/Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
 - **WIWID RINAHMAT**, bertempat tinggal di Dk. Gedongan Kidul RT.01/RW.04, Desa/Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
3. **SUKARNI Alias SUKARNI HARTO PARTONO**, bertempat tinggal di Dk. Gedongan Kidul RT.01/RW.04, Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat (Arief Wicaksono) adalah pemilik sah tanah berserta bangunan yang berdiri, tertanam dan berada di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 882, luas $\pm 1040 \text{ m}^2$ atas nama: Arief Wicaksono yang terletak di Desa Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten. Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan
- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Selatan : Pekarangan milik Agus Widodo dan Sugiyanto
- Sebelah Timur : Jalan

Untuk selanjutnya tanah berikut bangunan di atasnya tersebut mohon disebut sebagai Tanah Sengketa / Objek Sengketa;

2. Bahwa adapun cara memperoleh tanah tersebut dalam posita angka satu oleh Penggugat (Arief Wicaksono) dengan cara membeli dari Suwanto (Tergugat I) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44/03/TRUCUK/V/2009, tanggal 6 Mei 2009 yang dibuat oleh Bernardina Herry Prabowo Kurniawan, S.H., selaku PPAT Kota Klaten;
3. Bahwa setelah jual beli antara Penggugat (Arief Wicaksono) dengan Suwanto (Tergugat I) objek sengketa tersebut masih ditempati oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atas seijin Penggugat sampai batas waktu pemberian hak membeli kembali oleh Tergugat I yaitu berakhir sampai 14 April 2010;
4. Bahwa setelah jual beli tanah pekarangan/objek sengketa tersebut Penggugat (Arief Wicaksono) dengan Suwanto (Tergugat I) mengadakan Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tertanggal 26 Mei 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Herry Prabowo Kurniawan, S.H. selaku Notaris di Klaten;
5. Bahwa dalam perjanjian tersebut sebagaimana posita angka 4, Penggugat selaku pemberi hak dan Tergugat I selaku yang diberi hak atas objek perjanjian (tanah sengketa dalam perkara ini);
6. Bahwa Penggugat selaku pemberi hak atas objek perjanjian memberikan hak kepada Tergugat I untuk membeli kembali objek sengketa dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal 14 April 2009 paling lambat

Hal. 2 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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

yaitu tanggal 14 April 2010 dengan harga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

7. Bahwa selama kurun waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak 14 April 2009 Penggugat dilarang menjual, meminta dan menempati objek sengketa dan Penggugat juga memberikan hak secara cuma-cuma kepada Tergugat I untuk menempati/menguasai objek sengketa sampai batas waktu pemberian hak untuk membeli kembali itu berakhir yaitu 14 April 2010;
8. Bahwa dalam jangka waktu pemberian hak membeli kembali tersebut tidak digunakan oleh Tergugat I, maka Tergugat I wajib menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang penghuni baik milik dari Tergugat I ataupun orang lain yang menguasainya. Dan juga Tergugat I menyetujui dikenakan denda/penalti oleh Penggugat yaitu sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) yaitu setiap hari keterlambatan yaitu sebagaimana bunyi Pasal 4 dalam Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tertanggal 26 Mei 2009;
9. Bahwa saat ini objek sengketa masih dikuasi oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dan setelah batas akhir pemberian hak membeli kembali itu berakhir yaitu terhitung dari 14 April 2010 Penggugat sudah berusaha menanyakan serta mencari kejelasan dari Tergugat I, namun sampai gugatan ini diajukan terlihat Tergugat I tidak mempunyai etiket baik agar untuk segera diselesaikan;
10. Bahwa sehubungan objek sengketa tersebut sekarang milik Penggugat (Arief Wicaksono) dan Penggugat bermaksud menguasai/menempati/memanfaatkan objek sengketa tersebut, maka Penggugat telah berusaha menemui Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VI agar mau meninggalkan/menyerahkan rumah/objek sengketa tersebut dengan suka rela;
11. Bahwa hingga gugatan ini diajukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI belum/tidak mau meninggalkan objek sengketa dengan suka rela;
12. Bahwa sebagai akibat penempatan/penguasaan tanah/objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI Penggugat menderita kerugian yaitu jika objek sengketa tersebut disewakan laku Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap tahunnya;
13. Bahwa akibat penguasaan objek sengketa dalam pemberian hak membeli kembali oleh Tergugat I itu berakhir maka Tergugat I dikenakan denda/penalty oleh Penggugat untuk dibayar secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat yaitu setiap hari keterlambatan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus

Hal. 3 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima puluh ribu rupiah) yaitu sesuai Pasal 4 dalam Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tertanggal 26 Mei 2009, yaitu terhitung dari 15 April 2010 sampai gugatan ini diajukan yaitu tanggal 30 September 2012 adalah sebesar Rp225.900.000,00 dengan rincian (900 hari x Rp250.000,00 = Rp225.900.000,00);

14. Bahwa sehubungan penguasaan/penempatan objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI terhitung 15 April 2010 tidak mendapat ijin dari Penggugat, maka penguasaan tanah/objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah merupakan penguasaan yang tidak sah dan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
15. Bahwa mengingat sudah berulang kali Penggugat telah berusaha menyelesaikan persoalan tersebut dengan cara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil, dengan sangat terpaksa akhirnya mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klaten untuk mohon keadilan;
16. Bahwa karena gugatan perbuatan melawan hukum ini didasarkan pada fakta-fakta serta bukti-bukti yang kuat serta agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat, maka sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Klaten dalam putusannya menjatuhkan putusan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat (Arief Wicaksono) adalah pemilik sah tanah berserta bangunan yang berdiri, tertanam dan berada di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 882, luas $\pm 1040 \text{ m}^2$ atas nama: Arief Wicaksono yang terletak di Desa Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tertanggal 26 Mei 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Herry Prabowo Kurniawan, S.H., selaku Notaris di Klaten. Yaitu Penggugat selaku pemberi hak dan Tergugat I selaku yang diberi hak atas objek perjanjian/objek sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan objek sengketa secara sepihak tanpa seijin dari Penggugat terhitung dari 15 April 2010 oleh

