



**PUTUSAN**  
Nomor 2262 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**NY. ASİYAH**, bertempat tinggal di Jalan Raya Songgolangit Nomor 6 RT 01 RW 11, Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Zaini M. S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Diponegoro Nomor 171, Purwodadi, Kabupaten Grobogan, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **SATRIYONO, S.H.**, bertempat tinggal di Mlatiharjo Tengah 11 RT 08 RW VI, Kelurahan Mlatibaru, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang atau di Jalan Borobudur Selatan I Nomor 397 RT 03 RW 13, Kelurahan Kembang Arum, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Listyani W., S.H., Advokat, berkantor di Jalan Mahesa Mukti II/A 308, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2014;
2. **H. SURANTO**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo Nomor 47, Kabupaten Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Listyani W., S.H., Advokat, berkantor di Jalan Mahesa Mukti II/A 308, Kelurahan Pedurungan Tengah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2014;
3. **SUNARTO, S.H.**, beralamat di Jalan Dr. Soepomo Nomor 20 A, Kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;
4. **YULISTIKA SETYADEWI, S.H.**, beralamat di Jalan Dompilan I RT I RW I, Kelurahan Jombor, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo;  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



D a n

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Nomor 310, Sukoharjo;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada bulan September 1995 Penggugat memiliki utang kepada Tergugat I berupa uang sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) yang mana atas utang tersebut dipotong 10 % (sepuluh persen) sebagai jasa dan/atau sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), sehingga Penggugat menerima utang uang dari Tergugat I sebesar Rp63.000.000,00 (enam puluh tiga juta rupiah);
2. Bahwa perjanjian utang hanya berdasar kepercayaan saja, sehingga dilakukan secara lisan;
3. Bahwa setelah berjalan selama 1 (satu) tahun Penggugat belum juga bisa mengembalikan utangnya kepada Tergugat I, sehingga Tergugat I memaksa Penggugat untuk segera mengembalikan utangnya, dengan alasan untuk membayar utang Tergugat I kepada Tergugat II;
4. Bahwa walaupun Penggugat belum mampu untuk mengembalikan utangnya kepada Tergugat I, tetapi Penggugat selalu membayar bunga/ jasa kepada Tergugat I atas utangnya yang besarnya bervariasi;
5. Bahwa akhirnya pada tahun 1997 Tergugat I memaksa Penggugat untuk memberikan surat kuasa menjual dan atau melepaskan hak atas sebidang tanah milik Penggugat sebagaimana Hak Milik Nomor 2393 dengan luas  $\pm 1.300 \text{ m}^2$  yang terletak di di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah tercatat atas nama Penggugat yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1996 Nomor 7225/1996 dan pada tanggal 2 Februari 2008 diterbitkan sertipikat pengganti sebagaimana Hak Milik Nomor 2393 dengan luas  $\pm 1289 \text{ m}^2$  sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 209/Gentan/2007 yang mana batas-batasnya sebagai berikut:

Halaman 2 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : tanah milik Bambang Rujito;
- Sebelah Selatan : saluran;
- Sebelah Barat : Sertifikat Hak Milik Nomor 859 (milik Penggugat);
- Sebelah Timur : tanah milik Wiro Taruno;

Selanjutnya tanah tersebut mohon disebut “tanah sengketa 1”;

6. Bahwa Tergugat I selalu meyakinkan kepada Penggugat bila surat kuasa menjual dan atau melepaskan hak tersebut hanya digunakan untuk meyakinkan Tergugat I kepada Tergugat II bila Tergugat I memiliki piutang kepada Penggugat, dan pembayaran utang Penggugat nantinya akan digunakan untuk membayar utang Tergugat I kepada Tergugat II;
7. Bahwa akhirnya Penggugat memberikan Kuasa Menjual sebagaimana “Surat Kuasa Menjual Dan Atau Melepaskan Hak” Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 di hadapan Tergugat III atas “tanah sengketa 1” dilanjutkan penyerahan buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 oleh Penggugat kepada Tergugat I;
8. Bahwa walaupun Penggugat memberikan Surat Kuasa Menjual kepada Tergugat I, Penggugat tetap membayar utangnya kepada Tergugat I dengan cara diangsur;
9. Bahwa selain Penggugat membayar utangnya kepada Tergugat I dengan cara diangsur, Tergugat I juga melakukan pembelian barang dagangan milik Penggugat berupa kain batik senilai Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) yang mana nilai tersebut disepakati Penggugat dan Tergugat I diperhitungkan mengurangi jumlah utang Penggugat kepada Tergugat I;
10. Bahwa Penggugat juga menyerahkan 1 (satu) unit mobil sedan merk Peugeot kepada Tergugat I guna diperhitungkan untuk pembayaran utang, yang mana mobil tersebut disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
11. Bahwa atas pemberian barang dagangan berupa kain batik serta penyerahan 1 (satu) unit mobil Peugeot dari Penggugat kepada Tergugat I, serta telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I sebagai pembayaran utang, menunjukkan Penggugat telah melakukan pembayaran utang kepada Tergugat I senilai  $Rp27.000.000,00 + Rp25.000.000,00 = Rp52.000.000,00$  (lima puluh dua juta rupiah);
12. Bahwa dengan adanya pembayaran sebagaimana poin 10, maka utang Penggugat kepada Tergugat I masih sebesar  $Rp70.000.000,00 - Rp52.000.000,00 = Rp18.000.000,00$  (delapan belas juta rupiah);

