



**PUTUSAN**  
Nomor 320 PK/Pdt/2017

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

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. Tuan **IRAWAN SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan Suropati Nomor 6A, Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang;
2. Nyonya **SRI RETNANING WIRATIH**, bertempat tinggal di Jalan Suropati Nomor 6A, Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Hayyi, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Krian Indah Regency Blok B IX Nomor 9 Krian, Sidoarjo, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Pebruari 2017;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding;

**L a w a n**

Nyonya **YENNY TANNAMA**, bertempat tinggal di Jalan Suropati Nomor 8, RT 003/RW 002, Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohammad Siswoyo, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Gus Dur Kawasan Pertokoan Simpang Tiga, Blok E 16, Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Februari 2017;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding;

**D a n**

1. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN JOMBANG** berkedudukan di Jalan Kyai Haji Wahid Hasyim Nomor 11 Jombang;
2. **SRI MUNARSIH, S.H., Mkn.**, Notaris/PPAT, berkedudukan di Jalan Kartini Nomor 1, Jombang;

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

*Halaman 1 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 291 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Penggugat/ Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding dengan *posita* gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah, sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 71, Gambar Situasi tanggal 26-02-1979 Nomor 2/1979, luas 1.360 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Yenny Tannama, terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, dengan batas-batas:

Sebelah Utara tanah Milik Trosampe;

Sebelah Timur tanah milik H. Syakur;

Sebelah Selatan Jalan Raya;

Sebelah Barat tanah Sekolah;

Berasal membeli dari seorang bernama Kawirjan pada tahun 1989;

2. Bahwa diatas sebidang tanah sebagaimana tersebut diatas berdiri tiga buah bangunan diantaranya untuk tempat tinggal Penggugat dan Penggugat bertempat tinggal sedirian tanpa kawan seorangpun juga;

3. Bahwa Penggugat dengan Para Tergugat adalah tetangga yang telah lama hidup berdampingan, kemudian pada tahun 2008 Para Tergugat menyewa sebagian dari tanah milik Penggugat yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 71 tersebut diatas untuk keperluan garasi dan dipergunakan menempatkan salah satu mobil milik Para Tergugat dengan membayar uang sewa sebesar Rp1.500.000,00;

4. Bahwa selanjutnya pada tahun 2010 Para Tergugat membayar perpanjangan sewa garasi dengan memberikan uang sewa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dan sejak itu pula Para Tergugat setiap hari selalu membawakan makanan kepada Penggugat dan Penggugat terima dengan tanpa adanya curiga apapun;

5. Bahwa sejak tahun 2010 itu juga Para Tergugat kalau malam sering bermain ke rumah Penggugat dan Penggugat sama sekali tidak menaruh rasa curiga kalau Para Tergugat akan mempunyai niat yang tidak baik

Halaman 2 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/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)



terhadap Penggugat, akan tetapi dugaan Penggugat tersebut tidak benar, karena Para Tergugat berkeinginan memiliki dan menguasai tanah dan bangunan yang Penggugat tempati tersebut dengan jalan selalu menyuruh Penggugat untuk menjual tanah dan bangunan rumahnya tersebut kepada Para Tergugat;

6. Bahwa puncaknya Para Tergugat memaksa Penggugat untuk melepaskan sebagian tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah sebagaimana tertuang dalam sertifikat hak Milik Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang tersebut, dengan jalan pada tanggal 2 Agustus 2012 mengajak Penggugat menghadap kepada SRI Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Kabupaten Jombang untuk menandatangani akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012;

7. Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Jombang, telah dijual sebagian dari sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, yaitu yang seluas kurang lebih 960 m<sup>2</sup> (sembilan ratus enam puluh) meter persegi dengan batas-batas:

Sebelah Utara Trosampe;

Sebelah Timur H. Syakur;

Sebelah Selatan Sejalur TN;

Sebelah Barat sekolahan SMPN;

Yang dijual dengan harga Rp 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) yang mana telah tertulis juga bahwa uang sebesar tersebut telah diterima oleh Penggugat sehingga akta Jual Beli tersebut berlaku pula sebagai kuitansinya;

8. Bahwa kemudian berdasar Akta Jual beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012 tersebut Para Tergugat mengajukan pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang atas nama Yenny Tannama menjadi dua yaitu:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1552, Surat Ukur tanggal 3 September 2012, Nomor 89/Ngoro/2012, luas 395 m<sup>2</sup>, atas nama Yenny Tannama;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 1551, atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih, Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang;