Hal. 4 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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)



Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah merupakan penguasaan objek sengketa yang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar atas keterlambatannya setiap harinya terhitung dari 15 April 2010 sampai 30 September 2012 yaitu sebesar Rp. 225.900.000 (dua ratus dua puluh lima juta sembilan ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta terbebas dari segala syarat pembebanan apapun yang melekat atas objek sengketa dan apabila diperlukan dengan bantuan alat negara atau polisi berdasarkan kekuasaan kehakiman;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat VI untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar di berikan Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Penggugat Tidak Memiliki Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan (*Error In Persona*).

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada halaman 2 butir 1 mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah berikut bangunan objek sengketa dengan Bukti Kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 882/ Desa Wonosari, Gambar Situasi tanggal 16 Januari 1996 Nomor 288/06/ 1996, luas $\pm 1.040 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu empat puluh meter persegi), terletak di Dk. Gedongan Kidul RT. 01 RW. 04, Desa/Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
2. Bahwa dalil Penggugat kepemilikan atas objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 44/03/Trucuk/V/2009 tanggal 06 Mei 2009 yang dibuat oleh Bernardina Herry Prabowo Kurniawan, S.H., selaku PPAT Kota Klaten atas dalil tersebut Para Tergugat menolak dengan tegas



karena Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menjual maupun menerima uang pembayaran dari Penggugat atas objek sengketa;

3. Bahwa Penggugat yang telah mengaku membeli objek sengketa adalah tidak benar, karena fakta hukumnya Tergugat I dan Tergugat II hanya menandatangani blanko-blanku maupun kertas-kertas kosong yang kemudian diketik berisi seolah-olah telah terjadi jual beli dengan Penggugat, maka dengan demikian Penggugat telah mengada-ada dan mengaku seolah-olah konon sebagai pemilik sah objek sengketa;
4. Bahwa senyatanya secara fakta, Penggugat tidak pernah menguasai atau mempergunakan tanah dan bangunan *a quo*, apalagi melakukan pemeliharaan, karena faktanya dan diketahui oleh umum atau masyarakat luas yang berada di sekitar tanah dan bangunan *a quo*, bahwa tanah dan bangunan *a quo* telah sejak dahulu dikuasai, dirawat dan digunakan sebagai tempat tinggal oleh Para Tergugat;
5. Maka terbukti secara sah menurut hukum Penggugat bukan sebagai pemilik atas objek sengketa *a quo*; Oleh karena itu Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan dengan mendalilkan bahwa dirinya sebagai pemilik tanah objek sengketa;
6. Bahwa dengan demikian terbukti secara sah dan meyakinkan menurut hukum Penggugat tidak mempunyai hak dan tidak berkapasitas dalam mengajukan gugatan berdalil sebagai pemilik tanah *a quo* atau Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio*, sehingga menurut hukum gugatan Penggugat harus ditolak atau dikesampingkan saja;

B. Gugatan Penggugat Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

B.1. Tentang Judul Gugatan

1. Bahwa gugatan Penggugat bertitel tentang perbuatan melawan hukum disertai tuntutan ganti rugi, hal ini akan mengaburkan pengertian secara gramatikal dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Tiap perbuatan yang melawan hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka jelas perbuatan melawan hukum harus mengakibatkan kerugian terhadap orang lain dan orang tersebut mempunyai kewajiban untuk mengganti kerugian atas dasar kesalahannya,



maka cukuplah gugatannya adalah perihal gugatan perbuatan melawan hukum saja;

3. Bahwa penggunaan istilah gugatan tentang perbuatan melawan hukum dan ganti rugi tentang perihal gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak tepat, sehingga hal itu menimbulkan ketidakjelasan pada gugatan Penggugat;
4. Dengan demikian gugatan Penggugat terbukti kabur/tidak jelas, sehingga harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

B.2. Posita Gugatan Tidak Jelas

1. a). Bahwa dalil posita gugatan angka 1 dan angka 14 pada pokoknya menyatakan:

“Sebagai pemilik tanah dan bangunan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 882 dan Para Tergugat menguasai dan menghuni secara melawan hukum.”;

Bahwa selanjutnya dalil posita gugatan angka 4 sampai dengan angka 8 pada pokoknya menyatakan:

“Terdapat perjanjian pemberian hak untuk membeli kembali dalam jangka waktu selambat-lambatnya tanggal 14 April 2010 yang mengarah pada gugatan wanprestasi.”;

Maka dari dalil-dalil posita tersebut terbukti senyatanya posita gugatan *a quo* mencampuradukkan tentang wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

- b). Bahwa posita tersebut adalah sangat tidak jelas, karena ternyata Penggugat tidak menyebutkan secara kongkrit bahwa Para Tergugat sebagai pembeli atau bukan, sehingga secara realistis adalah wanprestasi;
2. Bahwa dengan demikian posita gugatan Penggugat pada angka 1 dan angka 14 serta angka 4 sampai dengan angka 8 terbukti tidak jelas. Maka, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 879 K/Sip/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang antara lain menyatakan bahwa:

“Penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dalam posita, gugatan didasarkan atas perjanjian, namun



dalam petitum dituntut agar Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, konstruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan *obscuur libel*, sehingga tidak dapat diterima”;

