



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

CASMADI, S.Pd. Bin SUKYADI, tempat/tanggal lahir Brebes, 19 Juli 1966, jenis kelamin laki-laki, Pekerjaan Wirawasta, berkedudukan di Alamat Rt.01 Rw.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes Jawa Tengah dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hutama Agus Sultoni, SH., Dk.** beralamat di Jl. Yos Sudarso, Kelurahan Pasarbatang, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 07 Mei 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 07 Mei 2019, di bawah register Nomor: W12.U11/59/Hk.02.02/5/2019 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/Terbanding semula Penggugat**;

LAWAN:

1. PT BRI TBK CABANG BREBES Unit Banjaratma, bertempat tinggal di Jl. Banjaratma No.58 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, diwakili oleh kuasanya **ADI DWI PUTRANTO**, dkk, Legal Officer PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, kantor Wilayah Semarang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Januari 2019 Nomor: B.042-KC-VIII/MKR/01/2019 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 10 Januari 2019 Nomor W12.U11/04/ Hk.02.02/1/2019, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/Terbanding I** semula **Tergugat I**;

2. NURHIKMAH Binti SUYO'ON, tempat/tanggal lahir Brebes 04 Agustus 1974, jenis kelamin Perempuan, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dagang berkedudukan di Desa Banjaratma RT.06 RW.07



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. **DR. Farid, S.H., M.H., M.Kn.** dan 2. **Soleh, S.H.**, Advokat/Pengacara – Penasihat Hukum pada Kantor Advokat/Pengacara – Penasihat Hukum DR. Farid, S.H., M.H., M.Kn. & Rekan, yang beralamat di Jl. P. Diponegoro No.207 Brebes 52212, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Mei 2019, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 18 Juni 2019, di bawah register Nomor: W12.U11/72/HK.02.02/6/2019 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding/Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah tanggal 13 Juni 2019 Nomor 321/Pdt/2019/PT SMG tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding ;
- Berkas perkara Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 26 Desember 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 02 Januari 2019 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah nasabah/debitur dari TERGUGAT I dengan nomor rekening 33 21 2790 memiliki pinjaman kredit sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) dengan angsuran perbulan sebesar Rp2.041.700,00 (dua juta empat puluh satu ribu tujuh ratus rupiah) selama 24 bulan;
2. Bahwa realisasi pencairan kredit diterima oleh PENGGUGAT pada tanggal 09 Oktober 2008 namun TERGUGAT I tidak pernah memberikan perjanjian atau akad kredit yang sudah menjadi hak dari nasabah sehingga PENGGUGAT tidak mengetahui secara pasti klausul-klausul, hak dan kewajiban sebagai nasabah/debitur di Bank Rakyat Indonesia unit Banjarnegara Kabupaten Brebes;

Halaman 2 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa PENGGUGAT menyerahkan sebuah Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi sebagai jaminan/agunan pinjaman hutang di TERGUGAT I;
4. Bahwa pada awalnya PENGGUGAT lancar dalam melakukan angsuran kredit yaitu sebesar Rp2.041.700,00 (dua juta empat puluh satu ribu tujuh ratus rupiah) per bulannya namun pada bulan-bulan terakhir PENGGUGAT mengalami kesulitan usaha sehingga tidak dapat meneruskan cicilan/angsuran kredit yang tinggal beberapa bulan saja (\pm 4 angsuran);
5. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah mendapat surat pemberitahuan mengenai keterlambatan cicilan/angsuran pinjaman dari TERGUGAT I sehingga PENGGUGAT tidak dapat mengetahui besarnya tagihan, batas waktu pembayaran yang sudah menjadi kewajiban PENGGUGAT selaku nasabah dari TERGUGAT I;
6. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menerima surat peringatan atau surat teguran (somasi) dari TERGUGAT I sehingga PENGGUGAT beritikad baik agar membayar atau melunasi sejumlah tunggakan angsuran pinjaman/kredit yang sudah menjadi kewajibannya selaku nasabah/debitur dari TERGUGAT I;
7. Bahwa selama ini TERGUGAT I tidak pernah memberikan solusi terkait kredit macet, juga tidak pernah melakukan pengawasan asset dengan melakukan pemasangan plang serta melakukan pemberitahuan lelang terhadap jaminan/agunan milik PENGGUGAT agar jaminan/agunan tersebut tidak ditinggalkan, dikuasai atau dipindah tangankan ke orang lain;
8. Bahwa PENGGUGAT sangat terkejut ketika pada sekitar bulan Oktober tahun 2013 TERGUGAT II bersama suaminya yang bernama WALIM berencana membangun dengan medatangkan dan menaruh bahan material bangunan (batu batu dan pasir) di atas tanah pekerangan dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi yang bertempat di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes milik PENGGUGAT yang mana sertifikatnya sedang menjadi jaminan/agunan pinjaman hutang di Bank Rakyat Indonesia unit Banjaratma Kabupaten Brebes;
9. Bahwa TERGUGAT II bersama suaminya mengklaim serta menguasai tanah dengan Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi karena PENGGUGAT punya hutang kepada

