



**PUTUSAN**

**Nomor: 1971 K/PDT/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1 **IR. SETIADI BUDIYANTO bin H. SUKARDI**, bertempat tinggal di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08, RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- 2 **Dr. RISTIA MARIANA**, bertempat tinggal di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08, RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H.M. Ansori Harsa, S.H., M.M., Advokat, berkantor di Jalan Kyai Saleh, Nomor 10, Semarang (50243), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2013, para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding;

melawan

**LENNY AGUSTIN**, bertempat tinggal di Karangwulan Barat IV/22, RT.05, RW.05, Kelurahan Brumbungan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sarkono, S.H., dan kawan, para Advokat, berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Puri Shima, Kompleks Pertokoan Simpang Lima Blok A.6, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2013, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

- 1 Bahwa Penggugat pada tahun 2009 tepatnya pada tanggal 5 Februari 2009 Penggugat telah membeli sebidang tanah seluas 690 M<sup>2</sup> tercatat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 semula atas nama Antono Suryo Putro berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya dari dr. Antono Suryo Putro;

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No. 1971 K/PDT/2013



- 2 Bahwa sebidang tanah berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang dibeli oleh Penggugat dari Antono Suryo Putro tersebut terletak di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur seluas 690 M<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 81 semula atas nama Antono Suryo Putro;
- 3 Bahwa untuk selanjutnya karena tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat maka sertifikat tanah tersebut kemudian dilakukan balik nama atas nama Penggugat dan sekarang Sertifikat Hak Milik Nomor 81 telah beralih menjadi atas nama Penggugat;
- 4 Bahwa pada waktu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 81 atas nama Antono Suryo Putro berikut bangunan yang berdiri di atasnya dijual kepada Penggugat tersebut yang semula ditempati oleh para Tergugat dan pada waktu akan dilakukan penjualan atas sebidang tanah berikut bangunan rumah yang dibeli oleh Penggugat telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan para Tergugat yang selanjutnya para Tergugat telah membuat surat pernyataan yang dibuat di hadapan Notaris Theresia Kurniawati. K, S.H. Notaris di Semarang;
- 5 Bahwa untuk pernyataan para Tergugat yang dibuat di hadapan Notaris Theresia Kurniawati. K, S.H. adalah Akta Notaris Nomor 4 tanggal 5 Februari 2009 tersebut, isinya memuat antara lain para Tergugat bersedia dan sanggup untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Penggugat dengan diberi pesangon sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- 6 Bahwa atas pernyataan para Tergugat tersebut, maka kemudian Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada para Tergugat, namun setelah uang diterima oleh para Tergugat ternyata para Tergugat tidak mengosongkan dan tidak meninggalkan rumah tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat, bahkan para Tergugat dengan santainya dan enaknya tetap menghuni rumah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut dan para Tergugat juga telah mengingkari atas pernyataannya tertanggal 5 Februari 2009 yang dibuat di hadapan Notaris Theresia Kurniawati. K, S.H. Notaris di Semarang;
- 7 Bahwa dengan demikian, maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji kepada Penggugat yaitu tidak menepati janjinya sebagaimana pernyataan yang telah dibuat pada tanggal 5 Februari 2009 di hadapan Notaris Theresia Kurniawati. K, S.H. tersebut;