B.3. Dalil Posita Gugatan Penggugat Tidak Jelas

1. Bahwa Menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya berjudul “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*” terbitan Sinar Grafika tahun 2005 pada halaman 57 menyebutkan bahwa terdapat 2 teori dalam perumusan *fundamentum petendi* atau dalil gugat, yaitu salah satunya yang disebut dengan *substantierings theorie*, yang mengajarkan bahwa “dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut”;
2. Bahwa dihubungkan dengan *substantierings theorie* sebagaimana yang telah Para Tergugat uraikan di atas, ternyata dalil posita gugatan Penggugat tidak didukung oleh fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum sebagai penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut, yakni Penggugat dengan serta merta hanya menyebutkan yang menjadi awal mula terjadinya penguasaan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa dimaksud;
3. Bahwa faktanya Tergugat I dan Tergugat II sampai sekarang tidak pernah melakukan jual beli objek sengketa terhadap siapapun termasuk terhadap diri Penggugat;
4. Bahwa oleh karena itu terbukti gugatan Penggugat tidak jelas/tidak terang dan kabur, sehingga gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak saja;

B.4. Petitum Gugatan Tidak Berdasarkan Hukum Karena Tidak Ada Keadaan Yang Bersifat *Exceptionil*.

1. Bahwa petitum gugatan angka 16, Penggugat mohon agar menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Para Tergugat menggunakan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat ternyata tidak tergambar dan tidak ada keadaan yang bersifat *exceptionil* seperti yang dinyatakan dalam angka 4 SEMA RI Nomor 03 Tahun 2000,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Juli 2000 jo. SEMA RI Nomor 04 Tahun 2001, tanggal 20 Agustus 2001;

3. Bahwa oleh karena itu petitum gugatan angka 16 patut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Rekonsvansi:

1. Bahwa hal-hal yang tersebut dalam konvensi mohon dianggap telah termasuk dan dijadikan pula sebagai posita dalam gugatan rekonsvansi;
2. Bahwa alasan yang dikemukakan oleh Tergugat Rekonsvansi dalam gugatan konvensinya adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, akan tetapi semata-mata hanyalah merupakan suatu cara untuk mengelabui Pengadilan guna menutup-nutupi iktikad buruknya;
3. Bahwa Para Penggugat Rekonsvansi/Para Tergugat Konvensi merupakan keturunan dari almarhum Rubimin Harto Partono (kakek Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi) yang menguasai, menghuni, menempati sebagai tempat tinggal tanah dan bangunan *a quo*;
4. Bahwa setelah meninggalnya almarhum Rubimin Harto Partono, Penggugat Rekonsvansi I/Tergugat I Konvensi telah menerima pembagian warisan berupa tanah dan bangunan *a quo*, yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 882/Desa Wonosari, Gambar Situasi tanggal 16 Januari 1996 Nomor 288/06/1996, luas: $\pm 1.040 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu empat puluh meter persegi), atas nama Suwanto yang terletak di Dk. Gedongan Kidul RT. 01 RW. 04, Desa/Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
5. Bahwa Sertipikat Objek Sengketa oleh Penggugat Rekonsvansi I/Tergugat I Konvensi telah dijamin hutang di Bank Danamon Syariah Jatino Klaten sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk modal usaha tembakau, kemudian jaminan tersebut di Tax Over ke KSP Intidana Cabang Klaten sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jangka waktu selama 4 (empat) tahun;
6. Bahwa rupanya dalam waktu 9 (sembilan) bulan Penggugat Rekonsvansi I/Tergugat I Konvensi telah mengalami kredit macet atas pinjaman kreditnya di KSP Intidana Cabang Klaten, dan KSP Intidana akan melakukan lelang jaminan milik Penggugat Rekonsvansi I/Tergugat I Konvensi kemudian Penggugat Rekonsvansi I/Tergugat I Konvensi meminta bantuan kakaknya yang bernama Bapak Sarjono (yang tidak lain ayah kandung Tergugat Rekonsvansi/Penggugat Konvensi) agar bersedia membantu membayar

Hal. 9 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi di KSP Intidana Cabang Klaten;

7. Bahwa ternyata permintaan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi disanggupi oleh kakaknya tersebut, kemudian Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi bersama-sama dengan Bapak Sarjono melakukan negosiasi pelunasan besarnya hutang Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi di KSP Intidana, dan akhirnya disepakati oleh KSP INTIDANA agar Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi membayar seluruh hutangnya sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) saja;
8. Bahwa beberapa hari kemudian oleh karena kesibukannya Bapak Sarjono telah menyerahkan uang sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan memerintahkan agar uang tersebut diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi untuk melunasi dan mengambil Objek Sengketa di KSP Intidana Cabang Klaten;
9. Bahwa ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah menyerahkan uang sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi melainkan langsung melakukan pembayaran lunas sendiri di KSP Intidana Cabang Klaten dan mengambil objek sengketa tanpa sepengetahuan maupun seijin Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi selaku pemilik objek sengketa;
10. Bahwa setelah sertifikat objek sengketa dikuasai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kemudian dengan tipu muslihatnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi menyuruh Penggugat Rekonvensi I,II/Tergugat I,II Konvensi menandatangani beberapa blanko dan kertas -kertas kosong;
11. Bahwa awalnya Penggugat Rekonvensi I,II /Tergugat I, II Konvensi tidak pernah curiga bahwa sebenarnya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mempunyai niat jahat terhadap Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
12. Bahwa selanjutnya tiba-tiba Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara melawan hukum dan tanpa hak mengklaim/mengaku bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah miliknya, pengakuan/pengklaiman sepihak tersebut dilakukan dengan rangkaian perbuatan yang tidak patut dan melawan hukum seperti:
 - a. Melakukan pengakuan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 882/Desa Wonosari, Gambar Situasi tanggal 16 Januari 1996 Nomor 288/06/1996,