Halaman 3 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II dan suaminya tersebut sebesar ± Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah);

10. Bahwa pada bulan November 2013 PENGGUGAT berinisiatif menayakan dan membayar hutang kepada TERGUGAT II dan suaminya sebesar ± Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah) agar TERGUGAT II dan suaminya tidak membangun dan menguasai tanah pekarangan milik PENGGUGAT yang mana sertifikatnya sedang dijadikan jaminan/agunan di TERGUGAT I, namun suami dari TERGUGAT II marah dan mengancam PENGGUGAT sambil berkata "kamu mau urusan dengan aku, tanah ini milik aku, sertifikatnya sudah aku ambil dari bank" bahkan PENGGUGAT disuruh membayar kekurangannya dalam pelunasan hutang di TERGUGAT I sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) kepada TERGUGAT II dan suaminya;

11. Bahwa PENGGUGAT tidak bisa berbuat apa-apa dikarenakan suami dari TERGUGAT II terkenal sangat arogan sehingga PENGGUGAT pada saat itu hanya pasrah melihat tanah miliknya dibangun dan dikuasai oleh TERGUGAT II sampai dengan sekarang;

12. Bahwa Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tanah dan bangunan bertempat di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes dengan Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi sampai sekarang masih dibayar oleh PENGGUGAT;

13. Bahwa kantor TERGUGAT I dalam melaksanakan operasionalnya sebagai lembaga keuangan Bank Pemerintah ternyata menyewa rumah milik TERGUGAT II terindikasi antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan perbuatan curang sehingga dengan mudah jaminan/agunan milik PENGGUGAT diberikan kepada TERGUGAT II;

14. Bahwa setelah suami dari TERGUGAT II yang bernama WALIM tersebut meninggal dunia pada tanggal 14 April 2017, maka PENGGUGAT muncul keberanian untuk mengupayakan hak milik atas tanah dengan Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi milik PENGGUGAT yang sudah dikuasai TERGUGAT II;

15. Bahwa pada tanggal 5 September 2018 bersama kuasa hukumnya PENGGUGAT melakukan klarifikasi ke TERGUGAT I dan bertemu langsung dengan pimpinan unit Bank Rakyat Indonesia Banjaratma Kabupaten Brebes yang menjelaskan pada tanggal 04 Januari 2010

Halaman 4 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hutang PENGGUGAT sudah lunas dan jaminan Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi sudah diberikan kepada yang melunasi hutang/pinjamannya PENGGUGAT yaitu TERGUGAT II;

16. Bahwa PENGGUGAT sebagai debitur dari TERGUGAT I tidak pernah menguasai atau menyuruh dalam melakukan pelunasan hutang/ pinjaman maupun dalam pengambilan jaminan berupa sebuah Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi kepada TERGUGAT II atau orang lain;

17. Bahwa TERGUGAT I tidak menjelaskan dan menjawab surat somasi tertanggal 12 Oktober 2018 dari kuasa hukum PENGGUGAT yang mana dalam somasi tersebut meminta kepada TERGUGAT I untuk memberikan perjanjian kredit, memberikan print out posisi kredit serta menjelaskan keberadaan jaminan/agunan milik PENGGUGAT;

18. Bahwa perbuatan TERGUGAT I yang telah memberikan jaminan atau agunan sebuah Serifikat Hak Milik nomor : 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi kepada TERGUGAT II tanpa dasar atau alasan yang dibenarkan oleh hukum merupakan keputusan sepihak yang memperlihatkan arogansi TERGUGAT I selaku kreditur sehingga PENGGUGAT dirugikan baik materiil maupun immaterial;

19. Bahwa Perbuatan TERGUGAT I dengan memberikan atau menyerahkan jaminan/agunan milik PENGGUGAT berupa Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi kepada TERGUGAT II tanpa melalui mekanisme yang benar adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Penggugat;

20. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I kerugian yang diderita PENGGUGAT sebagai berikut:

- Kerugian materiil yaitu PENGGUGAT kehilangan tanah pekarangan seluas 172 m² dengan Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi milik PENGGUGAT seharga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- Kerugian immateriil yaitu perasaan gelisah, shock, tidak nyaman, selama jaminan/agunan beralih dari pihak TERGUGAT I ke pihak TERGUGAT II atau selama TERGUGAT II menguasai tanah milik PENGGUGAT tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 5 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa TERGUGAT I beritikad buruk dengan tidak memberikan informasi serta jawaban somasi dari PENGGUGAT secara jelas dan bertanggung jawab bahkan tidak menyelesaikan permasalahan ini secara musyawarah kekeluargaan sehingga cukup alasan dan tidak ada jalan lain bagi PENGGUGAT mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Brebes;

22. Bahwa perbuatan TERGUGAT II dengan menguasai atau mengambil hak atau harta PENGGUGAT yaitu tanah pekarangan dengan Serifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi secara sewenang – wenang dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan yang berlaku adalah kejahatan penyerobotan tanah dan merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;

23. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT II kerugian yang diderita PENGGUGAT sebagai berikut:

- Kerugian materiil yaitu PENGGUGAT terhalang untuk memiliki dan memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT untuk disewakan/dikontrakan dengan hitungan harga per tahun sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) selama 4 tahun dikuasai atau ditempati TERGUGAT II sehingga total kerugian sebesar Rp20.000.000,00 X 4 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
- Kerugian immateriil yaitu perasaan gelisah, shock, tidak nyaman, selama jaminan/agunan beralih dari pihak TERGUGAT I ke pihak TERGUGAT II atau selama TERGUGAT II menguasai tanah milik PENGGUGAT tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

24. Bahwa seluruh tindakan hukum yang dilakukan TERGUGAT I DAN TERGUGAT II sebagaimana uraian di atas, baik perbuatan penguasaan maupun tindakan administrasi adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM maka beralasan secara hukum TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dihukum untuk menyerahkan dan meninggalkan sebidang tanah pekarangan seluas 172 m² yang terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes beserta Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong, tanpa beban atau syarat apapun juga setelah putusan dijatuhkan;

25. Bahwa oleh karena sebidang tanah pekarangan seluas 172 m² yang terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes beserta Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama

Halaman 6 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CASMADI, Spd. Bin Sukyadi dikuasai TERGUGAT II maka demi menghindari dipindahtangankan ke pihak lain dan terjaminnya pelaksanaan putusan pengadilan, maka PENGGUGAT memohon agar diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah tersebut;

26. Bahwa agar putusan ini berdaya paksa, sangat patut bila TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dihukum membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini;

27. Bahwa gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sehingga mohon Ketua Pengadilan Negeri Brebes menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uitvoerbaar bij Voraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, maupun Kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Brebes Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a *Quo* menerimagugatan PENGGUGAT dan selanjutnya memutus sebagai berikut:

P R I M A I R:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perbuatan TERGUGAT memberikan atau menyerahkan jaminan atau agunan milik PENGGUGAT berupa Serifikat Hak Milik nomor : 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi kepada TERGUGAT II tanpa melalui mekanisme yang benar adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatige daad*) dan sangat merugikan Penggugat;
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT II menguasai dan mengambil hak atau harta PENGGUGAT yaitu tanah pekarangan dengan Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi secara sewenang – wenang dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan yang berlaku adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
4. Menetapkan sebidang tanah seluas 172 m² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes beserta Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi adalah milik PENGGUGAT;
5. Memerintahkan TERGUGAT I memberikan jaminan/agunan berupa Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi kepada PENGGUGAT;

Halaman 7 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan kepada TERGUGAT II untuk meninggalkan dan mengosongkan rumah atau bangunan di atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi milik PENGGUGAT;

7. Meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah seluas 172 m² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes beserta Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi;

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah seluas 172 m² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes beserta Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi;

9. Menyatakan PENGGUGAT telah mengalami kerugian baik materiil maupun Imateriil akibat perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

10. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar ganti rugi baik materiil dan imateriil kepada Penggugat;

- Kerugian materiil yaitu PENGGUGAT kehilangan tanah seluas 172 m² yang di atasnya berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi milik PENGGUGAT seharga Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

- Kerugian immateriil yaitu perasaan gelisah, shock, tidak nyaman selama jaminan/agunan beralih dari pihak TERGUGAT I ke pihak TERGUGAT II atau selama TERGUGAT II menguasai tanah milik PENGGUGAT tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