- 8 Bahwa atas perbuatan para Tergugat yang tidak menepati janjinya dengan Penggugat tersebut, maka Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan akan tetapi para Penggugat malah bicaranya yang enggak-enggak sehingga dengan terpaksa Penggugat menempuh menyelesaikan masalah ini melalui jalur hukum untuk mendapatkan kepastian hukum;
- 9 Bahwa selanjutnya atas perbuatan nekat yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut, maka Penggugat juga telah melaporkan para Tergugat kepada pihak yang berwajib/Kepolisian di Polwiltabes Semarang masing-masing pada tanggal 13 Mei 2010 dan untuk selanjutnya laporan tersebut telah ditindak lanjuti oleh Kepolisian dan telah diajukan ke Pengadilan Negeri Semarang, untuk yang Tergugat I terdaftar dengan perkara pidana Nomor: 717/Pid.B/2010/PN.Smg dengan Terdakwa Ir. Setiadi Budiyo bin Sukardi dan telah dinyatakan bersalah karena terbukti melakukan tindak pidana dengan sengaja melakukan penghunian rumah tanpa seijin dari pemiliknya serta menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 10 (sepuluh) bulan;
- 10 Bahwa dengan perbuatan nekat yang dilakukan oleh para Tergugat yang tidak mau meninggalkan dan mengosongkan rumah yang telah di beli oleh Penggugat tersebut, maka Penggugat haknya merasa telah dilanggar serta hak untuk menikmati atas barang yang telah dibelinya tersebut menjadi tertunda;
- 11 Bahwa secara nurani Penggugat telah beriktikad baik dengan memberikan uang untuk pengosongan kepada para Tergugat akan tetapi para Tergugat malah beriktikad buruk dan telah melalaikan atas iktikad baik dari Penggugat tersebut dan justru para Tergugatlah yang telah beriktikad buruk kepada Penggugat yaitu telah mengingkari kesepakatan yang telah dibuat dengan Penggugat;
- 12 Bahwa dengan demikian, maka penguasaan tanah berikut bangunan rumah yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai landasan hukum, oleh karenanya para Tergugat wajib meninggalkan dan mengosongkan tanah berikut bangunan rumah yang ditempati dan selanjutnya menyerahkan tanah berikut bangunan rumah tersebut kepada Penggugat;
- 13 Bahwa oleh karena para Tergugat telah ingkar janji dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka sudah sewajarnya dan sepantasnya apabila para Tergugat diwajibkan untuk membayar seluruh biaya perkara;



14 Bahwa gugatan ini diajukan atas bukti-bukti yang kuat dan autentik sehingga putusan dalam perkara ini wajib dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

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

**I PRIMAIR:**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 690 M<sup>2</sup> tercatat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Penggugat berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang dibeli dari Dr. Antono Suryoputro;
- 3 Menyatakan sah dan mengikat pernyataan yang dibuat oleh para Tergugat tertanggal 5 Februari 2009 dengan Akte Notaris Nomor 4 yang dibuat di hadapan Notaris Theresia Kurniawati. K, S.H.;
- 4 Menyatakan menurut hukum para Tergugat telah menerima kompensasi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat sebagai uang pesangon untuk pengosongan rumah yang terletak di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- 5 Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji dengan Penggugat;
- 6 Menyatakan penghunian dan penempatan rumah yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum;
- 7 Menghukum kepada para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun apabila para Tergugat membantah maka dapat menggunakan alat kekuasaan negara untuk memaksa para Tergugat untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah tersebut dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat;



- 8 Memerintahkan kepada para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun apabila para Tergugat membantah, maka dapat menggunakan alat kekuasaan negara untuk memaksa para Tergugat untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah tersebut dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat;
- 9 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
- 10 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

**I SUBSIDAIR:**

Memberikan putusan lain yang seadil-adilnya sesuai dengan rasa keadilan yang berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**A Gugatan kurang pihak (*disqualifikatoire exceptie*);**

- 1 Bahwa pihak yang digugat oleh Penggugat adalah "hanya" para Tergugat saja, yang juga merupakan pihak dalam akta-akta pernyataan yang berkaitan dengan obyek gugatan yang dibuat di hadapan Notaris;
- 2 Bahwa dalam pembuatan Akta Notaris yang berhubungan dengan obyek sengketa dalam perkara ini, semuanya dibuat oleh dan di hadapan Theresia Kurniawati Kwik, Sarjana Hukum, Notaris dan PPAT di Kota Semarang, yang dalam Akta Pernyataan Nomor 4 tanggal 5 Februari 2009 disebutkan bahwa para penghadap (para Tergugat) benar telah menerima uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Tuan Po Susanto yang diperhitungkan sebagai ganti rugi pelepasan hak yang sedianya sebagai pembeli tanah dan bangunan tersebut di atas dan sebagai uang pengosongannya (vide Akta Pernyataan Nomor 4 tanggal 5 Februari 2009 hal.3);
- 3 Bahwa dalam hal ini Notaris dan PPAT Theresia Kurniawati Kwik, Sarjana Hukum mengetahui secara benar dan pasti bahwa pada kenyataannya tidak pernah ada penyerahan uang tersebut dari Penggugat kepada para Tergugat, dan para Tergugat pun juga tidak pernah menerima uang tersebut, yang ada hanyalah poin