Halaman 3 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



13. Bahwa di samping telah membayar sebagian utangnya kepada Tergugat I, Penggugat juga memberikan ijin kepada Tergugat I mengambil berbagai macam kain batik di toko milik Penggugat yang nilainya bila hitung sudah mencapai Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dimana oleh Penggugat hal tersebut dianggap sebagai jasa (bunga) atas utang Penggugat kepada Tergugat I;
14. Bahwa dikarenakan utang Penggugat kepada Tergugat I terdapat kekurangan sebesar Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah), maka Penggugat berusaha untuk meminta buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 milik Penggugat yang ada dalam penguasaan Tergugat I, namun permintaan tersebut tidak pernah diberikan dengan alasan utang Penggugat belum lunas;
15. Bahwa namun ketika Penggugat akan melunasi utangnya kepada Tergugat I, selalu dijawab oleh Tergugat I agar Penggugat tidak perlu tergesa-gesa membayar dan/atau melunasi utangnya dikarenakan Tergugat I belum menghitung kembali berapa kekurangan utang Penggugat kepada Tergugat I, dan juga Tergugat I beralasan tidak pernah menghitung serta mencatat penerimaan uang pembayaran dari Penggugat sehingga minta waktu untuk menghitung dulu;
16. Bahwa dengan berjalannya waktu, Penggugat kehilangan kontak dan tidak dapat berkomunikasi dengan Tergugat I sehingga mengalami kesulitan ketika akan melunasi utang Penggugat kepada Tergugat I serta kesulitan untuk meminta buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 milik Penggugat yang masih dibawa oleh Tergugat I;
17. Bahwa pada tahun 2008 Penggugat terkejut ketika mengetahui buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 milik Penggugat telah beralih hak menjadi atas nama Tergugat II yang mana peralihan tersebut sebagaimana diterangkan dalam buku Sertifikat pengganti atas dasar Akta Jual beli Nomor 9/Baki/1999 tanggal 05-02-1999 yang dibuat oleh Tergugat IV;
18. Bahwa selain telah beralih hak menjadi atas nama Tergugat II, ternyata buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 juga telah diterbitkan Sertifikat pengganti atas nama Tergugat II dengan luas  $\pm 1289 \text{ m}^2$  sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 209/Gentan/2007 dimana semula tertera atas nama Penggugat dengan luas + 1300 M2 yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1996 Nomor 7225/1996;
19. Bahwa proses terbitnya Surat Ukur sebagaimana tanggal 12 November 2007 Nomor 209/Gentan/2007 tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa ada pengukuran yang dilakukan oleh Turut Tergugat di lokasi "tanah sengketa 1";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa Penggugat belum pernah menjual tanah sebagaimana Hak Milik Nomor 2393 kepada siapapun juga, termasuk kepada Tergugat I yang diberi kuasa menjual sebagaimana "Surat Kuasa Menjual Dan Atau Melepaskan Hak" Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 di hadapan Tergugat III, dikarenakan dibuatnya surat kuasa menjual dan melepaskan hak dikatakan oleh Tergugat I hanya digunakan Tergugat I untuk meyakinkan kepada Tergugat II, bila Tergugat I memiliki piutang kepada Penggugat, dan pembayaran utang Penggugat nantinya akan digunakan untuk membayar utang Tergugat I kepada Tergugat II;
21. Bahwa terhadap "tanah sengketa 1" milik Penggugat, antara Penggugat dan Tergugat belum pernah membicarakan dan disepakati mengenai:
- a) Berapa harga jual "tanah sengketa 1"?
  - b) Bagaimana teknis pembayarannya bila sudah laku?
  - c) Kapan dilakukan pengosongan "tanah sengketa 1" bila sudah laku dan dibayar lunas?
22. Bahwa dengan demikian Tergugat I terbukti telah melakukan kebohongan serta patut diduga telah menipu Penggugat dengan cara membujuk Penggugat untuk membuat Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak Nomor 52 di hadapan Tergugat III pada hari Rabu tanggal 16 April 1997, dengan alasan dibuatnya surat kuasa menjual dan melepaskan hak, hanya digunakan Tergugat I untuk meyakinkan kepada Tergugat II, bila Tergugat I memiliki piutang kepada Penggugat, dan pembayaran utang Penggugat nantinya akan digunakan untuk membayar utang Tergugat I kepada Tergugat II, tetapi pada kenyataannya Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak Nomor 52 yang dibuat di hadapan Tergugat III digunakan oleh Tergugat I sebagai dasar jual beli oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana akta jual beli tanggal 5 Februari 1999 Nomor 9/Baki/1999 yang dibuat oleh Tergugat IV tanpa sepengetahuan Penggugat sehingga patutlah dinyatakan perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
23. Bahwa Tergugat III juga tidak cermat serta tidak teliti dalam menerbitkan "Surat Kuasa Menjual Dan Atau Melepaskan Hak" Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 yang hanya sekedar membuat surat saja melalui karyawannya tanpa menjelaskan apapun serta tidak pernah bertemu langsung dengan Penggugat serta tidak berusaha untuk bertemu Penggugat serta menanyakan alasan dibuatnya surat kuasa menjual dan atau melepaskan hak, dimana hal tersebut nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 5 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016