11. Menghukum TERGUGAT II untuk membayar ganti rugi baik materiil dan imateriil kepada Penggugat;

- Kerugian materiil yaitu PENGGUGAT terhalang untuk memiliki dan memanfaatkan tanah milik PENGGUGAT untuk disewakan/dikontrakan dengan hitungan harga per tahun sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) selama 4 tahun dikuasai atau ditempati TERGUGAT II sehingga total kerugian sebesar Rp20.000.000,00 X 4 = Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

- Kerugian immaterial yaitu perasaan gelisah, shock, tidak nyaman selama jaminan/agunan beralih dari pihak TERGUGAT I ke pihak

Halaman 8 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II atau selama TERGUGAT II menguasai tanah milik PENGGUGAT tersebut sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari atas keterlambatan dan atau kelalaian melaksanakan isi putusan perkara ini secara sendiri-sendiri;

13. Menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Voorbaar Bij Vorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;

14. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya dari suatu peradilan yang baik dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*);

Telah membaca **Putusan** Pengadilan Negeri Brebes tanggal 02 Mei 2019 Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs., yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I memberikan atau menyerahkan jaminan atau agunan milik Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi kepada Tergugat II tanpa melalui mekanisme yang benar adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Memerintahkan Tergugat I memberikan jaminan/agunan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd. Bin Sukyadi kepada Penggugat;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat Kompensi dengan Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi) adalah bukan hutang – piutang, tetapi jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana SHM No. 00188 atas nama Casmadi;

Halaman 9 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah menjual atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana tersebut dalam SHM No. 00188 atas nama Casmadi kepada Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi);
4. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana SHM No. 00188 atas nama Casmadi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dengan Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi) adalah sah dan mengikat;
5. Menetapkan sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes sebagaimana SHM No. 00188 atas nama Casmadi adalah sah milik Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi);
6. Menyatakan penguasaan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes sebagaimana SHM No. 00188 atas nama Casmadi oleh Penggugat Rekonpensi / selaku istri & ahli waris Alm. Walim adalah sah menurut hukum;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan kewajibannya sebagai penjual dan membantu proses peralihan hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 00188 atas nama Casmadi yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes;
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Tergugat I dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.569.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Telah membaca Akta Permohonan Banding Nomor 3/Pdt.BD//2019/PN Bbs. Jo Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 7 Mei 2019 yang dibuat oleh SUDRAJAT, S.H. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Brebes yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat sekarang Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 02 Mei 2019 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 09 Mei 2019 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 09 Mei 2019;

Telah membaca Akta Permohonan Banding Nomor 5/Pdt.BD//2019/PN Bbs. Jo Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 15 Mei 2019 yang dibuat oleh ADUL KADIR DJAILANI, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Brebes yang menerangkan bahwa Kuasa Tergugat I sekarang Pembanding telah menyatakan

Halaman 10 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 02 Mei 2019 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 Mei 2019 dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Mei 2019;

Telah membaca Akta Permohonan Banding Nomor 6/Pdt.BD//2019/PN Bbs. Jo Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 16 Mei 2019 yang dibuat oleh ADUL KADIR DJAILANI, S.H. Panitera Pengadilan Negeri Brebes yang menerangkan bahwa Tergugat II sekarang Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 02 Mei 2019 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 20 Mei 2019 dan kepada Kuasa Terbanding II/Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2019;

Telah membaca **Memori Banding Pembanding**/Terbanding semula Penggugat tanggal 27 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 28 Mei 2019 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 29 Mei 2019, dan kepada Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 29 Mei 2019;

Telah membaca **Memori Banding Terbanding I**/Pembanding semula Tergugat I tanggal 23 Mei 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 23 Mei 2019 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 Mei 2019, kepada Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 24 Mei 2019;

Telah membaca **Memori Banding Terbanding II**/Pembanding semula Tergugat II tanggal 17 Juni 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 18 Juni 2019 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Juni 2019, kepada Kuasa Terbanding I/Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 19 Juni 2019;

Telah membaca **Kontra Memori Banding Terbanding II**/Pembanding semula Tergugat II tanggal 17 Juni 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes pada tanggal 18 Juni 2019 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding/Pembanding semula Penggugat pada tanggal 19 Juni 2019, kepada Kuasa Terbanding I/

Halaman 11 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 19 Juni 2019;