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No. 1971 K/PDT/2013





- tersebut dicantumkan karena Po Susanto yang mengaku sebagai kuasa lisan dari Penggugat yang mensyaratkan hal tersebut untuk dicantumkan jika mau pengajuan kredit yang diminta oleh para Tergugat dicairkan;
- 4 Bahwa dikarenakan di dalam permasalahan ini muncul adanya pihak-pihak yang juga turut berperan dalam proses terbit dan terjadinya proses jual beli (i.c. Theresia Kurniawati, S.H. selaku Notaris dan PPAT dan Po Susanto yang mengaku sebagai pemegang kuasa lisan dari Penggugat) dengan demikian menjadikan gugatan tersebut yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat menjadi kurang pihak;
  - 5 Bahwa selain itu penjual objek sengketa (pemilik asal tanah dan bangunan rumah di Jalan Bromo Nomor 2, Semarang) dalam permasalahan ini juga tidak dilibatkan sebagai para pihak dalam perkara ini;
  - 6 Bahwa terhadap penjual (i.c. Antono Suryo Putro dan istrinya/Ny. drg. Arimbi) secara yuridis harus disertakan dalam perkara dimaksud berdasarkan Pasal 1491 KUHPdata, yang mengamanatkan keharusan adanya penjaminan kenikmatan atas segala sesuatu yang telah dijualnya tersebut;
  - 7 Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat yang tanpa melibatkan Notaris Theresia Kurniawati Kwik, S.H., Po Susanto, Antono Suryo Putro dan istrinya (drg. Arimbi) menjadikan gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kurang pihak;
  - 8 Bahwa terhadap gugatan yang kurang para pihak tersebut dengan demikian Majelis Hakim Pemeriksa Perkara harus menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal ini sudah sesuai dengan beberapa Yurisprudensi diantaranya : "Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 atas perkara Nomor 151 K/Sip/1972 yang pada pokoknya menyatakan "oleh karena gugatan kurang pihak gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";
  - 9 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat tersebut menjadi kurang pihak yang secara yuridis mengakibatkan gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- B Gugatan salah dalam penerapan hukumnya;**
- 1 Bahwa di dalam materi gugatan Penggugat mendasarkan dalil gugatannya pada adanya Akta Pernyataan Nomor 04 tertanggal 5 Februari 2009 yang dibuat oleh



- dan di hadapan Notaris Theresia Kurniawati Kwik, S.H., sehingga kemudian para Tergugat dianggap oleh Penggugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
- 2 Bahwa secara yuridis formil suatu pernyataan adalah suatu perbuatan sepihak yang "hanya" mengikat pada satu pihak saja, yang dalam hal ini adalah pembuatnya (i.c. Para Tergugat), dan tidak mengikat pada pihak lain karena bentuk dan sifatnya bukanlah suatu perjanjian yang mengikat pada kedua belah pihak yang membuatnya;
  - 3 Bahwa oleh karenanya adalah suatu hal yang janggal dan rancu apabila suatu pernyataan yang notabene dibuat oleh "hanya" satu pihak dijadikan dasar dalam mengajukan gugatan wanprestasi dengan penerapan pasal perbuatan wanprestasi sesuai dengan dalil Penggugat;
  - 4 Bahwa secara yuridis gugatan Penggugat yang demikian tersebut telah terbukti salah dalam penerapan dalil hukumnya karena tidak dapat membedakan arti suatu wanprestasi ataupun suatu perbuatan melawan hukum;
  - 5 Bahwa terhadap gugatan yang telah salah dalam menerapkan hukumnya tersebut dengan demikian Majelis Hakim Pemeriksa Perkara harus menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan/atau harus ditolak (*niet ontvankelijk verklaard*);
  - 6 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka gugatan Penggugat tersebut menjadi kurang pihak yang secara yuridis mengakibatkan gugatan Penggugat ditolak secara keseluruhan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberikan Putusan Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.SMG tanggal 14 Maret 2012 dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi dari T1 dan T2;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 690 M<sup>2</sup> tercatat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 atas nama Penggugat berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Bromo Nomor 02, Rt.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur,