24. Bahwa oleh karena terbitnya “Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak” Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 di hadapan Tergugat III dibuat dengan cara Melawan Hukum, maka sudah sepatutnya dinyatakan “Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak” Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 di hadapan Tergugat III adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
25. Bahwa perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I dengan Tergugat II hanya didasarkan pada Surat Kuasa Menjual Dan Atau Melepaskan Hak Nomor 52 saja, tanpa pernah meneliti dan atau mendatangi “tanah sengketa 1” yang menjadi objek jual beli, membuktikan pembelian dilakukan secara diam-diam dan sengaja tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik “tanah sengketa 1” yang sah yang dengan demikian menunjukkan Tergugat II merupakan pembeli beriktikad tidak baik dan merupakan perbuatan melawan hukum;
26. Bahwa setelah “tanah sengketa 1” beralih hak dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II, baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah memberitahukan terjadinya peralihan hak atas “tanah sengketa 1” kepada Penggugat dan tidak pernah meminta Penggugat untuk mengosongkan “tanah sengketa 1”, dengan demikian tidak dapat diterima akal sehat Tergugat II membeli “tanah sengketa 1” pada tahun 1999, tetapi sampai dengan diajukannya gugatan ini (tahun 2014) dan atau selama kurun waktu 15 (lima belas) tahun tidak pernah berusaha untuk meminta tanah yang dibelinya (*in casu* “tanah sengketa 1”) baik dari Tergugat I maupun dari Penggugat, apalagi sampai diajukannya gugatan ini masih dalam penguasaan Penggugat, hal tersebut membuktikan jual beli “tanah sengketa 1” yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli yang tidak sewajarnya serta mengandung cacat tersembunyi;
27. Bahwa demikian pula halnya tentang peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 sebagaimana “tanah sengketa 1” yang semula atas nama Penggugat kemudian beralih hak menjadi atas nama Tergugat II yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I dengan Tergugat II tanpa diketahui serta ijin dari Penggugat, serta hanya didasarkan pada “Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak” Nomor 52 yang dibuat oleh Tergugat III yang penerbitannya tidak sah dan cacat hukum mengakibatkan Akta Jual Beli Nomor 9/Baki/1999 yang dibuat pada tanggal 5 Februari 1999 oleh Tergugat IV sebagai dasar peralihan hak dari atas nama Penggugat menjadi



atas nama Tergugat II adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

28. Bahwa oleh karena rangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maupun Turut Tergugat dalam melakukan peralihan hak "tanah sengketa 1" terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak dibenarkan hukum, maka patutlah dinyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 sebagaimana "tanah sengketa 1" yang saat ini tercatat atas nama Tergugat II patutlah dinyatakan cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
29. Bahwa akibat tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maupun Turut Tergugat melakukan peralihan hak atas "tanah sengketa 1" dengan cara Melawan Hukum, nyata-nyata telah merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil sehingga sudah selayaknya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV maupun Turut Tergugat dihukum untuk mengembalikan seperti keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 sebagaimana "tanah sengketa 1" menjadi atas nama Penggugat dan siapa saja yang menguasai buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 haruslah menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan yang baik, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
30. Bahwa selain melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 (in casu "tanah sengketa 1") milik Penggugat yang sah menjadi atas nama Tergugat II, ternyata Tergugat I juga telah menjual tanah milik Penggugat yang masih diatasnamakan Tergugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 2680 yang diterbitkan tanggal 18 Januari 2008 dengan luas + 93 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 208/Gentan/2007 yang mana batas-batasnya sebagai berikut:
- Sebelah Utara : Sertifikat Hak Milik Nomor 2681;
  - Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 859 (milik Penggugat);
  - Sebelah Barat : Jalan raya;
  - Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 2393;
- Selanjutnya tanah tersebut mohon disebut "tanah sengketa 2";
31. Bahwa pada tahun 1997 Penggugat dan Tergugat I membeli tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 858 atas nama Mudjiono seluas ± 338 m<sup>2</sup> yang letaknya tepat di sebelah Utara rumah milik Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharga Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah) yang kemudian dilakukan pemecahan/pemisahan menjadi 2 (dua) Sertifikat, yaitu menjadi:

- a) Sertifikat Hak Milik Nomor 2680/"tanah sengketa 2" yang oleh Penggugat diatasnamakan Tergugat I seluas + 93 m<sup>2</sup>, dan
- b) Sertifikat Hak Milik Nomor 2679 seluas + 245 m<sup>2</sup> yang kemudian dibeli oleh Mohammad Syukri suami Ny. Suyatmi seharga Rp57.500.000,00 (lima puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dipotong 25% untuk perantara sehingga uang yang diterima oleh Tergugat I sebesar Rp56.350.000,00 (lima puluh enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
32. Bahwa pembelian tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 858 menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat I (patungan) dimana uang Penggugat sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan uang Tergugat I sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
33. Bahwa dengan hasil penjualan tanah sebagaimana Hak Milik Nomor 2679, Tergugat I telah mendapatkan keuntungan yang bila dirinci sebagai berikut:
  - a) Pembelian tanah Hak Milik Nomor 858 seluas + 338 m<sup>2</sup> mengeluarkan uang sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);
  - b) Setelah menjadi Hak Milik Nomor 2679 seluas + 245 m<sup>2</sup> dijual lagi dengan harga Rp56.350.000,00 (lima puluh enam juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
  - c) Keuntungan yang diperoleh Tergugat I sebesar Rp16.350.000,00 (enam belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
34. Bahwa Penggugat tidak meminta bagian keuntungan yang diperoleh Tergugat I dari penjualan sebagian tanah tersebut, karena memang tujuan Penggugat hanya membeli tanah seluas + 93 m<sup>2</sup>/"tanah sengketa 2" dimana Penggugat telah mengeluarkan uang sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);
35. Bahwa Penggugat tidak memiliki prasangka buruk terhadap Tergugat I, dimana Penggugat tidak melakukan proses balik nama terhadap "tanah sengketa 2" dan masih diatasnamakan Tergugat I;
36. Bahwa di luar dugaan Penggugat, ternyata Tergugat I juga menjual "tanah sengketa 2" kepada Tergugat II bersamaan waktunya dengan proses peralihan hak "tanah sengketa 1" sehingga "tanah sengketa 1" dan "tanah sengketa 2" menjadi atas nama Tergugat II, dimana proses peralihannya dilakukan oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II keduanya di hadapan Tergugat IV sebagaimana:

Halaman 8 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016

### 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

- a) "tanah sengketa 1" atas dasar akta jual beli tanggal 5 Februari 1999 Nomor 9/Baki/1999;
- b) "tanah sengketa 2" atas dasar akta jual beli tanggal 5 Februari 1999 Nomor 8/Baki/1999;
37. Bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV serta Turut Tergugat dengan menjual serta melakukan proses balik nama atas Hak Milik Nomor 2680 dan/atau "tanah sengketa 2" menjadi atas nama Tergugat II tanpa seijin serta tanpa sepengetahuan Penggugat nyata-nyata adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
38. Bahwa bagaimana mungkin setelah Tergugat II membeli "tanah sengketa 2" dari Tergugat I pada tahun 1999, Tergugat I maupun Tergugat II tidak pernah memberitahukan terjadinya peralihan hak atas "tanah sengketa 2" kepada Penggugat dan tidak pernah meminta Penggugat untuk mengosongkan "tanah sengketa 2", dengan demikian tidak dapat diterima akal sehat Tergugat II membeli "tanah sengketa 2" dari Tergugat I pada tahun 1999, tetapi sampai dengan diajukannya gugatan ini (tahun 2014) dan atau selama kurun waktu 15 (lima belas) tahun tidak pernah berusaha untuk meminta tanah yang dibelinya (in casu "tanah sengketa 2") dari Penggugat maupun Tergugat I, apalagi sampai diajukannya gugatan ini masih dalam penguasaan Penggugat, hal tersebut membuktikan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli yang tidak sewajarnya serta mengandung cacat tersembunyi;
39. Bahwa perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan oleh dan antara Tergugat I dengan Tergugat II tanpa meneliti "tanah sengketa 2" yang menjadi objek jual beli, membuktikan pembelian dilakukan secara diam-diam dan sengaja tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik "tanah sengketa 2" walaupun masih diatasnamakan Tergugat I, menunjukkan Tergugat II merupakan pembeli beriktikad tidak baik dan merupakan perbuatan melawan hukum;
40. Bahwa oleh karena rangkaian perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV maupun Turut Tergugat dalam melakukan peralihan hak "tanah sengketa 2" terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak dibenarkan hukum, maka patutlah dinyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2680 sebagaimana "tanah sengketa 2" yang saat ini tercatat atas nama Tergugat II patutlah dinyatakan cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
41. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV

Halaman 9 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



maupun Turut Tergugat terbukti merupakan Perbuatan Melawan Hukum serta merugikan Penggugat, maka sudah selayaknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV maupun Turut Tergugat dihukum untuk mengembalikan seperti keadaan semula Sertifikat Hak Milik Nomor 2680 sebagaimana “tanah sengketa 2” menjadi atas nama Penggugat dan siapa saja yang menguasai buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2680 haruslah menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan yang baik, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;

42. Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat sehingga mengakibatkan beralihnya hak tanah sebagaimana “tanah sengketa 1” dan “tanah sengketa 2” menjadi atas nama Tergugat II, sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil yang bila dirinci sebagai berikut:

a) Kerugian materiil;

Nilai tanah menurut harga pasaran umum “tanah sengketa 1” dan “tanah sengketa 2” adalah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter persegi, sehingga secara keseluruhan “tanah sengketa 1” dan “tanah sengketa 2” seluas  $\pm 1.393 \text{ m}^2$  bila dinilai dengan uang senilai Rp3.000.000,00 x  $1.393 \text{ m}^2 = \text{Rp}4.179.000.000,00$  (empat miliar seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

b) Kerugian immaterial;

Bahwa kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat sangat besar nilainya apabila diperhitungkan secara materiil, Penggugat sudah sangat kehilangan waktu, pikiran dan biaya yang tidak sedikit untuk mengurus permasalahan ini, belum lagi secara Psikis Penggugat sudah dibuat stres dan malu. Hal ini tidak ternilai harganya secara materiil dan tidak berlebihan bila dihitung dengan nilai uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat kepada Penggugat;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah sebagaimana Hak Milik Nomor 2393 yang semula luas  $\pm 1.300 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah yang diuraikan dalam Gambar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi tanggal 24 Juni 1996 Nomor 7225/1996 dan telah berubah sebagaimana Penerbitan Sertipikat Pengganti pada tanggal 02 Februari 2008 dengan luas  $\pm 1289 \text{ m}^2$  sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 209/Gentan/2007 yang mana batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah milik Bambang Rujito;
- Sebelah Selatan : saluran;
- Sebelah Barat : Sertifikat Hak Milik Nomor 859 (Penggugat);
- Sebelah Timur : tanah milik Wiro Taruno;

Dan/atau disebut “tanah sengketa 1” adalah milik Penggugat yang sah;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I membujuk serta merayu Penggugat untuk memberikan “Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak” sebagaimana Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 oleh Tergugat III dengan alasan hanya akan digunakan oleh Tergugat I untuk meyakinkan Tergugat II bila pembayaran utang Penggugat nantinya akan digunakan untuk membayar utang Tergugat I kepada Tergugat II namun pada kenyataannya digunakan untuk proses jual beli oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II sehingga menjadi atas nama Tergugat II nyata-nyata adalah Perbuatan Melawan Hukum dan tidak dibenarkan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat II yang membeli “tanah sengketa 1” dari Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa melihat objek “tanah sengketa 1” terlebih dahulu guna memastikan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari, membuktikan Tergugat II merupakan pembeli beriktikad tidak baik;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat III menerbitkan “Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak” sebagaimana Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 tanpa menanyakan alasan dibuatnya surat, membuktikan Tergugat III tidak teliti serta tidak cermat dalam melaksanakan tugasnya selaku Notaris dan nyata-nyata merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang tidak dibenarkan hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat IV melaksanakan proses peralihan hak sebagaimana “tanah sengketa 1” hanya mendasarkan pada “Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak” sebagaimana Nomor 52 yang dibuat oleh Tergugat III yang kemudian menerbitkan akta jual beli tanggal 5 Februari 1999 Nomor 9/Baki/1999 tanpa menanyakan alasan tidak hadirnya Penggugat dan yang ada hanya Tergugat I dan Tergugat II saja, telah membuktikan Tergugat IV tidak teliti dan tidak cermat dalam melaksanakan