Telah membaca Risalah pemberitahuan Mempelajari berkas (*Inzage*) Nomor: 01/Pdt.G/2019/PN BBS. tanggal 14 Mei 2019 kepada Kuasa Pembanding/Terbanding semula Penggugat dan Kuasa Terbanding II/Pembanding semula Tergugat I serta Terbanding II/Pembanding semula Tergugat II oleh Jurusita Pengadilan Negeri Brebes untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara (*Inzage*) dalam tenggang waktu 14(empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, Pembanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa **Pembanding/Terbanding** semula **Penggugat** dalam memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 28 Mei 2019 pada intinya sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

Bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyampaikan alasan Hukum sebagai berikut:

I. *JUDEX FACTI* PENGADILAN NEGERI BREBES DALAM PERTIMBANGANYA TELAH KELIRU DALAM MENILAI ALAT BUKTI SEHINGGA PUTUSANNYA SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT/PEMBANDING;

1. Bahwa **dalam bukti P-7** "Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa Foto copy surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan dari tahun 2009, 2010, 2012, 2013, 2014, 2015, 2017 dan 2018, hanya menerangkan bahwa terhadap obyek sengketa pajaknya masih dibayarkan oleh Penggugat." (hal.44);

o Bahwa terhadap bukti P-7 yang diajukan oleh Pembanding, meskipun SPPT bukan bukti kepemilikan sah dan hanya merupakan bukti pembayaran atas pajak, namun dalam hal ini dapat dijadikan alat bukti bahwa memang tidak pernah ada peralihan hak antara

Halaman 12 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding dengan Terbanding II dan merupakan bukti sanggahan untuk Tergugat II/Terbanding II yang sudah mendalilkan adanya iktikad baik dari proses jual beli namun sebaliknya itikad buruk TERGUGAT II ada dan nampak jelas dengan mendalilkan jual beli akan tetapi tidak pernah membayar pajak terhadap tanah sampai dengan sekarang;

2. Bahwa **dalam bukti P-9** “Menimbang, bahwa bukti P-9 merupakan keterangan biasa tentang pembayaran ganti rugi dari TIM pengadaan ruas jalan TOL Pejagan pemalang” (hal.45);

o Bahwa terhadap bukti P-9, seharusnya dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti bahwa pada saat itu (tahun 2013) Pembanding sudah mempunyai uang, dan berniat untuk melunasi hutangnya kepada Terbanding II, namun dengan arogansi dan ancaman yang dilakukan oleh suami Terbanding II, Terbanding menolak untuk menyelesaikan nya permasalahan utang piutang, malah meminta uang sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan dibuatkan nota oleh TERGUGAT II (**bukti P-10**) karena pada saat pengambilan jaminan/ agunan di TERGUGAT I Alm. Walim dengan sengaja mendatangkan pasir dan batu untuk membangun obyek sengketa milik Pembanding;

o Bahwa terhadap alat bukti surat **P-9** dan terhadap alat bukti surat **P-10** adalah bukti suatu peristiwa Penggugat akan membayar hutangnya kepada Alm. Walim suami dari Tergugat II / Terbanding II;

3. Bahwa **dalam bukti P-10** “Menimbang, bahwa P-10 hanya merupakan nota yang membenarkan telah ada pembayaran kepada sdr. Nurhikmah (Tergugat II)”. (hal.45);

o Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes dalam pertimbangannya tidak jelas (mengambang) yaitu pembayaran untuk apa???

o Bahwa **bukti P-10** sangat jelas dimana sebuah nota tertanggal 01 November 2013 yang dibuat oleh TERGUGAT II selaku istri Alm. Walim mengenai pembayaran hutang sejumlah Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah);

o Bahwa **bukti P-10** adalah bukti penting yang seharusnya di pertimbangkan oleh majelis hakim karena bukti P-10 dibuat oleh TERGUGAT II sendiri untuk menagih hutang ke PENGGUGAT artinya peristiwa pada saat itu adalah peristiwa hutang piutang antara PENGGUGAT/Pembanding dengan Alm. Walim suami dari TERGUGAT II/Terbanding II;

Halaman 13 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa **dalam bukti P-12**, "Menimbang, Bukti P-12 berupa nota pembayaran tanah tertanggal 06 September 2010, merupakan surat keterangan biasa tentang harga tanah pembanding" (hal.45);