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No. 1971 K/PDT/2013



Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang yang dibeli dari Dr. Antono Suryoputro;

- 3 Menyatakan sah dan mengikat pernyataan yang dibuat oleh para Tergugat tertanggal 5 Februari 2009 dengan akte Notaris Nomor 4 yang dibuat di hadapan Notaris Theresia Kurniawati. K, S.H.;
- 4 Menyatakan menurut hukum para Tergugat telah menerima kompensasi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat sebagai uang pesangon untuk pengosongan rumah yang terletak di Jalan Bromo Nomor 02, RT.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang;
- 5 Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji dengan Penggugat;
- 6 Menyatakan penghunian dan penempatan rumah yang dilakukan oleh para Tergugat adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum;
- 7 Memerintahkan kepada para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah di Jalan Bromo Nomor 02, Rt.08/Rw.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun apabila para Tergugat membantah, maka dapat menggunakan alat kekuasaan negara untuk memaksa para Tergugat untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah tersebut dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat;
- 8 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun dimungkinkan adanya upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
- 9 Menghukum kepada para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp861.000,00 (delapan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor: 395/Pdt/2012/PT Smg. tanggal 4 Januari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding pada tanggal 1 April 2013 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 April 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg jo. Nomor: 10/Pdt.K/2013/PN.Smg. yang dibuat oleh Wakil





Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 April 2013;

Bahwa memori kasasi dari para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 April 2013;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Mei 2013;

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;

#### **ALASAN-ALASAN KASASI**

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

- 1 Bahwa *Judex Facti* telah salah atau lalai menerapkan hukumnya dalam eksepsi dikarenakan menolak eksepsi para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat tentang gugatan kurang pihak;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya (vide: Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg halaman 17) yang menyatakan:

“Dalam Eksepsi

A Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* pada intinya adalah mengenai perjanjian jual beli objek sengketa yang berupa tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dengan luas  $\pm 690 \text{ M}^2$  yang terletak di Jalan Bromo Nomor 2 RT.08/RW. 01, Kelurahan Gajahmungkur, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 antara pihak-pihaknya Po Susanto selaku kuasa dari Lenny Agustin selaku pembeli dengan Dr. Antono Suryoputro bersama isterinya yang bernama dokter gigi Arimbi selaku penjual yang dilakukan di muka Pejabat Akta Tanah Theresia Kurniawati K, S.H. Bahwa dengan terjadinya jual beli tanah dan rumah di atasnya maka objek sengketa hukum yang berkompeten hanyalah pembeli dan penjual tanpa harus menyertakan pihak-pihak lain diikutsertakan dalam materi gugatan ini, tapi

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No. 1971 K/PDT/2013



bila perlu pihak lain yang terlibat dapat ditarik sebagai saksi. Oleh karena itu maka alasan-alasan yang diajukan dalam eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak harus ditolak;

Jadi jelas perkara *a quo* adalah perkara murni jual beli bukan sebagai pemenang lelang, sehingga sudah seharusnya penjual harus ikut digugat sebagai pihak karena menurut:

Pasal 1457 KUHPerdara:

Jual beli adalah suatu perjanjian. Dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Tentang kewajiban si Penjual;