Halaman 11 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016

#### 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)



tugasnya selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sehingga nyata-nyata Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang tidak dibenarkan hukum;

7. Menyatakan "Surat Kuasa Menjual dan atau Melepaskan Hak" sebagaimana Nomor 52 yang dibuat pada hari Rabu tanggal 16 April 1997 oleh Tergugat III adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan akta jual beli Nomor 9/Baki/1999 yang dibuat oleh Tergugat IV pada tanggal 5 Februari 1999 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 sebagaimana "tanah sengketa 1" yang saat ini tercatat atas nama Tergugat II yang perolehannya dari perbuatan melawan hukum patutlah dinyatakan cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV memulihkan kepada keadaan seperti semula Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 luas  $\pm 1.300 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 24 Juni 1996 Nomor 7225/1996 dan telah berubah sebagaimana Penerbitan Sertipikat Pengganti pada tanggal 2 Februari 2008 dengan luas  $\pm 1289 \text{ m}^2$  sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 209/Gentan/2007 menjadi atas nama Penggugat;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau siapapun yang menguasai buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2393 baik tanpa ijin maupun atas ijin siapapun tanpa terkecuali, untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
12. Menyatakan sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 2680 yang diterbitkan tanggal 18 Januari 2008 seluas  $\pm 93 \text{ m}^2$  yang terletak di di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 208/Gentan/2007 yang mana batas-batasnya sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Sertifikat Hak Milik Nomor 2681;
  - Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 859 ( milik Penggugat);
  - Sebelah Barat : jalan raya;
  - Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 2393;



Dan/atau disebut “tanah sengketa 2” adalah milik Penggugat yang masih diatasnamakan Tergugat I;

13. Menyatakan tindakan Tergugat II yang membeli “tanah sengketa 2” dari Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa melihat objek “tanah sengketa 2” terlebih dahulu guna memastikan tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari, membuktikan Tergugat II pembeli beriktikad tidak baik serta tidak dibenarkan hukum;
14. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 8/Baki/1999 yang dibuat oleh Tergugat IV pada tanggal 5 Februari 1999 adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV memulihkan kepada keadaan seperti semula Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 2680 yang diterbitkan tanggal 18 Januari 2008 seluas  $\pm 93 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Propinsi Jawa Tengah yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 208/Gentan/2007 untuk selanjutnya dilakukan peralihan hak menjadi atas nama Penggugat;
16. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV dan atau siapapun yang menguasai buku Sertifikat Hak Milik Nomor 2680 baik tanpa ijin maupun atas ijin siapapun tanpa terkecuali, untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik, bilamana perlu dengan bantuan alat negara;
17. Menyatakan peralihan hak “tanah sengketa 2” yang terbukti dilakukan dengan Melawan Hukum dan tidak dibenarkan hukum, maka patutlah dinyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2680 sebagaimana “tanah sengketa 2” yang saat ini tercatat atas nama Tergugat II patutlah dinyatakan cacat hukum sehingga batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
18. Menyatakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat sehingga mengakibatkan beralihnya hak tanah sebagaimana “tanah sengketa 1” dan “tanah sengketa 2” menjadi atas nama Tergugat II, sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil yang bila dirinci sebagai berikut:

a) Kerugian materiil;

Nilai tanah menurut harga pasaran umum “tanah sengketa 1” dan “tanah sengketa 2” adalah Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per meter persegi, sehingga secara keseluruhan “tanah sengketa 1” dan “tanah sengketa 2” seluas  $\pm 1.393 \text{ m}^2$  bila dinilai dengan uang senilai Rp3.000.000,00 x 1.393





m<sup>2</sup> = Rp4.179.000.000,00 (empat miliar seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah);

b) Kerugian immaterial;

Bahwa kerugian immaterial yang dialami oleh Penggugat sangat besar nilainya apabila diperhitungkan secara materiil, Penggugat sudah sangat kehilangan waktu, pikiran dan biaya yang tidak sedikit untuk mengurus permasalahan ini, belum lagi secara Psychis Penggugat sudah dibuat stres dan malu. Hal ini tidak ternilai harganya secara materiil dan tidak berlebihan bila dihitung dengan nilai uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat kepada Penggugat;

19. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan hukum yang seadil-adilnya sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan dari Para Penggugat kabur dan tidak jelas karena tidak secara jelas dan tegas menyebutkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa dalil-dalil apa yang tertulis dan termaksud dalam Konvensi mohon termaksud dan terbaca kembali dalam Reconvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Reconvensi akan mengajukan gugatan Reconvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Reconvensi;
3. Bahwa pada tahun 1995 Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi memiliki utang kepada Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi berupa uang sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
4. Bahwa dari utang tersebut baru dibayar dengan sebuah mobil Peugeot tahun 1976 yang kala dinilai dengan uang adalah senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Sehingga utang Penggugat kepada Tergugat I



sebenarnya masih dibayar mobil senilai Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) saja. Oleh karenanya utang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, perinciannya menjadi Rp70.000.000,00 dikurangi Rp10.000.000,00 menjadi masih kurang Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);

5. Bahwa sedangkan hasil penjualan tanah sengketa 1 kepada Tergugat II Konvensi sebagaimana tertulis dalam Akta Jual Beli No.9/Baki/1999 adalah sebesar Rp46.800.000,00 (empat puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah). Dan sesuai apa yang disampaikan oleh suami Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi bahwa hasil penjualan tanah sengketa 1 nantinya adalah untuk membayar utang-utang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi maka jika dirinci utang Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah menjadi:

Hutang pokok Rp70.000.000,00 dikurangi nilai mobil peugeot Rp10.000.000,00 dikurangi uang hasil penjualan tanah sengketa 1 sebesar Rp46.800.000,00 hingga utang Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi masih kurang Rp13.200.000,00 (tiga belas juta dua ratus ribu rupiah);