- o Bahwa terhadap Bukti **P-12**, seharusnya dapat dijadikan sebagai prasangka logis bahwa pada tahun 2010, harga tanah di desa Banjaratma yang letaknya tidak sestrategis saja harganya sudah mencapai **Rp255.000.000,00** (dua ratus lima puluh lima juta Rupiah);
- o Bahwa tanah milik Penggugat/Pembanding lebih luas dan mempunyai letak yang lebih strategis tentu nilai jualnya lebih mahal, artinya majelis hakim tidak menggunakan prasangka hukum Jika hal itu dianggap sebagai jual beli maka sangat tidak wajar sekali karena jauh dari nilai pasaran;

5. Bahwa **dalam bukti T II-4**, "Menimbang, bahwa bukti T II-4 berupa fotokopi kwitansi pembayaran atas tanah obyek sengketa yang ditanda tangani oleh CASMADI (Penggugat) dan istrinya, merupakan akta bawah tangan yaitu suatu akta atau keterangan yang di buat dan ditanda tangani sendiri oleh para pihak" (hal 47);

- o Bahwa sangat keliru apabila bukti **T II - 4** ditafsirkan sebagai akta di bawah tangan sedangkan untuk membaca jumlah/nominal pembayarannya, kapan waktu terjadi pembayarannya saja sangat sulit, faktanya 1 (satu) kwitansi di gunakan untuk beberapa kali pembayaran
- o Bahwa terhadap alat bukti surat **T II - 4** yang diajukan oleh Tergugat II/ Terbanding II, merupakan kwitansi fiktif yang tidak jelas klausulnya, tidak berbunyi dan yang penuh rekayasa dan tidak mempunyai nilai pembuktian sama sekali atas adanya jual beli, faktanya Pembanding dan istrinya tidak pernah tanda tangan diatas kwitansi tersebut;

6. Bahwa **dalam bukti T II- 5** "Menimbang, bahwa bukti T II-5 merupakan fotokopi tanda terima uang sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) tertanggal 29-1-2008 merupakan keterangan biasa" (hal 47);

- o Bahwa terhadap alat bukti surat **T II - 5** sangat janggal dan ironis ditafsirkan sebagai keterangan biasa karena bukti surat T II -5 merupakan satu kesatuan dari penerimaan uang Penggugat/ Pembanding dari Tergugat II/Terbanding II akan tetapi jumlah dan waktunya tidak dimasukkan kedalam kwitansi tersebut (bukti T II- 4);

Halaman 14 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Bahwa terhadap alat bukti surat T II- 5 merupakan salah satu bukti bahwa Tergugat II/Terbanding II memberikan sejumlah uang sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) bukan hanya di kwitansi saja;
- o Bahwa terhadap alat bukti surat **T II- 4** dan terhadap alat bukti surat **T II- 5** adalah dua bukti yang bertentangan mengenai adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat/Pembanding dengan alm. Walim suami dari Tergugat II/Terbanding II artinya jumlah uang yang diterima Penggugat/Pembanding akan berbeda jumlahnya;
- o Bahwa dengan adanya alat bukti surat T II- 5 dengan sendirinya membantah bukti T II-4 ditafsirkan sebagai akta di bawah tangan;

7. Bahwa **dalam bukti T II-6** “Menimbang, bahwa bukti T II- 6 berupa fotokopi Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00188/Ds. Banjartatma, Kecamatan Bulakamba, atas nama CASMADI, menurut majelis hakim merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dimana ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang” (hal 47);

- o Bahwa pertimbangan majelis hakim terhadap **bukti T II-6** adalah menyimpang/lepas dari pokok perkara;
- o Bahwa Penggugat/Pembanding sama sekali tidak mempermasalahkan keabsahan dari Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00188/Ds. Banjartatma, Kecamatan Bulakamba, atas nama CASMADI;
- o Bahwa terhadap alat bukti **T II-6** adalah sangat nyata bentuk penguasaan secara paksa yang mana perolehan atau didapat dengan cara melawan hukum yaitu sewaktu Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00188/Ds. Banjartatma, Kecamatan Bulakamba, atas nama CASMADI sedang menjadi agunan/jaminan di Tergugat I/Terbanding I;

8. Bahwa “Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat II juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang pokoknya menerangkan dan seterusnya..... (hal 47-48);

- o Bahwa sangat keliru apabila majelis hakim mempertimbangkan 2 (dua) orang saksi yang bernama SUNAR dan DARLAM sedangkan mereka tidak bisa membaca dan menulis (buta huruf);
- o Bahwa bagaimana mungkin tanda tangan saksi yang tidak bisa baca tulis (buta huruf) lantas kwitansi tersebut dinyatakan akta di bawah tangan oleh majelis hakim;