Pasal 1474 KUHPerdara:

Ia mempunyai dua kewajiban utama yaitu: menyerahkan barangnya dan menanggungnya;

Pasal 1491 KUHPerdara:

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu: yang pertama penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram; kedua terhadap adanya cacat-cacat barang tersebut yang tersembunyi atau yang sedemikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembeliannya;

Bahwa dengan tidak dimasukkannya Si Penjual/ Pemilik Rumah (Dr. Antono Suryoputro) dalam perkara *a quo* (jual beli), sudah seharusnya *Judex Facti* menerima eksepsi dari Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat bukan menolaknya dikarenakan:

- Masalah persengketaan *a quo* tidak menjadi jelas duduk persoalannya;
- Dengan duduk persoalannya tidak jelas, maka Hakim/*Judex Facti* tidak akan dapat memberikan putusan yang memenuhi rasa keadilan;

Bahwa oleh karena secara nyata *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukumnya, maka sudah sepatutnya dibatalkan dalam kasasi, karena jika tidak dibatalkan akan menimbulkan kerancuan dalam praktik hukum;

(vide: Yurisprudensi diantaranya: “Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 atas Perkara Nomor: 151 K/Sip/1972 yang pada pokoknya menyatakan oleh karena gugatan kurang pihak, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”);



- 2 Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukumnya karena tidak sinkron antara pertimbangan hukum yang satu dengan yang lainnya, bahkan dalam amar putusan;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dalam perkara gugatan ini yang perlu dibuktikan adalah benarkah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak mau meninggalkan rumah yang telah dibeli/dimiliki oleh Penggugat setelah diberi pesangon sebesar Rp300.000.000,00 oleh Penggugat.” (vide: Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg dalam pertimbangan hukumnya halaman 17 alinea ke-2 (dua));

“Menimbang, bahwa dengan diingkarinya pernyataan yang dilakukan oleh T1 dan T2, maka dalam hal ini jelas T1 dan T2 telah melakukan perbuatan hukum yaitu menempati rumah yang dibeli oleh Po Susanto atas dasar kuasa lisan dari Lenny Agustin yang kemudian menjadi Milik Lenny Agustin....dst” (vide: Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg dalam pertimbangan hukumnya halaman 19 alinea ke-2 (dua));

Tetapi

Dalam pertimbangan hukum yang lainnya menyatakan wanprestasi/ingkar janji;

“Menimbang, bahwa dari bukti kepemilikan rumah dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 81 adalah sudah menjadi milik Lenny Agustin sebagaimana tertuang dalam bukti P-1 dan P-3, maka T1 dan T2 yang tetap menempati tanah dan rumah yang telah dimiliki Lenny Agustin haruslah dinyatakan bersalah melakukan tindakan wanprestasi/ingkar janji kepada pemiliknya, maka berdasarkan bukti-bukti yang cukup....dst” (vide: Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg dalam pertimbangan hukumnya halaman 20 alinea ke-2 (dua));

“Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan ini telah terbukti jika T1 dan T2 telah melakukan perbuatan wanprestasi maka T1 dan T2 haruslah dinyatakan pihak yang kalah dan harus membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng” (vide: Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg dalam pertimbangan hukumnya halaman 20 alinea terakhir);

Bahkan dalam Amar Putusan *Judex Facti*



“- menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/cidera janji dengan Penggugat” (Vide: Amar Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg halaman 21 point 5);

Bahwa *Judex Facti* telah jelas dan nyata dalam pertimbangan hukumnya saling bertentangan atau tidak ada kesesuaian satu sama lain, bahkan dalam amar putusan dikarenakan jelas antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji/wanprestasi secara hukum mempunyai pengertian dan rumusan hukum yang berbeda;

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata:

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

Sedangkan

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata jo 1243 KUHPerdata:

Pasal 1238 KUHPerdata:

“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”;

Pasal 1243 KUHPerdata:

Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan;