9. Bahwa berdasar uraian tersebut diatas sehingga yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah yang di atasnya berdiri



bangunan rumah dan toko sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, atas nama pemegang Hak Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih, selanjutnya disebut objek sengketa;

**10.** Bahwa meskipun telah dilakukan Jual Beli terhadap tanah objek sengketa dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 Desa Ngoro Kecamatan Ngoro Kabupaten Jombang tersebut, akan tetapi hanya sebagian yang dikuasai oleh Para Tergugat dengan jalan menancapkan besi-besi beton diatas tanah yang berada dibelakang garasi yang dijadikan pondasi bangunan sedangkan bangunan rumah masih dalam Penguasaan Penggugat karena Para Tergugat tidak pernah memenuhi kewajibannya untuk membayar uang yang telah dituangkan dalam Akte Jual Beli tersebut, hanya saja Tergugat I pernah memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat senilai Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) akan tetapi sebelum jatuh tempo bilyet giro tersebut Penggugat telah pernah memberikan uang tunai kepada Tergugat II sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan diterima baik oleh Tergugat II, kemudian pada tanggal 21 November 2012 melalui Rekening milik Penggugat, Tergugat II melakukan transfer uang sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) hal itupun juga tidak pernah memberitahu dan mengkonfirmasi kepada Pengugat;

**11.** Bahwa kemudian uang yang telah masuk ke Rekening Penggugat tersebut pada tanggal 5 Desember 2012 Penggugat debit sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dan pada tanggal 13 Desember 2012 Penggugat debit lagi sebesar Rp53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah) kemudian yang sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) Penggugat serahkan kembali kepada Tergugat II dan diterima baik oleh Tergugat II dirumahnya;

**12.** Bahwa karena Para Tergugat tidak juga memenuhi apa yang telah disebutkan dalam akte Jual beli terhadap tanah objek sengketa tersebut, maka Penggugat putusan untuk membatalkan Jual beli Objek Sengketa tersebut;

**13.** Bahwa untuk menyampaikan niat Penggugat akan membatalkan Jual Beli tanah Objek Sengketa kepada Para Tergugat, Penggugat telah beberapa kali menemui dan berbicara dengan Para Tergugat akan tetapi tidak ada respon sama sekali, maka Penggugat mengajukan gugatan ini;



**14.** Bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akte otentik yang dibuat oleh PPAT, namun dalam pembuatannya tidak boleh mengenyampingkan Keputusan Hukum Adat, sehingga peralihan hak atas tanah harus memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku;

Dalam konteks hukum Perjanjian dirumuskan menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat beberapa cara pembatalan perjanjian yang dapat dikelompokkan kedalam lima kelompok, yaitu:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang untuk perjanjian yang bersifat formil yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yang berakibat:
  1. Perjanjian batal demi hukum, 2. Perjanjian dapat dibatalkan;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada perjanjian bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio paulina*;
- e. Pembatalan oleh pihak yang diberikan kewenangan khusus berdasar undang-undang;

Hukum Perjanjian menganut tiga prinsip:

- a. Prinsip kewajiban para pihak;
- b. Prinsip kebebasan berkontrak;
- c. Prinsip konsensualitas

**15.** Bahwa berkaitan dengan apa yang terurai sebagaimana tersebut diatas bahwa Akte Jual beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012 tanggal 2 Agustus 2012, yang dibuat dihadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, terhadap tanah objek sengketa terdapat kejanggalan dan ketidak benaran, sehingga layak dan patut untuk dibatalkan oleh majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, yaitu:

- a. Harga yang telah disepakati sampai saat ini belum terbayar lunas sama sekali;
- b. Adanya sikap tertekan yang dialami oleh Penggugat pada saat melakukan tanda tangan pada akte Jual Beli tersebut, karena sejak awal Penggugat tidak bekeinginan untuk menjual tanah objek sengketa tersebut;

**16.** Bahwa berdasar urarian tersebut akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/ VIII/ 2012 tanggal 2 Agustus 2012, yang dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H.. Mkn. terhadap tanah objek sengketa adalah cacat hukum



demikian juga Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih juga cacat hukum maka layak untuk dibatalkan;

17. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang tidak melakukan pembayaran terhadap tanah objek sengketa akan tetapi menguasai Sertifikat dan menancapkan besi beton pada sebagian tanah objek sengketa adalah merupakaa perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, dan kerugian Penggugat apabila diuangkan sebesar:

a. Tidak bisa menyewakan tanah objek sengketa apabila dikontrak sewakan menghasilkan sebesar Rp25.000.000,00 setahun sejak tahun 2012 sampai gugatan ini didaftarkan selama dua tahun sehingga sejumlah Rp50.000.000,00 ditambah uang sewa sebesar Rp25.000.000,00 setiap tahun sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

b. Kerugian in materiil

- Kerugian in materiil apabila diuangkan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) rupiah;

18. Bahwa Para Penggugat mengajukan Turut Tergugat dalam perkara ini untuk memenuhi syarat formal gugatan yang diatur dalam Hukum Acara Perdata dan mohon Majelis Hakim menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan putusan perkara ini;

19. Bahwa untuk menjaga agar gugatan Penggugat tidak sia-sia setelah dikabulkannya gugatan ini serta untuk menjaga agar tanah objek sengketa tidak dialihkan kepada pihak lain oleh Para Tergugat, mohon Pengadilan Negeri Jombang berkenan meletakkan sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa tersebut;

20. Bahwa gugatan Para Penggugat berdasar kepada fakta dan bukti-bukti yang benar dan sempurna serta otentik, maka cukup beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan serta merta kendatipun Tergugat melakkan upaya hukum baik, banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);

21. Bahwa untuk menjaga agar Tergugat tidak menunda-nunda pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) mohon Pengadilan Negeri Jombang untuk menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jombang;
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang berupa Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat tidak melakukan pembayaran jual beli objek sengketa akan tetapi menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih dan menancapkan besi beton pada sebagian tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akte Jual beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012 tanggal 2 Agustus 2012, yang dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 1551 Desa Ngoro Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
7. Menyatakan memberikan Hak kepada Penggugat untuk mengurus penerbitan sertifikat baru atas tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) rupiah ditambah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta) rupiah setiap tahun sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jombang sampai putusannya mempunyai kekuatan tetap secara tanggung renteng;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian in materiil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan apabila tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan tetap kepada Para Penggugat;
11. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi Putusan ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum, baik banding, verzet maupun kasasi (*uit voor baar bij voorraad*);

Halaman 7 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;  
Subsida;

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya  
berdasarkan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mengajukan Perubahan Gugatan pada  
tanggal 3 Juni 2014 sebagai berikut:

Dalam gugatan tertulis;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jombang;
3. Menyatakan tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang berupa Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat tidak melakukan pembayaran jual beli objek sengketa akan tetapi menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih dan menancapkan besi beton pada sebagian tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akte Jual beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012, yang dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 Desa Ngoro Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
7. Menyatakan memberikan Hak kepada Penggugat untuk mengurus penerbitan sertifikat baru atas tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materiel sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ditambah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahun sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jombang sampai putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian in materiel sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan apabila tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Para Penggugat;

Halaman 8 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi Putusan ini;
  12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum, baik banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voor baar bij voorraad*);
  13. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;
- Selanjutnya diubah menjadi;
1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
  2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jombang;
  3. Menyatakan tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang berupa Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;
  4. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat tidak melakukan pembayaran jual beli objek sengketa akan tetapi menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih dan menancapkan besi beton pada sebagian tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
  5. Menyatakan Akte Jual beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012 tanggal 2 Agustus 2012, yang dibuat dihadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
  6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 1551 Desa Ngoro Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
  7. Menyatakan memberikan Hak kepada Penggugat untuk mengurus penerbitan sertifikat baru atas tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;
  8. Menghukum kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya tanpa syarat apapun dan dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang milik Para Tergugat;
  9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian matererial sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) ditambah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahun sejak gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jombang sampai putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;

Halaman 9 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian in materiil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tanggung renteng;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan apabila tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kepada Para Penggugat;
12. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan melaksanakan isi Putusan ini;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum, baik banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voor baar bij voorraad*);
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua dan segala biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng;