Halaman 15 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Bahwa 2(dua) orang saksi yang bernama SUNAR dan DARLAM juga tidak mengetahui jumlah uang yang dibayar/diterima pada saat itu;
- o Bahwa 2(dua) orang saksi yang bernama SUNAR dan DARLAM tidak dapat menceritakan secara utuh, rinci, satu persatu isi dari kwitansi tersebut (bukti T II- 4) hanya menceritakan sepenggal / sepotong – potong yaitu mengenai pembayaran pertama namun tidak mengetahui kesepakatan harganya dan tidak mengetahui uang dibayar/diterima dari para pihak;
- o Bahwa saksi yang bernama Prof. Dr. H ACHMAD BUSRO, SH. M. Hum keterangannya seyogyanya dikesampingkan karena bukan keterangan seorang ahli melainkan sebatas profesi dosen yang tentunya majelis hakim mempunyai refrensi yang jauh lebih bagus dari keterangan saksi tersebut;

9. Bahwa akhirnya majelis hakim “Menimbang, Bukti T II-4 merupakan akta di bawah tangan yaitu akta yang ditandatangani oleh orang yang namanya tersebut didalamnya sehingga ada perbuatan hukum dan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari yang disebutkan di dalamnya” (hal.49) dan seterusnya.....

- o Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes dalam menilai alat bukti T II-4 sangat tidak berdasar, terdapat kekeliruan dan melanggar asas hukum perdata, **karena telah menilai kwitansi fiktif sebagai alat bukti pembayaran sah atas jual beli** sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor : 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat II/ Terbanding II;
- o Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes mengenai Jual beli bertentangan dengan Pasal 1457 yaitu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan). Perjanjian jual beli menurut BW mengharuskan terpenuhinya asas-asas perjanjian, jika tidak maka perjanjian akan batal karena cacat hukum seperti asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 BW yang harus dikaitkan dengan:

1. Pasal 1320 BW yang menyatakan:“ supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a) **Kesepakatan mereka untuk mengikatkan dirinya;**
- b) **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**

Halaman 16 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



c) Suatu pokok persoalan tertentu;

d) **Suatu sebab yang halal/tidak terlarang;**

2. Pasal 1337 BW, yang menentukan suatu sebab terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum;

3. Pasal 1339 BW ayat 3 yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

o Bahwa jika merujuk pada Pasal 1320 BW, dalam fakta persidangan Penggugat/ Pembanding tidak pernah ada kesepakatan mengenai jual beli dengan Tergugat II/Terbanding II atas obyek sengketa, peristiwa itu bukanlah sebuah kesepakatan sehingga kwitansi (**bukti T II – 4**) tersebut bukanlah merupakan kwitansi jual beli. **Selain itu**, Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi **masih menjadi agunan ke Tergugat II/Terbanding I**, sehingga apabila dijual ke Tergugat II/Terbanding II maka tentu termasuk sebab yang terlarang dan tidak halal, sehingga cacat hukum dan tidak sah. Bagaimana mungkin *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes menyatakan sah jual beli atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi antara Penggugat/ Pembanding dengan Tergugat II/Terbanding II? hal ini sangat berlawanan dengan Pasal 1320 BW;

o Bahwa sebuah perjanjian haruslah dilakukan dengan iktikad baik, artinya dengan kepatutan, kewajaran, kepantasan dan keadilan. Apakah wajar obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi dijual dengan harga yang tidak wajar yaitu hanya Rp58.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)? padahal saat itu harga tanah dan bangunan tersebut adalah \pm Rp3.000.000,00 (tiga juta Rupiah) per meternya \times 172 m² = Rp516.000.000,00 Tergugat II/ Terbanding II juga tidak beriktikad baik dengan mengambil agunan milik Penggugat/ Pembanding Sertifikat Hak Milik nomor : 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi dari Tergugat I/ Terbanding I, hal ini berlawanan dengan Pasal 1339 BW ayat 3;

o Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes dalam pertimbangannya bertentangan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016** TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGADILAN, yang menyatakan: **“Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik”** sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- 1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- 2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
 - o Bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat/Pembanding dengan tegas membatah / menolak isi dan tanda tangan dari kwitansi tersebut **(bukti T.II-4)** sehingga dengan tidak diakuinya tanda tangan dapat

Halaman 18 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakibatkan hapusnya daya kekuatan formil dan materiil akta bawah tangan tersebut, oleh karena itu jelas **Judex Facti Pengadilan Negeri Brebes telah salah dalam menerapkan hukum;**

