



PUTUSAN
Nomor 123 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DARTO, bertempat tinggal di Desa Tulungagung RT 007/RW 002, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **SUMIATI**, bertempat tinggal di Jalan Desa RT 009/RW 004 Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro;

2. **EDDY SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Babat Nomor 205 Babat, Kabupaten Lamongan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat II memiliki sebidang tanah Perumahan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1247/Desa Baureno, seluas 15.020 m² (lima belas ribu dua puluh meter persegi) yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, tercatat atas nama Eddy Susanto (Tergugat II), yang selanjutnya atas tanah tersebut dilakukan Penjualan oleh Tergugat II dengan cara kaplingan;
2. Bahwa setelah tanah tersebut dilakukan pengaplingan Tergugat II menjual satu kapling kepada Penggugat seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi) yang dilakukan dengan dibuatnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli oleh dan di hadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H., Notaris di Bojonegoro, Nomor 1951 tertanggal 30 Juli 2002;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat telah membayar lunas atas tanah petak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor E-4 sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1951 tertanggal 30 Juli 2002 tersebut;
4. Bahwa didalam Akta Perjanjian Ikatan jual Beli Nomor 1951 tertanggal 2002 disebutkan bahwa tanah yang dijual Tergugat II kepada Penggugat tersebut dikenal dengan Petak Nomor E-4, dan Akta tersebut berlaku pula terhadap Penggantian Nomor Sertifikat yang akan terbit dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro, dan selanjutnya terhadap Petak Nomor E-4 tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), surat ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, tercatat atas nama Eddy Susanto;
 5. Bahwa oleh karena tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baurenoseluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, tercatat atas nama Eddy Susanto telah dibeli oleh Penggugat, maka Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) sudah menjadi atas nama Penggugat, akan tetapi objek tanah beserta dengan sertifikatnya sampai dengan saat ini dikuasai dan menjadi atas nama Sumiati (Tergugat I) secara melawan Hukum;
 6. Bahwa Tergugat I setelah ditanya oleh Penggugat katanya dia beli tanah dengan petak nomor E-5, sedangkan Petak Nomor E-5 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro diterbitkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1606/Desa Baureno, dan kenyataannya yang dikuasai oleh Tergugat I adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno yang merupakan asal-usul dari Petak Nomor E-4 yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat II;
 7. Bahwa oleh karena sudah cukup terbukti secara hukum adanya itikad yang tidak baik dari Para Tergugat dalam hal ini khususnya Tergugat I yang menguasai dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, maka sangat wajar dan cukup beralasan hukum bagi Penggugat mengajukan gugatan terhadap diri Para Tergugat dalam hal untuk memintakan pembatalan dan atau memintakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m²,

Halaman 2 dari 12 Hal. Put. Nomor 123 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 2



yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro tercatat atas nama Sumiati (Tergugat I);

8. Bahwa oleh karena objek tanah terperkara yang merupakan milik Penggugat sampai dengan saat ini telah dikuasai oleh Tergugat I dan juga terbukti adanya pembayaran secara yang telah lunas dari Penggugat sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1951 tertanggal 30 Juli 2002, maka untuk menghindari adanya penyulitan proses perolehan balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno menjadi atas nama pemegang Hak Penggugat, dengan ini dimohonkan secara *mutatis-mutandis* dalam gugatan *a quo* baik pada bagian posita maupun pada bagian petitum gugatan Penggugat kiranya Pengadilan Negeri Bojonegoro *juncto* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* secara *ex officio* dapat menentukan dengan memberikan hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan suatu tindakan hukum yang sah di depan/di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/pembalik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, tercatat atas nama Sumiati (Tergugat I) menjadi atas nama Pemegang Hak "Penggugat";
9. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I tidak mengalihkan terhadap objek tanah terperkara milik Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat Nomor 1951 tanggal 30 Juli 2002 kepada Pihak Ketiga, meskipun Penggugat yang dalam gugatannya memintakan kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk menyatakan batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m², yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro tercatat atas nama Sumiati (Tergugat I), maka untuk menghindari adanya tindakan ilegal dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat khususnya Tergugat I terhadap objek tanah terperkara milik Penggugat kepada pihak ketiga, dengan ini dimohonkan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bojonegoro *juncto*



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m², yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro tercatat atas nama Sumiati (Tergugat I);

10. Bahwa karena dasar dan alasan-alasan dari gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah berdasarkan hukum serta didasarkan atas bukti-bukti autentik yang berlaku mengikat, sempurna dan menentukan sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 191 Rbg/180 HIR, maka atas dasar hal dimaksud sangatlah tepat dan cukup beralasan sekali bagi Majelis Hakim *a quo* untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta-merta, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan Penggugat agar Para Tergugat melaksanakan isi Putusan dengan baik dan sempurna, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bojonegoro untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan dengan baik dan sempurna;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1951 tertanggal 30 Juli 2002 yang dibuat dan di hadapan Notaris Reza Perveez Kalia, S.H., antara Penggugat dan Tergugat II;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan berhak penuh atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno,



Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tanggal 22 Desember 2010;

6. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan Hukum dengan menguasai dan mendirikan bangunan rumah di atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tanggal 22 Desember 2010 serta membaliknama menjadi atas nama Sumiati (Tergugat I);
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tanggal 22 Desember 2010, apabila perlu dengan bantuan alat Negara;
8. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro tanggal 22 Desember 2010 atas nama terakhir Sumiati (Tergugat I);
9. Memberikan Hak kuasa berdasarkan putusan dalam perkara ini kepada Penggugat untuk dapat melaksanakan/melakukan suatu tindakan hukum yang sah didepan/di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang untuk itu dalam upaya proses peralihan/pembalik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m² (seratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010 tertanggal 11 Mei 2010, yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, atas nama Sumiati (Tergugat I) menjadi atas nama Pemegang Hak Penggugat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk melaksanakan segala isi putusan ini dengan baik dan sempurna;



11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan yang tetap untuk dilaksanakan;
12. Memerintahkan isi putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat adanya gugatan ini;

Atau:

- Apabila Pengadilan Negeri Bojonegoro berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut pandangan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bojonegoro telah memberikan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2015/PN Bjn., tanggal 3 Desember 2015, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam petitum subsidair;
2. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan sebidang tanah petak E-5 sekaligus beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 1606/Desa Baureno, seluas 181 m² atas nama Edi Susanto kepada Penggugat sebagai ganti dari objek sengketa petak E-4 yang telah bersertifikat atas nama Tergugat I Sumiati dalam keadaan kosong, dengan segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila Tergugat II lalai dalam menjalankan putusan ini maka akan dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dalam menjalankan isi putusan ini kepada Penggugat;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.094.000,00 (tiga juta sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, dengan Putusan Nomor 183/PDT/2016/PT SBY., tanggal 13 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Agustus 2016, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 17/Pdt.G/2015/PN Bjn., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bojonegoro, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat masing-masing pada tanggal 26 Agustus 2016 dan tanggal 9 September 2016, akan tetapi Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori;

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:

Dalam Pokok Perkara;

Bahwa pada prinsipnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Asal di dalam permohonannya baik pada tingkat Pertama maupun Pada tingkat Banding yang menerangkan bahwa tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dijual kembali oleh Tergugat II;

Bahwa sesuai fakta Hukum pada persidangan *Judex Facti*/Pengadilan Tingkat pertama telah memutuskan pada petitum Subsider dan putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Banding, namun demikian Majelis Hakim tidak secara lengkap mempertimbangkan aspek hukum yang akan terjadi dikemudian hari dengan mengganti objek tanah Petak E-4 dengan objek petak E-5 tersebut;

Bahwa dengan tidak secara lengkap Majelis Hakim mempertimbangkan maka sangat merugikan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dan mohon kepada Majelis Hakim agung (*Judex Juris*) untuk mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa di dalam jual beli tanah kapling yang dilakukan oleh Tergugat II dengan cara cicilan dan oleh karena dilakukan dengan cara cicilan, maka

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)



terlebih dahulu diawali dengan Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Rezza Pervez Kalla, S.H.;

- b. Bahwa dari petak yang dijual oleh Tergugat II kesemuanya dilengkapi dengan Akta Perjanjian Jual Beli yang diberikan oleh Tergugat II setelah pembayaran jual beli tersebut lunas, sebagai contoh: Petak E-4 SHM Nomor 1609/Desa Baureno, seluas 180 m², Surat Ukur Nomor 464/Baureno/2010, tanggal 11 Mei 2010 yang terletak di Desa Baureno, Kecamatan Baureno, Kabupaten Bojonegoro, dilengkapi dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 1951 tertanggal 30 Juli 2002;
- c. Bahwa dengan demikian setiap sertifikat hasil pemecahan atas tanah milik Tergugat II yang dijual secara kapling dilengkapi dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli;

Bahwa ternyata Majelis Hakim Tingkat pertama maupun tingkat Banding tidak pernah mempertimbangkan terkait dengan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli, seharusnya di dalam Penggantian objek petak E-4 Sertifikat Hak Milik Nomor 1609/Desa Baureno, diganti dengan objek petak E-5 Sertifikat Hak Milik Nomor 1606/Desa Baureno, dilengkapi dengan Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Rezza Pervez Kalla, S.H., agar tidak terjadi masalah dikemudian hari;

Bahwa oleh karena itu penggantian dari objek tersebut tidak dilengkapi dengan Akta Perjanjian Jual Beli, maka Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi berpendapat setuju dengan salah satu Hakim Anggota II karena Sumiati (Terbanding I/Tergugat I/Termohon Kasasi I) dan Eddy Susanto (Terbanding II/Tergugat II/Termohon Kasasi II) adalah telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara "setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian";

Bahwa unsur-unsur Perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Adanya Suatu Perbuatan Melawan Hukum;

Yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang dengan perkataan lain melawan hukum ditafsirkan sebagai melawan undang-undang;