6. Bahwa karena hingga sekarang kekurangan utang tersebut belum dilunasi oleh Tergugat Rekonvensi maka jika dihitung dengan bunga bank yang diperbolehkan oleh pemerintah adalah 12 % per tahun maka per tahunnya dikenai bunga  $12\% \times \text{Rp}13.200.000,00 = \text{Rp}1.584.000,00$ ;

7. Bahwa sehingga total utang Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi beserta bunganya sejak tahun 1996 adalah Rp41.712.000,00 (empat puluh satu juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Sisa utang..... Rp13.200.000,00

Bunga pertahun  $\text{Rp}1.584.000 \times 18 \text{ tahun} \dots\dots \text{Rp}28.512.000,00 +$

Jumlah total utang Tergugat Rekonvensi.....Rp41.712.000,00

8. Bahwa di samping Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiel, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi juga mengalami kerugian immateriel karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit. Bahkan telah mengganggu kesehatan baik fisik maupun psikhis Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi. Karena hukum menghendaki dalam bentuk konkrit maka bila dinilai kerugian immateriel dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



9. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patuh menjalankan isi putusan perkara *a quo* dan menghindari perbuatan tidak bertanggung jawab dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikenai sanksi hukuman membayar uang *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari lalai menjalankan putusan perkara *a quo* yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
10. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi telah mengakui mempunyai utang yang belum dibayar kepada Penggugat Rekonvensi maka terbukti pula Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi. Wanprestasi dapat diartikan sebagai kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji/wanprestasi karena tidak membayar kekurangan utangnya;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel dan immateriel sekaligus dan seketika sebesar Rp1.041.712.000,00 (satu miliar empat puluh satu juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah), dengan perincian:  
Ganti rugi materiel berupa keseluruhan utang beserta bunganya kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp41.712.000,00 (empat puluh satu juta tujuh ratus dua belas ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:  
Sisa utang..... Rp13.200.000,00  
Bunga pertahun Rp1.584.000. x 18 tahun ..... Rp28.512.000,00 +  
Jumlah ..... Rp41.712.000,00  
Ganti rugi Immaterial sebesar ..... Rp1.000.000.000,00
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari kelalaian menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:



Apabila tidak sependapat dengan kami, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan gugatan rekonsvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil apa yang tertulis dan termaksud dalam Konvensi mohon termaksud dan terbaca kembali dalam Rekonsvensi ini;
2. Bahwa Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonsvensi akan mengajukan gugatan Rekonsvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sebagai Tergugat Rekonsvensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonsvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah sengketa 1 terletak di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo seluas 1300 m<sup>2</sup> karena jual beli yang dilakukan pada tanggal 5 Februari 1999, sebagaimana Akte Jual Beli Nomor 9/Baki/1999 yang dibuat di hadapan Notaris Tergugat IV Konvensi, Sertifikat Hak Milik Nomor 2393; Namun setelah dilakukan pengukuran ulang telah berubah luasnya menjadi 1289 m<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 209/Gentan/2007, yang batas-batasnya adalah:
  - Sebelah Utara : tanah milik Bambang Rujito;
  - Sebelah Selatan : saluran;
  - Sebelah Barat : Sertifikat Hak Milik Nomor 859;
  - Sebelah Timur : tanah milik Wiro Taruno;
4. Bahwa pada saat Penggugat Rekonsvensi/Tergugat II Konvensi membeli tanah sengketa 1 adalah seluas 1300 m<sup>2</sup> namun sekarang telah berubah menjadi seluas 1289 m<sup>2</sup> sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur tanggal 12 November 2007 Nomor 209/Gentan/2007, maka Penggugat Rekonsvensi/Tergugat II Konvensi menuntut Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi untuk mengembalikan tanah seluas 11 m<sup>2</sup> yang diambilnya tanpa seijin Penggugat Rekonsvensi/Tergugat II Konvensi kepada Penggugat Rekonsvensi/Tergugat II Konvensi; Perbuatan Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengambil tanah milik Penggugat Rekonsvensi/Tergugat II Konvensi seluas 11 m<sup>2</sup> tanpa seijin Penggugat Rekonsvensi/Tergugat II Konvensi adalah perbuatan melawan hukum karena luas tanah milik Penggugat Rekonsvensi menjadi berkurang hingga telah merugikan Penggugat Rekonsvensi/Tergugat II Konvensi; Oleh karenanya Tergugat Rekonsvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengaku menguasai tanah sengketa 1 harus mengembalikan dan menyerahkan kembali tanah sengketa 1 seluas 1300 m<sup>2</sup> milik Penggugat



Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

5. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah sengketa 1 terletak di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo seluas 1300 m<sup>2</sup> sebagaimana Sertifikat Pengganti Hak Milik Nomor 2393 maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai tanah sengketa 1 tanpa ijin Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan Penggugat Rekonvensi yang tidak dapat menggunakan tanah sengketa 1 sebagaimana mestinya sesuai keinginan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai orang yang berhak; Bahwa adapun kerugian materiel Penggugat Rekonvensi bila dirinci adalah sebagai berikut: tanah sengketa 1 yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak tahun 1999 bila dikontrakkan pertahunnya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) hingga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), maka rinciannya adalah:

- Tahun 2000 kontrak per tahun sebesar Rp20.000.000,00;
- Tahun 2001 kontrak per tahun sebesar Rp20.000.000,00;
- Tahun 2002 kontrak per tahun sebesar Rp20.000.000,00;
- Tahun 2003 kontrak per tahun sebesar Rp20.000.000,00;
- Tahun 2004 kontrak per tahun sebesar Rp20.000.000,00;
- Tahun 2005 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2006 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2007 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2008 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2009 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2010 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2011 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2012 kontrak per tahun sebesar Rp30.000.000,00;
- Tahun 2013 kontrak per tahun sebesar Rp40.000.000,00;
- Tahun 2014 kontrak per tahun sebesar Rp40.000.000,00;