Hal. 10 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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

luas $\pm 1.040 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu empat puluh meter persegi), atas nama Suwanto seolah-olah konon telah dijual Penggugat Rekonvensi I/II dan dibeli oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 44/03/Trucuk/V/2009 tanggal 06 Mei 2009 yang dibuat oleh Bernardina Herry Prabowo Kurniawan, S.H., selaku PPAT Kota Klaten;

- b. Membuat Akta Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali Nomor: 03 tanggal 26 Mei 2009 dengan harga Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dalam jangka waktu paling lambat tanggal 14 April 2010 atas objek sengketa, seolah-olah konon dilakukan dihadapan Herry Prabowo Kurniawan, Sarjana Hukum Notaris di Klaten;

Sehingga rangkaian perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah terbukti adanya iktikad buruk dan keinginan terselubung dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang dengan dalil menggunakan upaya-upaya yang tidak patut dan melanggar hukum adalah semata-mata untuk mencari keuntungan diri sendiri dengan dasar yang tidak halal dan merugikan kepentingan pihak Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang selama ini melaksanakan iktikad baik dan melakukan kewajiban-kewajiban mempertahankan agar terpeliharanya tanah dan bangunan *a quo*;

Oleh karena itu terbukti secara sah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, yaitu senyatanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan pencemaran nama baik, penistaan, penderitaan batin, merendahkan harkat dan martabat sebagai manusia terhadap Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, maka menurut hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus dihukum membayar ganti rugi terhadap Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melawan hukum tersebut, mengakibatkan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah menderita kerugian materiel maupun immateriel yaitu sebagai berikut:

- a). Kerugian materiil yakni:
 - Kerugian karena Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi harus berpergian ke Pengadilan Negeri Klaten dan memenuhi panggilan sidang serta membayar jasa Advokat yang

Hal. 11 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk itu mengeluarkan biaya-biaya untuk transportasi, akomodasi seperti makan dan minum yang besarnya Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

b). Kerugian immateriil yakni:

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang menjalankan kegiatannya yang langsung berhubungan dengan masyarakat luas baik pelaku bisnis, pejabat pemerintah, maupun masyarakat pada umumnya Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi juga menderita kerugian immateriil berupa tercorengnya atau cemaranya nama baik Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi yang sangat sulit untuk dipulihkan, padahal Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sejak awal telah membangun, membina, mempertahankan dan menjaga serta meningkatkan integritas dan kredibilitas serta profesionalitas, sehingga kerugian immaterial ini apabila dinilai dengan uang patut dan adil apabila ditetapkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
- Bahwa demikian pula Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai Pengusaha direpotkan oleh ulah/perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sehingga Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sangat terganggu pikirannya, batinnya dan aktifitasnya dalam menjalankan profesinya sampai menjadikan hubungan yang tidak harmonis dalam keluarga yang apabila dinilai dengan uang patut dan adil apabila ditetapkan sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Sehingga jumlah kerugian Penggugat seluruhnya sebesar = Rp5.050.000.000,00 (lima miliar lima puluh juta rupiah) yang menurut hukum harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

c. Bunga

Bahwa selain itu Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi secara hukum dan patut berhak menuntut bunga 2% (dua persen) setiap bulan dari jumlah kerugian sebesar Rp5.050.000.000,00 (lima miliar lima puluh juta rupiah) = Rp101.000.000,00 (seratus satu juta rupiah) setiap bulan yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhitung gugatan Rekonvensi dibacakan/diserahkan sampai dibayar lunas;

Hal. 12 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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

14. Bahwa sangat dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena tabiatnya tetap bersikeras dengan segala daya upaya dan cara-cara yang tidak sepatutnya menolak untuk membayar ganti rugi, maka cukup beralasan apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai atau terlambat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

15. Bahwa guna menghindari hal-hal yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi serta untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia karena dikhawatirkan adanya iktikad buruk dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tidak mau secara suka rela membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, maka dengan ini Para Penggugat Rekonvensi mohon perkenan pengadilan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi:

- a. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Gatak Tuan RT. 001 RW. 001, Ds/Kel Gembengan, Kecamatan Kalikotes, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Pak Jiyoso (Penggergajian);
 - Sebelah Timur : Pak Timan (Sawah);
 - Sebelah Selatan : Selokan;
 - Sebelah Barat : Jalan;
- b. 1 (satu) unit mobil Daihatsu Espass Jenis Minibus, tahun 1997, warna hijau metalit, Nomor Polisi AD 8830 RC;
- c. 1 (satu) unit sepeda motor Suzuki Smash, warna hitam, nomor polisi AD 6578 PC;

16. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan kepada dalil-dalil yang benar yang dapat dibuktikan secara sah menurut hukum berdasarkan bukti otentik yang memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvorebaar bij vorrad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klaten telah memberikan Putusan Nomor 87/Pdt.G/2012/PN.Klt., tanggal 11 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

Hal. 13 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum bahwa Penggugat (Arief Wicaksono) adalah pemilik sah tanah berserta bangunan yang berdiri, tertanam dan berada diatasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 882, luas \pm 1040 m² atas nama Arief Wicaksono yang terletak di Desa Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
3. Menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tertanggal 26 Mei 2009 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Herry Prabowo Kurniawan, S.H., selaku Notaris di Klaten, yaitu Penggugat selaku pemberi hak dan Tergugat I selaku yang diberi hak atas objek perjanjian/objek sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan objek sengketa secara sepihak tanpa seijin dari Penggugat terhitung dari 15 April 2010 oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah merupakan penguasaan objek sengketa yang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik serta terbebas dari segala syarat pembebanan apapun yang melekat atas objek sengketa dan apabila diperlukan dengan bantuan alat negara atau polisi berdasarkan kekuasaan kehakiman;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan rekonvensi Para Penggugat dalam Rekonvensi/Para Tergugat dalam Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Tergugat dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp376.000,00 (tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 485/Pdt/2013/PT.Smg. tanggal 20 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding Suwanto dkk;