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

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi memiliki sebidang tanah luas 1.360 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 71, gambar situasi tanggal 26-02-1979 nomor 2/1979, luas 1.360 m<sup>2</sup> atas nama pemegang hak Yenny Tannama Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi), terletak di Desa Ngoro, Kabupaten Jombang;
2. Bahwa sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 71, gambar situasi tanggal 26-02-1979 nomor 2/1979 tersebut, seluas 960 m<sup>2</sup> (sembilan ratus enam puluh meter persegi) kemudian dijual oleh Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi kepada Para Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi dituangkan dalam Akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VII/2012, tanggal 2 Agustus 2012, dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Jombang, jual beli mana telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang benar baik secara formil maupun materiil tanpa ada paksaan apapun. Dengan demikian Jual Beli tersebut Sah menurut Hukum dengan merujuk kepada Pasal 1320 KUHPerdata;
3. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VII/2012, tanggal 2 Agustus 2012, dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Jombang, kemudian telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang atas nama pemegang hak Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih (Para Penggugat Reconvensi/Para Tergugat Konvensi);

Halaman 10 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diberi kesempatan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sementara waktu berada di sebagian tanah dan bangunan yang telah dibeli dan menjadi milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah didasarkan pada rasa belas kasihan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang selama ini hidup seorang diri;
5. Bahwa namun demikian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memiliki itikad buruk (*Kwade Trouw*) dengan mengajukan gugatan pembatalan jual beli atas tanah yang telah di beli oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tertuang di Akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012 dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Jombang dan sertifikat Hak Milik Nomor 1551., tanpa didasari alasan dan dasar hukum yang benar;
6. Bahwa keberadaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sejak didaftarkan perkara Nomor 15/Pdt.G. 2014/PN.Jmb ini di Pengadilan Negeri Jombang sudah tidak mempunyai alas hak, karena sudah tidak diberi kesempatan lagi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan hal ini di kategorikan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum dan karenanya harus segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dari segenap penghuni dan barang-barangnya;

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

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi;
2. Menyatakan Jual beli tanah dan bangunan sebagai tertuang Nomor 401/Jb/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012, dibuat di hadapan SRI MUNARSIH, S.H, Mkn, Notaris/PPAT di Jombang Sah Menurut Hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 terletak di Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang sah menurut hukum;
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 11 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya segera meninggalkan dan mengosongkan tanah dan bangunan beserta seluruh barang-barangnya dalam keadaan bersih.

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa/*Dwangson* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini sampai putusan perkara ini dilaksanakan dengan tuntas;

8. Menyatakan Putusan Perkara Rekonvensi ini dalam dilaksanakan terlebih dahulu meskipun dilakukan upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jombang telah memberikan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.JMB tanggal 14 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan tanah dan bangunan yang berada di atasnya yang berupa Objek Sengketa adalah sah milik Penggugat;
- Menyatakan perbuatan Para Tergugat tidak melakukan pembayaran jual beli objek sengketa akan tetapi menguasai sebagian objek sengketa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih dan menancapkan besi beton pada sebagian tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Akte Jual beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012 tanggal 2 Agustus 2012, yang dibuat dihadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik nomor 1551 Desa Ngoro Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan memberikan Hak kepada Penggugat untuk mengurus penerbitan sertifikat baru atas tanah objek sengketa menjadi atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang;
- Menghukum kepada Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa yang dikuasai oleh Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya tanpa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat apapun dan dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang milik Para Tergugat;

- Menghukum kepada Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi Putusan ini;
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.641.000,00 (satu juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 60/Pdt/2015/PT.SBY tanggal 18 Juni 2015 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Para Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 14 Oktober 2014 Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Jmb yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para pembanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 291 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. TUAN IRAWAN SUSANTO dan 2. NYONYA SRI RETNANING WIRATIH tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 291 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 7 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 17 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 291 K/Pdt/2016 Jo. Nomor 15/Pdt.G/2014/PN.Jbg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jombang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat

Halaman 13 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/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)



alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/ Para Tergugat/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Februari 2017;
2. Turut Termohon Peninjauan Kembali I/Turut Termohon Kasasi I/Turut Tergugat I/Turut Terbanding I pada tanggal 27 Februari 2017;
3. Termohon Peninjauan Kembali II/Termohon Kasasi II/Turut Tergugat II/ Turut Terbanding II pada tanggal 22 Februari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 8 Maret 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

#### A. Keberatan Pertama:

Para Pemohon Peninjauan Kembali keberatan terhadap pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung RI halaman 22 alinea II intinya adalah Mahkamah Agung RI tidak menghargai sama sekali dasar-dasar hukum sebagaimana tertuang dalam memori kasasi "Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 21 Oktober 2015 dan jawaban memori tanggal 5 November 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jombang ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VII/2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli dinyatakan batal karena Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran harga tanah dan sebelumnya sudah dinyatakan batal oleh Penggugat;