Jumlah total seluruhnya + Rp420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta rupiah);

6. Bahwa Tergugat II juga pemilik sah atas tanah sengketa 2 seluas 93 m<sup>2</sup> terletak di Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo seluas 1300 m<sup>2</sup> sebagai jual beli yang dilakukan pada tanggal 5 Februari 1999 sebagaimana Akte Jual Beli No.8/Baki/1999 di hadapan Notaris Tergugat IV





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi, dan Sertifikat Hak Milik Pengganti Nomor 2680, yang batas-batasnya adalah:

- Sebelah Utara : Sertifikat Hak Milik Nomor 2681;
- Sebelah Selatan : Sertifikat Hak Milik Nomor 859;
- Sebelah Barat : Jalan raya;
- Sebelah Timur : Sertifikat Hak Milik Nomor 2393;

7. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai tanah sengketa 2 seluas 93 m<sup>2</sup> milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sejak tahun 1999 jelas-jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi karenanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus mengembalikan dan menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

8. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang juga menguasai tanah sengketa 2 tanpa ijin Penggugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum karena telah merugikan Penggugat Rekonvensi yang tidak dapat menggunakan tanah sengketa 2 sebagaimana mestinya sesuai keinginan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai orang yang berhak; Bahwa adapun kerugian materiel Penggugat Rekonvensi bila dirinci adalah sebagai berikut: tanah sengketa 2 yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sejak tahun 1999 bila dikontrakkan per tahunnya sebesar Rp5.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) hingga Rp40.000.000, (empat puluh juta rupiah) maka rinciannya adalah:

- Tahun 2000 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2001 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2002 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2003 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2004 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2005 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2006 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2007 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2008 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2009 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2010 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2011 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2012 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2013 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;
- Tahun 2014 kontrak per tahun sebesar Rp5.000.000,00;

Halaman 19 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah total seluruhnya.....+ Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

9. Bahwa di samping Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiel, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi juga mengalami kerugian immateriel karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi telah kehilangan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit. Bahkan telah mengganggu kesehatan baik fisik maupun psikhis Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi. Karena hukum menghendaki dalam bentuk konkrit maka bila dinilai kerugian immateriel dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);
10. Bahwa sehingga total kerugian yang diderita Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sebesar Rp3.495.000.000,00 (tiga miliar empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
  - kerugian materiel Rp420.000.000,00 + Rp75.000.000,00 = Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
  - kerugian immateriel Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah)Oleh karenanya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus membayar ganti rugi materiel maupun immateriel kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar Rp3.495.000.000,00 (tiga miliar empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
11. Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah terbukti perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi, baik materiel maupun immateriel maka terbukti pula bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 25 Maret 1976 Nomor 1057 K/Sip/1973 *juncto* tanggal 23 Desember 1987 Nomor 842 K/Sip/1986 yang menentukan: bahwa untuk adanya perbuatan melawan hukum harus terbukti adanya kerugian;
12. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir maka bersama ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon agar diletakkan sita jaminan terlebih dahulu atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang

Halaman 20 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016

#### 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

terletak di Jalan Raya Songgolangit Nomor 6 RT 01/RW 11 Desa Gentan,  
Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo;

Bahwa agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patuh menjalankan isi putusan perkara *a quo* dan menghindari perbuatan tidak bertanggung jawab dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikenai sanksi hukuman membayar uang *dwangsom* sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap hari lalai menjalankan putusan perkara *a quo* yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai tanah sengketa 1 dan tanah sengketa 2 tanpa ijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang terletak di Jalan Raya Songgolangit Nomor 6 RT 01/RW 11 Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan dan menyerahkan tanah sengketa 1 seluas 1300 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik, kalau perlu dengan bantuan alat negara;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan dan menyerahkan tanah sengketa 2 seluas 93 m<sup>2</sup> kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan baik, kalau perlu dengan bantuan alat negara;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi materiel dan immateriel kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp3.495.000.000,00 (tiga miliar empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah) sekaligus dan seketika, dengan perincian:
  - kerugian materiel Rp420.000.000,00 + Rp75.000.000,00 = Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah);
  - kerugian immateriel Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Halaman 21 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap hari kelalaian menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Memerintahkan kepada Turut Tergugat Konvensi untuk memproses kembali penSertifikatan tanah sengketa 1 atas nama Penggugat Rekonvensi dari seluas 1289 m<sup>2</sup> menjadi seluas 1300 m<sup>2</sup>;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi mengajukan *verzet*, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila tidak sependapat dengan kami, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Nomor 30/Pdt.G/2014/PN Skh. tanggal 27 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah ingkar janji/wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sekaligus dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp17.056.000,00 (tujuh belas juta lima puluh enam ribu rupiah);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai tanah sengketa 1 dan tanah sengketa 2 tanpa ijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 22 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan dan menyerahkan tanah sengketa 1 seluas  $\pm 1300 \text{ m}^2$  kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong dan baik, kalau perlu dengan bantuan alat negara;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan dan menyerahkan tanah sengketa 2 seluas  $\pm 93 \text{ m}^2$  kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi dalam keadaan kosong dan baik, kalau perlu dengan bantuan alat negara;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari kelalaian menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
8. Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.864.000,00 (satu juta delapan ratus enam puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 346/Pdt/2015/PT SMG. tanggal 5 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 27 Januari 2015 Nomor 30/Pdt.G/2014/PN Skh.,;

Dalam Pokok Perkara:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 27 Januari 2015 Nomor: 30/Pdt.G/2014/PN.Skh yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Rekonvensi:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tanggal 27 Januari 2015 Nomor 30/Pdt.G/2014/PN Skh.,;

Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 23 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Terbanding II, semula Tergugat II/Penggugat Rekonsensi untuk sebagian;
- Menyatakan perbuatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi yang menguasai tanah sengketa 1 dan tanah sengketa 2 tanpa ijin Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat Rekonsensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi mengembalikan dan menyerahkan tanah sengketa 1 sesuai dengan Sertifikat Nomor 2393 Desa/Kelurahan Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, luas 1289 m<sup>2</sup> a.n. H. Suranto dan tanah sengketa 2, Sertifikat Hak Milik Nomor 2680, Desa/Kelurahan Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo luas 93 m<sup>2</sup> a.n. H. Suranto, kepada Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat Rekonsensi dalam keadaan kosong dan baik kalau perlu dengan bantuan alat negara;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar *dwangsom* (uang paksa) kepada Terbanding II semula Tergugat II/Penggugat Rekonsensi sebesar Rp1.000.000,00 tiap hari, kelalaian menjalankan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menolak gugatan rekonsensi Terbanding II semula Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonsensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 31 Januari 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Januari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/2016/Kas *juncto* Nomor 30/Pdt.G/2014/PN Skh., Nomor 346/Pdt/2015/PT Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Februari 2016;

Halaman 24 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 17 Februari 2016;
- Tergugat III pada tanggal 9 Februari 2016;
- Tergugat IV pada tanggal 10 Februari 2016;
- Turut Tergugat pada tanggal 10 Februari 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada tanggal 23 Februari 2016;

Bahwa Tergugat II dan Tergugat IV tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

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

1. Bahwa persengketaan yang menimbulkan gugatan tersebut berawal dari utang piutang, dalam utang piutang apabila Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (debitor) wanprestasi dapat di tempuh dengan mengajukan gugatan, tanah yang di jadikan agunan di lelang oleh kantor lelang Negara hasilnya untuk memenuhi utang sesuai putusan dan sisanya di kembalikan ke Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (debitor), karena pemberi utang/pinjaman bukan dari lembaga keuangan. Sedangkan yang dilakukan Termohon Kasasi/ Terbanding/Para Penggugat Rekonvensi menguasai mutlak dengan memanfaatkan dari surat kuasa jual mutlak yang seharusnya tidak dibenarkan tanpa di pelelangan oleh Kantor Lelang Negara serta tanpa memberikan sisa hasil lelang untuk dikembalikan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding /Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (debitor);
2. Bahwa tindakan Termohon Kasasi/Terbanding I yang menyuruh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi (debitor) untuk membuat surat kuasa jual mutlak adalah tidak dapat di benarkan . Sebab tidak ada jual beli , yang ada utang piutang. Jadi harusnya akta pengakuan utang dengan jangka waktu yang bisa di perhitungkan nilai jual dan utangnya yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersisa, sehingga terjual dengan harga yang wajar dan namun kemudian sisanya dikembalikan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebab Termohon Kasasi/ Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukanlah Lembaga Keuangan;

3. Bahwa larangan utang piutang yang di ikuti dengan pemberian kuasa mutlak dalam melakukan jual beli telah diatur dalam Pasal 39 ayat 1 huruf (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebelumnya larangan tersebut diatur dalam Instruksi Mahkamah Agung Nomor 2584 K/pdt/1986 tanggal 14 April 1986 dalam putusannya dinyatakan bahwa "surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah tidak bisa dibenarkan karena kerap disalahgunakan untuk penyelundupan jual beli tanah" *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung reg. Nomor 2817 K/pdt/1994 yakni jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak tidak sah dan batal demi hukum;
4. Bahwa Sesuai dengan Yurisprodensi Mahkamah Agung Nomor 1991 K/Pdt/1994 tanggal 30 Mei 1996 secara Tegas menyatakan karena jual beli yang didasarkan dengan kuasa mutlak adalah dilarang maka dengan sendirinya jual beli yang terjadi antara Termohon II/Terbanding 2/Tergugat 2 (debitor) dengan pihak ketiga/Termohon 3/Terbanding 3/Tergugat 3 juga batal demi hukum (*ne bis in idem*). Jadi hubungan hukum Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I/Penggugat Rekonvensi adalah utang piutang dan objek sengketa tetap menjadi agunan utang tersebut;
5. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ketika menandatangani di kantor notaris, dengan pembuatannya adalah "cacat hukum" karena tidak memenuhi syarat formil transaksi jual-beli di mana harus terjadi dan di tandatangani di hadapan Pejabat Pembuat akta Tanah (PPAT) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 36 K/Pdt/1985 (Varia Peradilan) tahun III, Nomor 36 September 1988 halaman 17. Pembuatan kedua Akta Jual Beli tersebut adalah "cacat hukum" dan "tidak jelas" yang mengandung unsur-unsur paksaan dan kekeliruan sebab tidak sesuai dengan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Yaitu pada Pasal 39, Pasal 40 dan Pasal 44 serta tidak sesuai juga dengan Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Jabatan Notaris yang mana syarat formil dari transaksi jual beli tersebut tidak sesuai Pasal 1868 KUH Perdata. Akta tersebut tidak (*ten overstaan*) di hadapan Notaris/PPAT sehingga tidak memperoleh *stempe lotentisitas* serta tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata sebab Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat

Halaman 26 dari 28 hal.Put. Nomor 2262 K/Pdt/2016

#### 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)



Konvensi/Tergugat Rekonvensi belum dan tidak pernah bertemu dengan Notaris/PPAT Terbanding IV/Tergugat IV/Penggugat Rekonvensi yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 8/Baki/1999 cacat hukum atau batal demi hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan Pengadilan Tinggi Semarang sudah tepat dan benar terkait Penggugat Konvensi tidak dihukum membayar ganti rugi materiil kepada Tergugat Konvensi karena tanah sengketa yang semula milik Penggugat Konvensi atas dasar kuasa menjual dari Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi dijual kepada Tergugat II Konvensi untuk pelunasan utang Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi;

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 NY. ASIYAH 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 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;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NY. ASIYAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 24 November 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

**UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.**

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19632503 198803 1 001