Hal. 14 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klaten tanggal 11 Maret 2013 Nomor 87/Pdt.G/2012/PN. Klt., yang dimohonkan banding, dan

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI :

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat – sekarang Para Pembanding;

Tentang Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat – sekarang Terbanding;

DALAM REKONVENSI :

Tentang Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Penggugat Asal I – sekarang Pembanding I adalah pemegang hak yang sah atas tanah dan bangunan tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 882/Desa Wonosari, Gambar Situasi tanggal 16 Januari 1996 Nomor: 288/06/1996, luas $\pm 1.040 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu empat puluh meter persegi), semula atas nama Suwanto dan sekarang atas nama Arief Wicaksono yang terletak di Dk. Gedongan Kidul RT. 01 RW. 04, Desa/ Kelurahan Wonosari, Kecamatan Trucuk, Kabupaten Klaten;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor: 44/03/Trucuk/V/ 2009 tanggal 06 Mei 2009 yang dibuat oleh Bernardina Herry Prabowo Kurniawan, S.H. selaku PPAT Kabupaten Klaten cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perjanjian Pemberian Hak untuk Membeli Kembali Nomor: 03 tanggal 06 Mei 2009 yang dibuat oleh Bernardina Herry Prabowo Kurniawan, Sarjana Hukum, Notaris di Klaten adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi – Terbanding untuk melakukan balik nama sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi I, apabila Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan balik nama, maka putusan ini dapat dipergunakan untuk balik nama sertifikat objek sengketa;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, Tergugat Rekonvensi lalai/tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan putusan ini dilaksanakan;

Hal. 15 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat untuk sebagian yang selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi sekarang Terbanding, supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat Pengadilan, yang untuk pengadilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 3 Maret 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 87/Pdt.G/2012/PN.Klt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 13 Maret 2014, kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 26 Maret 2014;

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

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

01. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang kurang cukup dalam pertimbangan sehingga menurut hukum (*Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia) putusan yang kurang pertimbangannya tersebut haruslah dinyatakan batal;
02. Bahwa menurut ketentuan Pasal 30 ayat (1) UU Nomor 14 Tahun 1985 jo. UU Nomor 5 Tahun 2004 jo. UU Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung diatur bahwa peran selaku *Judex Juris* pada Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi yaitu membatalkan putusan atau penetapan dari Pengadilan disebabkan karena:
 - a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

Hal. 16 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 - c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalain itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
03. Bahwa dengan alasan tersebut di atas oleh Hakim Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Tinggi Banding telah nyata lalai dan salah dalam menjatuhkan putusannya yaitu dengan membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama dan selanjutnya Pengadilan Tingkat Banding mengadili sendiri;
04. Bahwa adapun kelalaian serta kesalahan dalam menjatuhkan putusannya oleh Pengadilan Tingkat Banding terletak dalam pertimbangan hukumnya antara lain sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

Tentang Pokok Perkara

- Bahwa dalil Penggugat-Terbanding menyatakan sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan adanya akta jual beli tanggal 6 Mei 2009, Akta PPAT Nomor 44/03/Trucuk/V/2009, yang selanjutnya dipakai landasan hukum untuk membalik nama objek sengketa sebagaimana tersebut pada SHM Nomor 88 GS tanggal 16 Januari 1996 Nomor 288/06/1996, luas $\pm 1040 \text{ m}^2$, dari atas nama Suwanto menjadi atas nama Arief Wicaksono (*vide*: bukti bertanda P-1);
- Selanjutnya masih antara pihak pihak yang sama di atas mengadakan hubungan hukum berupa Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tersebut pada akta Nomor 03 tanggal 26 Mei 2009, dengan pemberian hak untuk membeli kembali sampai batas waktu 1 (satu) tahun selambat-lambatnya pada tanggal 14 April 2010 (*vide*: bukti bertanda P-2);
- Bahwa salah satu klausula perjanjian pemberian hak untuk membeli kembali dinyatakan bahwa "Selama pemberian hak membeli ini masih berlaku, pihak kesatu (Arie Wicaksono) berjanji dan mengikatkan diri untuk tidak mengalihkan atau membebani dengan cara apapun objek perjanjian ini; (*vide*: Pasal 1 dari bukti bertanda P. 2);
- Bahwa objek perjanjian adalah objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa dengan telah dibalik nama objek sengketa menjadi atas nama Arief Wicaksono-Terbanding semula Penggugat, objek sengketa tersebut oleh Arief Wicaksono pada tanggal 20 Agustus 2009 dijaminkan ke PT. Bank Negara Indonesia (Persero) untuk jaminan

Hal. 17 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

utang sebesar Rp179.000.000,00 berdasarkan Akta Hak Tanggungan Nomor 291/5/TRUCUK/PHT/VIII/2009 tanggal 20 Agustus 2009 *jo*. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 2531/2009 tanggal 10 September 2009;

- Bahwa PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, Centra Kredit Kecil - Yogyakarta pada tanggal 23 Agustus 2011 menyatakan bahwa objek sengketa yang dijamin sebagai hak tanggungan sudah tidak lagi menjadi agunan kredit dan hak tanggungan dimaksud dapat dilakukan pencoretan/roya; (*vide*: bukti bertanda P.4);
- Bahwa masih dengan objek sengketa, oleh Suwanto – Pembanding I – semula Tergugat I, pada tanggal 14 April 2008 objek sengketa dijamin ke Koperasi Simpan Pinjam Intidana sebagai jaminan pinjaman uang sebesar Rp100.000.000,00 untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 14 April 2008 sampai dengan tanggal 14 April 2011 (*vide*: bukti T-I-1);