Jadi jelas dan nyata *Judex Facti* beranggapan bahwa gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, tetapi dalam pertimbangan lainnya telah mengulas tentang perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat, bahkan dalam amar putusannya, maka telah terbukti bahwa *Judex Facti* lalai dalam menerapkan hukumnya dan sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* dibatalkan dalam kasasi karena telah salah/lalai dalam menerapkan hukumnya;

- 3 Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukumnya atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan Undang-Undang



dengan mengabulkan gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/  
Penggugat tentang Putusan Serta Merta (*uitvoerbaar bij voorraad*)  
tanpa mempertimbangkan secara rinci dan jelas dalam pertimbangan  
hukumnya;

Bahwa jelas dan nyata *Judex Facti* salah/lalai dalam menerapkan hukumnya,  
karena *Judex Facti* tidak cukup mempertimbangkan atau tidak memberikan  
pertimbangan hukum yang jelas dalam hal mengabulkan petitum tentang putusan  
yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) dalam pertimbangan  
hukumnya *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/  
PN.Smg halaman 20) yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dari bukti kepemilikan rumah dan tanah dengan Sertifikat  
Hak Milik Nomor 81 adalah sudah menjadi milik Lenny Agustin sebagaimana  
tertuang dalam bukti P-1 dan Bukti P-3, maka T1 dan T2 yang tetap menempati  
tanah dan rumah yang telah dimiliki Lenny Agustin haruslah dinyatakan bersalah  
melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi kepada pemiliknya, maka  
berdasarkan bukti-bukti yang cukup Penggugat dapat mengusir T1 dan T2 yang  
menempati rumah Penggugat setiap saat walaupun ada upaya hukum banding atau  
kasasi dari T1 dan T2 terhadap perkara ini”;

Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya jelas tidak mempertimbangkan  
secara teliti, cermat dan sungguh-sungguh faktor-faktor ethos, pathos, logos dan  
dampak sosialnya, serta dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* tidak secara  
tegas dan jelas mengutarakan dalam hal apa Putusan Serta Merta dikabulkan,  
dikarenakan perkara *a quo* belum jelas tentang siapa penjual sebenarnya...? dan  
siapa pembeli sebenarnya...?, apakah perkara *a quo* tentang hutang piutang...?  
atau jual beli yang direkayasa/proforma, hal inilah akibat kurangnya pihak dalam  
gugatan *a quo*, tetapi *Judex Facti* telah dengan arogan mengabulkan Putusan Serta  
Merta yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tanpa  
menghiraukan baik perundang-undangan ataupun Surat Edaran Mahkamah Agung  
(Vide: Pasal 180 HIR Jo SEMA Nomor 3 Tahun 2000 dan SEMA Nomor 4 tahun  
2001) yang mengharuskan dipenuhinya syarat-syarat dalam mengabulkan putusan  
serta merta dan telah dilaksanakan eksekusi oleh Pengadilan Negeri tanggal 19  
Maret 2013 atau sebelum adanya Putusan Banding, sehingga sudah sepatutnya  
*Judex Facti* dibatalkan dalam kasasi;

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No. 1971 K/PDT/2013





- 4 Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukumnya atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan Undang-Undang dikarenakan telah merubah/mengurangi apa yang tidak diminta oleh para pihak (i.c Penggugat);

Bahwa jelas dan nyata *Judex Facti* telah lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan undang-undang dengan merubah/mengabulkan apa yang tidak diminta oleh para pihak (i.c Penggugat) tetapi dalam amar putusannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* (vide: Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 290/Pdt.G/2011/PN.Smg dalam pertimbangan hukumnya halaman 20 alinea ke-3 (tiga) yang menyatakan:

“Menimbang bahwa untuk petitum Nomor 7 yang memuat kata menghukum kepada para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan rumah di Jalan Bromo Nomor 2, RT.08/RW.01, Kelurahan Gajahmungkur, Kota Semarang tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, apabila para Tergugat membantah maka dapat menggunakan alat kekuasaan Negara untuk memaksa para Tergugat untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah tersebut dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat, dapat dikaitkan dalam petitum Nomor 8 yang memuat kata-kata memerintahkan kepada para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat untuk mengosongkan tanah berikut bangunan rumah tersebut dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat, pada intinya adalah sama namun mengenai perintah pengosongan rumah dan tanah *a quo* adalah lebih tepat dipergunakan kata-kata memerintahkan bukannya kata menghukum, sehingga dengan demikian walaupun petitum Nomor 7 tidak disebutkan dalam amar putusan bukan berarti gugatan Penggugat ada yang tidak dikabulkan, namun maksud Majelis agar tidak berlebihan”;

Bahwa dalam Hukum Acara Perdata seharusnya Hakim bersifat pasif bukan aktif, dengan merubah/mengurangnya apa yang ada dalam petitum gugatan Penggugat, maka *Judex Facti* telah secara nyata melanggar Pasal 178 HIR tanpa alasan pertimbangan hukum yang jelas, dengan demikian, seharusnya *Judex Facti* tidak mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, tetapi seharusnya *Judex Facti* mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, karena ada Petitum Penggugat yang tidak dikabulkan, maka sepatutnya *Judex Facti* tunduk dengan *Judex Juris*;



Vide: Pasal 178 HIR yang berbunyi:

“Hakim karena jabatannya waktu bermusyawarah wajib mencukupkan segala alasan hukum; yang tidak dikemukakan oleh kedua belah pihak;

Hakim wajib mengadili atas segala bahagian gugatan;

Ia tidak diizinkan menjatuhkan keputusan atas perkara yang tidak digugat, atau memberikan lebih dari pada yang digugat”;

5 Bahwa *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukumnya atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan Undang-Undang dikarenakan salah menilai suatu gugatan;

Bahwa Kronologi yang sebenarnya terjadi adalah sebagai berikut:

Dr. Antono Suryoputro

Pemilik/Penjual Rumah dan Tanah

Sepakat untuk menjual rumah dan tanahnya ke Ir. Setiadi

Akhirnya dilakukan Jual Beli dengan dalih Po Susanto sebagai Kuasa Lisan Lenny Agustin

Ir. Setiadi Budiarto  
dr. Ristia Mariana

Pembeli

Po. Susanto menjanjikan akan diberikan Kredit Rp.5,5 M, tetapi dengan syarat Po Susanto sebagai Pembeli untuk memudahkan pencairan kredit

Po. Susanto  
Pemberi Kredit/

Pemilik Koperasi ABC

Tiba-tiba Po Susanto :

- melaporkan Ir. Setiadi Budiarto ke Kepolisian;
- Menggugat Ir. Setiadi Budiarto dan dr. Ristia Mariana melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;



Keterangan:

- Dr. Antono Suryoputro sebagai pemilik sekaligus penjual telah setuju rumah dan tanahnya dibeli oleh Ir. Setiadi Budiyananto dan dr. Ristia Mariana;
- Ir. Setiadi Budiyananto dan dr. Ristia Mariana mengajukan kredit untuk membeli rumah dan tanah milik Dr. Antono Suryoputro di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) ABC yang pemiliknya adalah Po. Susanto, dan disetujui oleh KSP ABC sebesar Rp5.5 miliar tetapi dengan syarat:
  - 1 Bahwa Jual beli dilakukan antara Po Susanto dengan Dr. Antono Suryoputro secara langsung agar mudah dan cepat dalam proses pencairannya;
  - 2 Po Susanto mengajak Ir. Setiadi Budiyananto dan dr. Ristia Mariana sekaligus disuruh mengajak Dr. Antono Suryoputro ke Notaris/PPAT Theresia Kurniawati Kwik, S.H., untuk melakukan jual beli sekaligus pencairan dana;
  - 3 Ternyata jual beli dilakukan antara Po Susanto yang mengaku kuasa lisan dari Lenny Agustin yang notabene adalah adiknya sendiri dengan Dr. Antono Suryoputro;

Kejanggalan-kejanggalan yang terjadi:

- 1 Bahwa jual beli dilakukan Lenny Agustin dengan Dr. Antono Suryoputro sehingga ada indikasi bahwa Sdr. Po Susanto sengaja untuk mengaburkan kekayaannya agar terhindar dari Pajak;
- 2 Bahwa harus diteliti uang pembayaran Rumah Dan Tanah tersebut adalah benar dibayar/milik Lenny Agustin atau dari Sdr Po Susanto selaku Pemilik Koperasi Simpan Pinjam ABC;

Bahwa *Judex Facti* seharusnya meneliti secara cermat dan seksama atas dalil bantahan yang diajukan para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat bukan mengesampingkan atau menolaknya begitu saja tanpa mempertimbangkan secara teliti dan cermat; (note: bahwa ada salah satu anggota Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang yang masih aktif, pernah diperiksa KPK dan mempunyai citra kurang baik dalam masyarakat);

Bahwa atas dalil yang diajukan para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat dan dalil bantahan para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat seharusnya *Judex Facti* meneliti apakah peran Po Susanto yang sebenarnya...?, Apakah benar sebagai selaku kuasa lisan dari Lenny Agustin....? atau sebagai



pemilik Koperasi ABC sekaligus pemberi kredit para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat .....?, padahal bukti P-4 Putusan Perkara Pidana Nomor: 171/Pid B/2010/PN.Smg tanggal 7 Maret 2011 telah jelas dalam keterangan Saksi Dr. Antono Suryoputro dengan Drg. Arimbi selaku penjual/pemilik objek sengketa yang menyatakan antara lain: “bahwa setahu saksi jual beli dilakukan dengan Tergugat 1 tetapi tiba-tiba ada Po Susanto”;

Bahwa dengan menolak/mengesampingkan dalil-dalil para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat secara mentah-mentah dan tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti dalil-dalil bantahan dari para Pemohon Kasasi/para Pembanding/para Tergugat maka *Judex Facti* telah lalai dalam menerapkan hukumnya, dikarenakan telah menilai suatu perkara secara tidak seimbang/berat sebelah, maka sudah sepatutnya *Judex Facti* dibatalkan dalam kasasi;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama Memori Kasasi tanggal 23 April 2013 dan kontra Memori Kasasi tanggal 14 Mei 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi telah berhasil membuktikan jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan pemilik sah objek sengketa yaitu dr. Antono Suryo Putro, telah dilakukan di hadapan PPAT dan Sertifikat Hak Milik telah beralih ke atas nama Termohon Kasasi;

Bahwa Termohon Kasasi dan para Pemohon Kasasi telah membuat perjanjian di hadapan Notaris, tentang ganti rugi agar para Pemohon Kasasi bersedia meninggalkan objek sengketa, berdasarkan perjanjian tersebut Termohon Kasasi telah menyerahkan uang sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Bahwa Termohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi haknya;

Bahwa terbukti para Tergugat telah wanprestasi kepada Penggugat;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari para Pemohon Kasasi adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No. 1971 K/PDT/2013



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 kelalaiannya 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 dan ditambah 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 para Pemohon Kasasi: **1. IR. SETIADI BUDIYANTO bin H. SUKARDI dan 2. Dr. RISTIA MARIANA** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak dan para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka para 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 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 Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **1. IR. SETIADI BUDIYANTO bin H. SUKARDI dan 2. Dr. RISTIA MARIANA** tersebut;
- 2 Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Pembanding 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 **Rabu** tanggal **3 Desember 2014** oleh **H. Djafni Djamal, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.** dan **Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Judika**





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

**Martine Hutagalung, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

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

Ttd./H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti ;

Ttd./Judika Martine Hutagalung, S.H., M.H.

Biaya kasasi:

1	Meterai.....	Rp 6.000,00
2	Redaksi.....	Rp 5.000,00
3	Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000.00</u>
	Jumlah	Rp500.000,00

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

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

Hal. 19 dari 19 hal. Put. No. 1971 K/PDT/2013