Halaman 14 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jombang tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tuan Irawan Susanto dan kawan tersebut harus ditolak”; Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali tidak habis pikir, mengapa Mahkamah Agung RI sebagai harapan pencari keadilan dan menjadi tembok kokoh kebenaran di Republik Indonesia ikut-ikutan terseret dan tersesat dalam perkara *a quo*, terbukti Mahkamah Agung RI dalam pertimbangan hukumnya hal. 22 alinea III, menyatakan sebelumnya sudah dinyatakan batal oleh Penggugat, bukankah Mahkamah Agung RI dalam perkara *a quo* hanya mengadili *Judex Juris* bukan *Judex Facti*, maka pertanyaannya adalah kalimat sebelumnya sudah dinyatakan batal oleh Penggugat, Mahkamah Agung RI tersebut mendasarkan pada pertimbangan apa?, sehingga dapat menyimpulkan Jual Beli antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Pemohon Peninjauan Kembali I sebagaimana tertuang dalam Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VII/2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, sebelumnya sudah dinyatakan batal oleh Penggugat. Hal ini adalah benar-benar merupakan kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata yang dapat mengancam dibatalkannya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 291 K/PDT/2016., tanggal 17 Mei 2016 dalam perkara *a quo*, mengingat, faktanya Jual Beli antara Termohon Peninjauan Kembali dengan Pemohon Peninjauan Kembali I sebagaimana tertuang dalam Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VII/2012 tanggal 2 Agustus 2012 yang ditandatangani Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli, sebelumnya sudah dinyatakan batal oleh Penggugat, hal demikian adalah tidak benar dan tidak pernah ada. Oleh karena itu, pertimbangan hukum *Judex Juris* tersebut, merupakan kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata;

#### B. Keberatan Kedua:

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali sangat miris dengan adanya putusan pengadilan dalam perkara *a quo*, kalah dan menang adalah hal biasa, namun jika putusan pengadilan telah mengabaikan tata cara yang semestinya dan terkesan dipaksakan maka tentu putusan demikian akan menciderai rasa keadilan masyarakat *in casu* Para Pemohon Peninjauan Kembali, bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 60/Pdt/2015/PT.SBY., tanggal 18 Juni 2015 pada halaman 27-28 tertulis:

Halaman 15 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 14 Oktober 2014, Nomor: 15/Pdt.G/2014/PN.Jmb., beserta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jombang, tanggal 14 Oktober 2014, Nomor 15/Pdt.G/2014/PN Jmb., dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Jombang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang keduanya merupakan *Judex Facti* maka, keberatan hukum atas putusan *Judex Facti* tersebut akan mengambil dan tertuju pada isi dan pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jombang tersebut;

Bahwa Termohon Peninjauan Kembali (Penggugat) mendalilkan Pemohon I Peninjauan Kembali (Tergugat I) belum melakukan pembayaran atas objek jual beli merupakan dalil yang menyesatkan, hal ini dapat dibuktikan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali, adanya Akta Jual Nomor 401/JB/NGR/VII/2012 tanggal 2 Agustus 2012 di hadapan Termohon II Peninjauan Kembali (Sri Munarsih, S.H. Mkn, Notaris/PPAT) merupakan pejabat publik yang diberi wewenang membuat suatu akta outentik. Secara positif Para Pemohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan kebenaran hakiki tersebut, yaitu telah melakukan pembayaran lunas atas objek jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VII/2012 tanggal 2 Agustus 2012 (Akta *Outentik*), adalah tidak mungkin Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berani membuat akta tersebut jika Para Pihak belum melakukan kewajiban masing-masing. Sementara itu, Termohon Peninjauan Kembali yang mendalilkan sebelumnya Pemohon I Peninjauan Kembali telah memberikan Bilyet Giro sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebelum jatuh tempo dikembalikan oleh Termohon Peninjauan Kembali kepada Pemohon II Peninjauan Kembali, fakta persidangan tidak pernah ada dan/atau tidak bisa dibuktikan, namun dipertimbangkan oleh hakim. Oleh karena itu, pembuktian tidak menerima pembayaran secara negatif tidak dapat dibuktikan. Namun, majelis hakim

Halaman 16 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



Pengadilan Negeri Jombang dalam perkara *a quo* dapat menerima pembuktian secara negatif tersebut. Hal tersebut benar-benar merupakan kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata;