Menimbang bahwa, dari bukti-bukti surat sebagaimana diuraikan di atas, Pengadilan Tingkat Bandng mempertimbangkan;

- a. Bahwa benar telah terjadi jual beli antara Terbanding semula Penggugat sebagai pembeli dengan Pembanding I semula Tergugat I sebagai penjual dengan objek jual beli adalah objek sengketa dalam perkara ini;
- b. Bahwa pihak penjual menyangkal adanya jual beli, tapi tidak mengajukan bukti-bukti penyangkalannya. Namun demikian untuk menyatakan bahwa jual beli itu sah atau tidak perlu dipertimbangkan tentang konteks hubungan hukum jual beli dimaksud dengan hubungan – hubungan hukum lainnya diantara keduanya maupun fakta-fakta hukum yang dilakukan oleh Terbanding – semula Penggugat atau pihak pembeli terhadap objek sengketa, yang terjadi setelah hubungan hukum jual beli dilaksanakan;
- c. Terbukti bahwa, jual beli dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2009 kemudian peristiwa-peristiwa hukum berikutnya adalah:
 1. Tanggal 26 Mei 2009 diadakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, batas waktu sampai dengan tanggal 14 April 2010;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 882 (objek sengketa) oleh Terbanding – semula Penggugat Arief Wicaksono sudah dibalik nama dari

Hal. 18 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suwanto menjadi atas nama Arief Wicaksono berdasarkan akta jual beli;

3. Oleh Arief Wicaksono bersama istrinya bernama Widi Aryani. Sertifikat Hak Milik (objek sengketa) pada tanggal 20 Agustus 2009 dijamin dengan Hak Tanggungan ke PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, tetapi sudah dapat di roya pada tanggal 23 Agustus 2011;

d. Bahwa dari rangkaian peristiwa/perbuatan hukum sebagaimana diuraikan di atas Pengadilan Tingkat Banding, berpendapat;

1. Tindakan hukum jual beli, jual beli dengan hak membeli kembali, pembaliknamaan Sertifikat dan menjaminkan dengan hak tanggungan, jelas pada diri Terbanding-semula Penggugat terbaca sebagai perbuatan hukum pura-pura dengan maksud dan sasaran akhir untuk menguasai dan memiliki objek sengketa;
2. Bahwa tindakan hukum pura-pura dimaksud nampak dari;
 - a. Tidak adanya konsistensi dengan apa yang disepakati dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yaitu sebelum habis tenggang waktu bagi penjual untuk membeli kembali, Terbanding sudah melakukan tindakan balik nama, membebani dengan jaminan Hak Tanggungan terhadap objek sengketa;
 - b. Bahwa tiadanya sikap inkonsistensi dimaksud membuktikan bahwa hubungan hukum antara kedua belah pihak mengandung cacat yaitu tidak adanya iktikad baik dari pihak Terbanding – semula Penggugat yang pada akhirnya pada diri penjual yaitu Pemanding I – semula Tergugat I tidak terdapat kebebasan kehendak dalam melakukan hubungan hukum/transaksi;
3. Menimbang bahwa, suatu perikatan/transaksi/hubungan hukum, jika terdapat iktikad buruk ataupun tiadanya kebebasan kehendak/kehendak yang cacat, apakah itu adanya *dwang*/paksaan, *dwaling*/khilaf, keliru, sesat/kesalahan, bedrog/tipuan, bujukan atau penyalahgunaan keadaan/*misbruik van omstandigheden*, maka harus dibatalkan. Dengan demikian disamping adanya iktikad buruk dalam jual beli juga tidak adanya kebebasan kehendak, maka hubungan hukum dimaksud harus dibatalkan;
4. Menimbang bahwa dalam perkara ini, sebagaimana telah dipertimbangkan di depan bahwa di dalam soal jual beli dan jual beli dengan hak membeli kembali yang menyangkut objek sengketa

Hal. 19 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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

terbukti dari pembeli/Terbanding-semula Penggugat terdapat iktikad buruk, maka gugatan Terbanding-semula Penggugat menurut hukum harus dinyatakan ditolak;

- Menimbang seterusnya bahwa, sebagaimana termuat sebagai klausula didalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yaitu: Penjual diberi hak untuk membeli kembali dalam tenggang waktu yang ditetapkan terhadap objek jual beli (objek sengketa) dengan harga Rp200.000.000,00, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat klausula tersebut dipandang sebagai adanya utang piutang, yang penuntutannya dapat dilakukan oleh Terbanding – semula Penggugat kepada Pembanding I-semula Tergugat I dengan cara-cara yang patut dan dibenarkan oleh hukum dan peraturan perundang-undangan;

Dengan pertimbangan tersebut diatas kami akan menanggapi sebagai berikut:

Bahwa oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banding telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan *Judex Facti* dan *Judex Juris* yang terungkap di dapan persidangan serta alat bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;

Bahwa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banding dalam pendapat serta pertimbangannya telah nyata dan keliru terlihat dengan inkonsistensinya antara pertimbangan hukum dan pendapatnya. Adapun letak salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dan telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:

- Dalam pertimbangan hukumnya yang menerangkan bahwa:
Terbukti bahwa, jual beli dilaksanakan pada tanggal 6 Mei 2009 kemudian peristiwa-peristiwa hukum berikutnya adalah: (hal 28 huruf c salinan putusan perkara perdata Nomor 485/Pdt/2013/PT. Smg):
 - Tanggal 26 Mei 2009 diadakan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, batas waktu sampai dengan tanggal 14 April 2010;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 882 (objek sengketa) oleh Terbanding – semula Penggugat Arief Wicaksono sudah dibalik nama dari Suwanto menjadi atas nama Arief Wicaksono berdasarkan akta jual beli;