Yang dimaksud dengan hak subjektif berdasarkan yurisprudensi mencakup:



- (a). Hak-hak kebendaan serta hak-hak absolute lainnya seperti hak *eigendom* (hak milik), *erpacht* (hak guna usaha), hak oktroi (hak yang diberikan atas permohonan kepada seseorang yang menemukan suatu/hal yang baru) dan sebagainya;
- (b). Hak-hak pribadi (hak integritas pribadi dan integritas badaniah, kehormatan serta nama baik, dan sebagainya);
- (c). Hak-hak khusus seperti hak penghunian yang dimiliki seorang penyewa;

Bahwa berdasarkan bukti P-7 terbukti bahwa SHM Nomor 1609/Desa Baureno belum diambil oleh Pembanding/Penggugat/Pemohon Kasasi, tetapi kenyataannya dijual lagi oleh Eddy Susanto (Terbanding II/Tergugat II/Termohon Kasasi II) kepada Sumiati (Terbanding I/Terbanding I/Termohon Kasasi I) di hadapan Notaris Siti Nurul Hidajah, S.H., M.Kn., (Bukti T 1-5), oleh karena itu jual beli antara Eddy Susanto (Terbanding II/Tergugat II/Termohon Kasasi II) dengan Sumiati (Terbanding I/Terbanding I/Termohon Kasasi I) dilakukan karena sebab yang tidak halal, maka dengan demikian Para Tergugat/Para Terbanding telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Adanya Kesalahan;

Pengertian unsur kesalahan maksudnya bahwa dari perbuatan melawan Hukum merupakan perbuatan yang salah dan tidak dapat dibenarkan. Pengertian unsur kesalahan dapat terjadi karena kesengajaan atau kelalaian;

Bahwa berdasarkan Bukti P-4 dan Bukti P-5 membuktikan bahwa yang membayar SPPT-PBB terhadap tanah SHM Nomor 1609/Desa Baureno, petak E-4 adalah Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sedangkan SHM Nomor 1606/Desa Baureno petak E-5 adalah Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I, sehingga dengan kelalaian semacam itu yaitu dengan dikuasainya SHM Nomor 1609/Desa Baureno petak E-4 oleh Sumiati (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

3. Adanya Kerugian;

Pengertian unsur kerugian dalam Pasal 1365 KUHPdata maksudnya adalah seseorang menderita kerugian yang disebabkan oleh orang lain. Seseorang yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi; Jenis-jenis Kerugian antara lain:



- a. Materiil: secara analagis ketentuan ganti rugi dalam wanprestasi dapat diterapkan (biaya, kerugian yang sesungguhnya, bunga, serta keuntungan yang diharapkan);
 - b. Immateriil: bersifat tidak kebendaan;
 - c. Preventif: berupa tuntutan agar tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum tertentu;
 - d. Deklaratif: berupa tuntutan pernyataan bersalah dan permintaan maaf;
- Bahwa disini terungkap fakta-fakta hukum bahwa SHM Nomor 1609/Desa Baureno, petak E-4 adalah sah dibeli oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi sehingga dengan dikuasanya objek sengketa beserta dengan surat-suratnya oleh Sumiati (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I) adalah sangat merugikan Darto (Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi);
4. Adanya Hubungan Kausal antara Perbuatan dengan Kerugian;
- Orang yang melakukan kesalahan yang tentunya akan berakibat kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil, bahwa disini terungkap fakta hukum sebab kesalahan dari Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II yang telah menandatangani Akta Jual Beli tanpa mempertanyakan Akta Perjanjian Jual Beli-nya kepada Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I mengakibatkan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dirugikan;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena alasan-alasan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, sehingga beralasan untuk ditolak;

Bahwa lagi pula setelah meneliti secara saksama memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi pada intinya keberatan terhadap pendapat *Judex Facti* yang menyatakan bahwa Tergugat I adalah pembeli beritikad baik, sehingga perbuatannya menguasai objek sengketa bukan merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa Tergugat II sebagai penjual mengakui bahwa subjek sengketa dibeli dari Tergugat II dengan itikad baik meskipun terdapat kekeliruan



- penyerahan objek jual beli kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II bersedia menyerahkan sebidang tanah yang lain milik Tergugat II kepada Penggugat sebagai pengganti tanah yang diserahkan kepada Tergugat I;
 - Bahwa *Judex Facti* dalam perkara *a quo* berdasarkan tuntutan subsidair dan pertimbangan keadilan menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah miliknya kepada Penggugat yaitu tanah kavling E-5 sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1606 atas nama Tergugat II;
 - Bahwa putusan dan pertimbangan *Judex Facti* dapat dibenarkan, karena dengan mendapatkan tanah pengganti dari Tergugat II, maka kerugian yang dialami oleh Penggugat telah menjadi hilang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: DARTO 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 **DARTO** 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 30 Maret 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Sunarto, 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 Hakim-Hakim



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

Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./
Dr. Sunarto, S.H., M.H.
ttd./
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,
ttd./
Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001