### C. Keberatan Ketiga:

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali mengingatkan sekali lagi dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jombang terdapat Pertimbangan hukum yang saling bertentangan atau kontradiktif, sebagai terbukti dari petimbangannya:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata bersesuaian dengan bukti Para Tergugat sehingga diperoleh suatu fakta bahwa telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan Para Tergugat perihal penjualan sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, sebagaimana di atas, sehingga Majelis berpendapat bahwa suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan persetujuan dalam 1338 KUHPerduta telah terpenuhi dan antara Para Tergugat dengan Penggugat telah melakukan suatu perjanjian jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012. Tanggal 2 Agustus 2012, dibuat dihadapan SRI MUNARSIH, SH, Mkn, Notaris/PPAT sehingga terhadap surat perjanjian jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak yang membuatnya. (halaman 40);

Menimbang, bahwa selain itu hubungan antara Penggugat dengan Para Tergugat terkait dengan pemenuhan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta yang tentunya tidak dapat lepas dari keterkaitan adanya suatu persetujuan dalam Pasal 1338 KUHPerduta Ayat (1) "Persetujuan-persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" Ayat (2) "Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu" Ayat (3) "Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa mengenai apakah kesepakatan yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah suatu perjanjian yang sah maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat maka untuk itu Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah terbukti sepakat diantara mereka dengan mengadakan



perjanjian secara tertulis di mana jual beli diantara mereka dengan mengadakan perjanjian secara tertulis di mana jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat terhadap sebagian tanah pada SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kab. Jombang yakni seluas 960 m<sup>2</sup> sesuai Akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012. Tanggal 2 Agustus 2012, dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Jombang (Turut Tergugat II) disepakati harga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa menurut majelis Hakim perjanjian tersebut dibuat tanpa adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) karena pihak Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya bahwa Pihak Penggugat merasa tertekan dalam jual beli tersebut sehingga pihak Penggugat dan Para Tergugat keduanya menyadari konsekuensi hukum atas perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa pengertian cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdara adalah mencakup Pasal 1339 KUHPerdara yaitu "tak cakap membuat perjanjian meliputi orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh dibawah pengampunan dan orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan umumnya pada semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu; Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Para Tergugat yang membuat perjanjian adalah orang-orang yang dewasa dan tidak dalam kondisi di bawah pengampunan sehingga keduanya menurut Majelis adalah cakap menurut hukum;

Menimbang, bahwa perjanjian tersebut mengenai suatu hal tertentu maka Majelis Hakim setelah melihat karakteristik dari perjanjian berdasarkan bukti P-5 maka Majelis Hakim menilai bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Penggugat sebagai pemilik dari sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang yakni seluas 960 m<sup>2</sup> sesuai Akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012. Tanggal 2 Agustus 2012, dibuat dihadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Jomabng (Turut Tergugat II) disepakati harga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa mengenai syarat terakhir yakni tentang sebab yang halal dimana undang-undang mengatakan bahwa dalam perjanjian tersebut dipentingkan isinya maka berdasarkan perjanjian *a quo* Penggugat sebagai pemilik dari SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang yakni seluas 960 m<sup>2</sup> kepada pihak Para Tergugat dan terhadap penjualan sebidang tanah tersebut menurut Majelis Hakim tidak melanggar



aturan hukum ataupun didasarkan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat ternyata dengan bukti Para Tergugat sehingga diperoleh suatu fakta bahwa telah ada suatu kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat perihal penjualan sebidang tanah dan bangunan sesuai SHM Nomor 71 Desa Ngoro, Kecamatan Ngoro, Kabupaten Jombang, sebagaimana di atas, sehingga Majelis berpendapat bahwa suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan persetujuan dalam 1338 KUH Perdata telah terpenuhi dan antara Para Tergugat dengan Penggugat telah melakukan suatu perjanjian jual beli tanah berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012. tanggal 2 Agustus 2012, dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT sehingga terhadap surat perjanjian jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak yang membuatnya. (halaman 38-40);

bertentangan dengan Pertimbangan *Judex Facti* yang berbunyi:

Menimbang, bahwa mengenai adanya paksaan dan tertekan (*dwang*) yang dialami oleh pihak Penggugat sudah dipertimbangkan sebelumnya dan ternyata tidak terbukti pihak Penggugat merasa tertekan dan terpaksa menjualnya sehingga selanjutnya akan dibuktikan apakah pihak Para Tergugat telah Wanprestasi atau ketidak dapatan seseorang untuk melaksanakan pemenuhan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mestinya yang disebabkan bukan karena keadaan *force majeure*/memaksa dalam transaksi jual beli pada perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis hakim menganggap perlu dipertimbangkan mengenai wanprestasi karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu Putusan MARI nomor 704 K/SIP/1972 tanggal 21 Mei 1973 "Bahwa bagi para pihak yang tunduk pada hukum barat, apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi, perjanjian jual beli atas permohonan pihak yang dirugikan harus dinyatakan batal/dibatalkan" dan mengenai hal tersebut sesuai dengan Pasal 1513 KUHPerduta dinyatakan "Kewajiban utama si Pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan", sedangkan pada Pasal 1517 KUHPerduta menentukan "Jika si pembeli tidak membayar harga pembelian, si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 1266 KUH Perdata mengatur sebagai berikut:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”;

“Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan pada Hakim”;

“Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan”;

“Jika syarat-syarat tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut kedaan, atas permintaan si Tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan”;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUHPerdata mengatur “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta bahwa Pihak Para Tergugat tidak membayar lunas sesuai perjanjian pada akta Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012 dihadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT di Kabupaten Jombang (turut Tergugat II) kepada pihak Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 2 Agustus 2012 karena ternyata Pihak Tergugat I pernah memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran atas penjualan pada objek sengketa tetapi sebelum jatuh tempo bilyet giro tersebut dikembalikan Penggugat kepada Tergugat II kemudian pada tanggal 21 Nopember 2012 melalui Rekening milik Penggugat, Tergugat II melakukan transfer uang sejumlah Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) hal itupun juga tidak pernah memberitahu dan mengkonfirmasi kepada Penggugat dan sudah dikembalikan pula kepada Tergugat II oleh Penggugat;

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali keberatan terhadap *Judex Facti* tersebut, pertama-tama telah memberi pertimbangan bahwa jual beli tanah antara Para Tergugat dengan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012, Tanggal 2 Agustus 2012, dibuat di hadapan Sri Munarsih, S.H., Mkn, Notaris/PPAT adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak yang membuatnya;

Halaman 20 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



Hal ini berarti jual beli tanah antara Para Tergugat dengan Penggugat telah selesai secara tuntas baik dari segi formil maupun materiil (sudah dibayar lunas) oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali. Maka *Judex Facti* sudah tidak perlu lagi mempertimbangkan hal-hal lainnya yang tidak ada relevansinya dengan jual beli tanah tersebut;

Bahwa akan tetapi *Judex Facti* masih mempertimbangkan tentang adanya *wanprestasi* permasalahan pembayaran dalam jual beli tanah tersebut, secara positif Pemohon Peninjauan Kembali dapat membuktikan telah membayar lunas, sementara Termohon Peninjauan Kembali tidak menerima pembayaran (secara negatif tidak dapat dibuktikan) mengingat Pihak Tergugat I pernah memberikan Bilyet Giro kepada Penggugat sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran atas penjualan pada objek sengketa tetapi sebelum jatuh tempo bilyet giro tersebut dikembalikan Penggugat kepada Tergugat II tidak pernah ada dan Termohon Peninjauan Kembali tidak dapat membuktikan dalam persidangan (bukti telah menerima Bilyet Giro/mengembalikan Bilyet Giro tidak ada buktinya) hal ini membuktikan bahwa *Judex Facti* telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan hukum yang bertentangan satu dengan lainnya, hal ini adalah murni kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Bahwa demikian pula, pertimbangan *Judex Facti* perkara *a quo* yang menggabungkan antara Perbuatan Melawan Hukum yang berangkat dari Pasal 1365 KUHPerdara dengan *Wanprestasi* didasari dari suatu perikatan mempunyai beban pembuktian dan akibat hukumnya berbeda, sehingga Pertimbangan hukum antara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan *Wanprestasi* (cidera janji) dalam satu putusan tidak dapat dibenarkan dan telah menabrak Yurisprudensi Mahkamah Agung RI itu sendiri, hal ini pula merupakan kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

#### D. Keberatan Keempat:

Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali perlu membandingkan adanya bukti yang ada dalam perkara *a quo*, berikut bukti Para Pemohon Peninjauan Kembali antara lain:

1. Bukti bertanda T I & II – 1, copy sesuai aslinya berupa Akta Jual Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012;
2. Bukti bertanda T I & II – 2, copy sesuai aslinya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti bertanda T I & II – 3, copy sesuai aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Tahun 2014 atas nama Irawan Susanto;
4. Bukti bertanda T I & II – 4, copy berupa Surat Perjanjian Sewa antara Yenny Tannama dengan Budiono, tanggal 10 Februari 2010;
5. Bukti bertanda T I & II – 5, copy berupa Surat Perjanjian Sewa garasi antara Yenny Tannama dengan Budiono, tanggal 19 Agustus 2011.