Bahwa Pemohon Kasasi berpendapat:

Hal. 20 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam pertimbangan tersebut telah laai dalam memaknai substansi dalam perkara *a quo*, dimana sebelum timbulnya Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tersebut pada akta Nomor 3 tanggal 26 Mei 2009 terlebih dahulu ada perbuatan hukum yaitu Akta Jual Beli tanggal 6 Mei 2009, Akta PPAT Nomor 44/03/Trucuk/V/2009;

Bahwa setelah adanya akta jual beli tersebut, Terbanding – semula Penggugat memberikan kesempatan kepada Pembanding I – semula Tergugat I yang nota bene adalah om nya (adik dari ayah Terbanding – semula Penggugat) untuk bisa membeli kembali. dan itu merupakan tujuan dari timbulnya Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tersebut;

Bahwa terhadap pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mengenai tindakan hukum pura-pura dimaksud nampak dari;

- Tidak adanya konsistensi dengan apa yang disepakati dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yaitu sebelum habis tenggang waktu bagi penjual untuk membeli kembali, Terbanding sudah melakukan tindakan balik nama, membebani dengan jaminan Hak Tanggungan terhadap objek sengketa;
- Bahwa tiadanya sikap inkonsistensi dimaksud membuktikan bahwa hubungan hukum antara kedua belah pihak mengandung cacat yaitu tidak adanya iktikad baik dari pihak Terbanding-semula Penggugat yang pada akhirnya pada diri penjual yaitu Pembanding I-semula Tergugat I tidak terdapat kebebasan kehendak dalam melakukan hubungan hukum/ transaksi;

Bahwa Pemohon Kasasi berpendapat:

Bahwa dimana oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah nyata dan keliru dalam memahami serta menyimpulkan perkara *a quo*, dimana tindakan hukum pura-pura yaitu Terbanding sudah melakukan tindakan balik nama, membebani dengan jaminan Hak Tanggungan terhadap objek sengketa adalah salah. Yang benar adalah: jika proses balik nama berdasarkan akta jual beli tersebut telah sesuai dengan aturan hukum dan terhadap perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali (tertanggal 26 Mei 2009) itu muncul setelah akta jual beli tertanggal tanggal 6 Mei 200. dan mengenai pembebanan Hak Tanggungan ke PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, sudah dapat di roya pada tanggal 23 Agustus 2011 karena sudah lunas;

Hal. 21 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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

Dengan demikian waktu atau kebebasan kehendak dalam melakukan hubungan hukum/transaksi oleh Suwanto (Tergugat I/ Pembanding I) sudah melampaui batas waktu yang telah diperjanjikannya;

Jadi kesempatan Suwanto (Tergugat I/Pembanding I) untuk membeli kembali objek sengketa tidak digunakan dengan baik;

Bahwa terlihat lagi letak kelalaian oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang menyebabkan Akta Jual beli tersebut batal;

Adapun kelalain tersebut adalah:

Bahwa Akta Jual Beli tanggal 6 Mei 2009, Akta PPAT Nomor 44/03/ Trucuk/V/2009 yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (sebagaimana Pasal 19 Peraturan Pemerintah Th 1961) tersebut adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu bahwa unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga sesuai dengan asas "konsensualisme" yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdara, yaitu bahwa perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat", dan mengenai harga dan barang maka lahirlah jual beli yang sah;

Bahwa sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi: "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang harga dan barang, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar";

Bahwa ternyata jual beli antara Penggugat/Terbanding sebagai pembeli dengan Tergugat I/Pembanding I sebagai penjual telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga sebagai pembeli yang beriktikad baik, maka para pihak yang didalamnya harus dilindungi secara hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1977 ayat (1) KUHPerdara dan oleh karena dilindungi secara hukum maka jual beli yang terjadi adalah sah, hal ini sebagaimana terdapat dalam Yurisprudensi MA Nomor 251 K/Sip/1958 tertanggal 26 Desember 1958 yang isinya: "Bahwa pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";

Dengan demikian akta jual beli tanggal 6 Mei 2009, Akta PPAT Nomor 44/03/Trucuk/V/2009 yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah menurut hukum sehingga Terbanding-semula Penggugat adalah pemilik sah tanah beserta

Hal. 22 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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 yang berdiri, tertanam dan berada di atasnya sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 882, luas $\pm 1040 \text{ m}^2$ atas nama: Arief Wicaksono yang terletak di Desa Wonosari, Kec Trucuk, Kab Klaten (objek sengketa);

05. Bahwa mengenai timbulnya Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tersebut didasari karena faktor hubungan keluarga. Dan perlu ditegaskan kembali Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali tersebut pada akta Nomor 03 tanggal 26 Mei 2009 dalam gugatan *in casu* bukan menjadi landasan serta dasar oleh Terbanding-semula Penggugat untuk mengajukan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat/Para Pemanding;

06. Bahwa sehubungan dengan Perjanjian Pemberian Hak Untuk Membeli Kembali dimana oleh Terbanding I-semula Tergugat I bersedia membeli kembali objek sengketa sebesar Rp200.000.000,00 tersebut juga adalah sah, dan oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding dipandang sebagai adanya hutang-piutang;

Bahwa pendapat tersebut adalah sesat serta tidak berlandaskan alat-alat bukti yang diajukan oleh Terbanding I-semula Tergugat I. dimana Hakim Pengadilan Tingkat Banding lupa akan amanat dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan juga perjanjian tersebut merupakan akta oetentik yang dibuat oleh Notaris Hery Prabowo Kurniawan, S.H.;

07. Bahwa dengan demikian dalam pertimbangan serta pendapat oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding terlihat secara nyata hanya di putar-putar dan kelihatan bingung sendiri sehingga terlihat inkonsistensi antara pertimbangan hukum dengan pendapatnya;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum serta pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tersebut telah dapat dibuktikan jika Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah melanggar yaitu:

- Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalain itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

08. Bahwa perlu dicermati juga, dalam agenda Pembuktian di persidangan pihak Para Tergugat/Para Pemanding tidak bisa membuktikan dalil-dalil jawabannya atau menyangkal jual beli objek sengketa, serta dalam memori

Hal. 23 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014



bandingnya Para Tergugat/Para Pembanding juga tidak dapat menguraikan dasar dan alasan untuk diterimanya memori banding tersebut. Dengan demikian Pemohon Kasasi berharap semoga dalam putusannya nanti memakai dasar landasan aturan hukum serta memakai "hati nurani" dalam menyelesaikan sengketa ini;

09. Bahwa dengan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah salah dan melanggar hukum yang berlaku dengan demikian putusan yang tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya serta telah lalai atau melanggar hukum patut untuk dibatalkan;

DALAM REKONVENSI

Tentang Pokok Perkara

10. Bahwa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding yang hanya mempertimbangkan serta berpendapat jika: tindakan/perbuatan Penggugat Konvensi-sekarang Terbanding-semula Tergugat Rekonvensi sepanjang berkaitan dengan objek sengketa, terbukti sebagai perbuatan pura-pura, tidak menghargai asas kebebasan berkehendak pihak lain dalam melakukan transaksi, maka menurut hukum tindakan/perbuatan itu di dalam pengertian yang luas dapat disebut sebagai perbuatan yang melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian pihak lain;

Pemohon Kasasi berpendapat:

Bahwa dengan pertimbangan tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding terlihat "arogan" dengan hanya memperlihatkan kekuasaannya dalam memutus perkara *a quo*;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam mempertimbangkan tersebut tanpa didasari dengan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi. Pembanding I – semula Tergugat I;

Bahwa hakikat dari "Hakim adalah wakil dari Tuhan di dunia", dimana dalam memutus perkara harus berlandaskan/berdasarkan dengan hukum dan dalam pertimbangannya harus melihat alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang mana dalam putusannya akan menjadikan para pihak "legowo" dalam menerima apapun hasil putusannya. Bahwa pendapat oleh "Sudikno Mertokusumo" (*Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: PT.Liberty, 1998 hal. 128) mengatakan bahwa yang dimaksud dengan "membuktikan" dalam arti yuridis adalah: memberi dasar-dasar yang cukup kepada kebenaran yang diajukan;



11. Menimbang, bahwa tentang tututan uang paksa, dikarenakan terdapat hukuman untuk mengembalikan objek sengketa seperti keadaan semula dengan beban yang harus ditanggung oleh Terhukum, maka tuntutan uang paksa dapat dikabulkan dengan ukuran kelayaan dan kepantasan menurut Pengadilan Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini, terhitung mulai putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan putusan ini;

Pemohon Kasasi berpendapat:

Bahwa lagi-lagi Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memperlihatkan kekuasaanya dalam memjatuhkan putusannya dalam rekonsensi dalam pertimbangan hukum tersebut di atas;

Bahwa apakah oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak mengeti/tidak memahami jika Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi, Terbanding-semula Penggugat asal mengajukan gugatan *in casu* mengenai penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat Konvensi tanpa hak dan melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi;

Dengan demikian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi sama sekali belum pernah menguasai objek sengketa tersebut, dan apabila oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding menghukum untuk mengembalikan objek sengketa apakah logis dan adil ???;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dan sekarang Pemohon Kasasi adalah pihak yang di rugikan dimana telah benar-benar mengeluarkan uang untuk membeli objek sengketa dan sekarang malah dihukum untuk membayar uang paksa. Dengan demikian apakah putusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut dapat mencerminkan nilai-nilai "Keadilan". ???;

12. Bahwa dalam persidangan Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi-Para Pembanding tidak bisa membuktikan dalil-dalil gugatan rekonsensinya serta alat bukti yang diajukan tidak bisa menyangkal kalau telah terjadi jual beli. dan yang menjadi pertanyaan, mengapa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam putusannya bisa mengabulkan gugatan rekonsensi tersebut ?? dan apa boleh memutus tanpa didasari dengan alat bukti ??;
13. Bahwa dengan alasan sebagaimana tersebut di atas, maka oleh Hakim Pengadilan Tingkat Banding telah salah dan melanggar hukum yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku dengan demikian putusan yang tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya serta telah lalai atau melanggar hukum patut untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* (PT) yang telah membatalkan Putusan *Judex Facti* (PN) tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* (PT) sudah tepat dan benar;

Bahwa *Judex Facti* (PT) telah memeriksa dan mempertimbangkan dalil-dalil para pihak dalam persidangan secara saksama dan seadil-adilnya;

Bahwa *Judex Facti* dalam pemeriksaannya memutuskan bahwa Tergugat asal/Pembanding/Termohon Kasasi telah membuktikan dalil bantahannya secara jelas dan tepat;

Bahwa apa yang dilakukan antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat Konvensi telah menyimpangi asas terang dan tunai dalam jual beli tanah, dan hanya merupakan penyelundupan hukum/*wet sontduiking*);

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya 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 adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Arief Wicaksono tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Hal. 26 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014

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

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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ARIEF WICAKSONO** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Senin**, tanggal **22 Desember 2014** oleh **Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Gusti Agung Sumanatha, S.H.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, 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 **Rita Elsy, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. ttd./Dr.H.Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Biaya Kasasi:

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp489.000,00</u> |
| J u m l a h ... | Rp500.000,00 |

Panitera Pengganti,

ttd./Rita Elsy, S.H., M.H.

**UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

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

Hal. 27 dari 27 hal. Put. No.1291 K/Pdt/2014