Sementara itu, bukti dari Termohon Peninjauan Kembali antara lain:

1. Bukti bertanda P – 1, copy sesuai aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Tahun 2013 atas nama Kawiryanto Gondo;
2. Bukti bertanda P – 2, copy sesuai aslinya berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Tahun 2014 atas nama Kawiryanto Gondo;
3. Bukti bertanda P – 3, copy sesuai aslinya berupa Rekening Koran atas nama Yenny Tannama;
4. Bukti bertanda P – 4, copy sesuai aslinya berupa Buku Tabungan Simpedes Seri 29654497;
5. Bukti bertanda P – 5, copy berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Yenny Tannama;
6. Bukti bertanda P – 6, copy sesuai aslinya berupa Akta Jual Beli No. 401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012;
7. Bukti bertanda P – 7, copy sesuai aslinya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1552 atas nama Yenny Tannama;

Perbandingan alat bukti baik dari Para Pemohon Nomor maupun dari Termohon Nomor, tidak ditemukan adanya bukti berupa pemberian Bilyet Giro dan/atau pengembalian Bilyet Giro, sehingga fakta hukumnya adalah bahwa dipastikan Bilyet Giro yang didengun-dengungkan oleh Termohon Nomor sama sekali tidak dapat dibuktikan. Oleh karena itu, majelis hakim Pengadilan Negeri Jombang dalam memutus perkara *a quo* telah tersesat, dengan demikian telah terjadi kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

#### IV. Kesimpulan:

1. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali terdapat Fakta yang tidak terbantahkan adanya suatu kesepakatan yang dituangkan dalam suatu akta outentik berupa Akta Jual

Halaman 22 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 401/JB/NGR/VIII/2012, tanggal 2 Agustus 2012 dihadapan Turut Termohon II PK (Bukti T I & II – 1 bersesuaian dengan Bukti P – 6);

2. Bahwa sebagai pembeli beritikad baik, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengurus bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1551 atas nama Irawan Susanto dan Sri Retnaning Wiratih yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang (Turut Termohon I Peninjauan Kembali);

3. Bahwa selanjutnya, kewajiban Para Pemohon Peninjauan Kembali kepada Negara Kesatuan RI telah melekat yaitu membayar Pajak Bumi Dan Bangunan, sebagaimana adanya tagihan pajak terhutang berupa SPPT atas nama Irawan Susanto;

4. Bahwa keseluruhan bukti yang dibuktikan oleh Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* mulai dari P – 1, P – 2, P – 3, P – 4, P – 5 dan P – 7 tidak dapat mematahkan Bukti berupa Bukti T I & II – 1 bersesuaian dengan Bukti P – 6;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Juris* tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tindakan Penggugat untuk membatalkan jual beli objek sengketa telah tepat, terbukti Tergugat tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan;

Bahwa Tergugat tidak dapat membuktikan adanya pembayaran jual beli *a quo*, sedangkan Penggugat dapat membuktikan adanya transfer dari Tergugat yang kemudian dikembalikan oleh Penggugat;

Bahwa dengan demikian tepat putusan *Judex Facti* jual beli dibatalkan oleh Penggugat karena Tergugat tidak membayar lunas objek sengketa;

Bahwa alasan dan keberatan dari Pemohon Peninjauan Kembali dari huruf A,B,C,D merupakan perbedaan penilaian dan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dan *Judex Juris* dan perbedaan pendapat dan penilaian mana bukanlah alasan untuk mengajukan Peninjauan Kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Tuan Irawan Susanto, 2. Nyonya Sri Retnaning Wiratih tersebut harus ditolak;

Halaman 23 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Tuan **IRAWAN SUSANTO**, 2. Nyonya **SRI RETNANING WIRATIH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

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

Panitera Pengganti,

Ttd./Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp	2.489.000,00
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

Untuk Salinan

Halaman 24 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/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)



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

MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

*Halaman 25 dari 25 Hal. Put. Nomor 320 PK/Pdt/2017*