II. BAHWA *JUDEX FACTI* PENGADILAN NEGERI BREBES DALAM AMAR PUTUSANNYA SANGAT RANCU DAN KONTRADIKSI ANTARA AMAR PUTUSAN DALAM POKOK PERKARA DENGAN AMAR PUTUSAN DALAM REKONPENSI:

- o Bahwa dalam amar putusannya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes menyebutkan (**dalam pokok perkara point.2**):“Menyatakan Perbuatan Tergugat I memberikan atau menyerahkan jaminan atau agunan milik Penggugat berupa Serifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi kepada Tergugat II tanpa melalui mekanisme yang benar adalah **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad)**;”
- o Sedangkan dalam amar putusan lainnya menyebutkan (**dalam rekonsensi point 4**): “Menyatakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes sebagaimana SHM No.00188 atas nama Casmadi yang dilakukan oleh Tergugat rekonsensi dengan Alm. Walim (suami Penggugat Rekonsensi) adalah sah dan mengikat.”
- o Bahwa perbuatan TERGUGAT I dinyatakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad)**; “sehingga jelas sangat nyata SHM No.00188 atas nama Casmadi sedang menjadi agunan/jaminan di Tergugat I/ Terbanding I sehingga bagaimana mungkin jual beli dinyatakan sah ketika obyek sedang menjadi agunan/ jaminan dipihak lain (Tergugat I/ Terbanding I), maka secara otomatis tindakan hukum yang dianggap jual beli tersebut adalah cacat hukum, disinilah letak amar putusan yang rancu dan kontradiktif;

III. BAHWA *JUDEX FACTI* PENGADILAN NEGERI BREBES DALAM AMAR PUTUSAN TIDAK BERDASAR DENGAN SUATU PERTIMBANGAN HUKUM YANG SALAH;

- o Bahwa dalam amar putusannya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes menyebutkan (**dalam rekonsensi point.2**): “Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat Kompensi dengan Alm. Walim (suami Penggugat Rekonsensi) adalah bukan hutang – piutang tetapi jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma,

Halaman 19 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes sebagaimana SHM No.00188 atas nama Casmadi”;

o Bahwa Pembanding menolak dengan keras apabila *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes menilai alat bukti T II-4 sebagai alat bukti untuk menyatakan hubungan hukum antara Penggugat / Pembanding dengan Tergugat II / Terbanding II adalah jual beli;

o Bahwa Jual beli menurut **Burgerlijk Wetboek** adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (**Pasal 1457 BW**). Perjanjian jual beli menurut BW mengharuskan terpenuhinya asas-asas perjanjian, jika tidak maka perjanjian akan batal karena cacat hukum. Seperti: asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 BW yang harus dikaitkan dengan:

1. Pasal 1320 BW yang menyatakan:

“supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- a) **Kesepakatan mereka untuk mengikatkan dirinya;**
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) **Suatu sebab yang halal/tidak terlarang;**

2. Pasal 1337 BW, yang menentukan suatu sebab terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum;

3. Pasal 1339 BW ayat 3 yang menetapkan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan iktikad baik;

IV. BAHWA AMAR PUTUSAN DALAM REKONPENSII *JUDEX FACTI* PENGADILAN NEGERI BREBES BERTENTANGAN DENGAN SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 4 Tahun 2016 TENTANG PEMBERLAKUAN RUMUSAN HASIL RAPAT PLENO KAMAR MAHKAMAH AGUNG TAHUN 2016 SEBAGAI PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS BAGI PENGADILAN;

o Bahwa “Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

Halaman 20 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 2. Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 3. Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
 4. dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
 5. didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 6. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
- 2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 1. Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 2. Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 3. Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 4. Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

V.BAHWA AMAR PUTUSAN DALAM REKONPENSİ *JUDEX FACTI* PENGADILAN NEGERI BREBES NON EXECUTABLE:

- o Bahwa dalam amar putusannya *Judex Facti* Pengadilan Negeri Brebes menyebutkan (**dalam rekonpensi point.7**): “Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan kewajibannya sebagai penjual dan membantu proses peralihan hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No.00188 atas nama Casmadi yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes”;
- o Bahwa dalam hal ini Penggugat/Pembanding tetap berpegang teguh terhadap dalil-dalil **hubungan hukum antara Penggugat/**

Halaman 21 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding dan Tergugat II/Terbanding II bukanlah jual beli karena PENGGUGAT/PEMBANDING tidak pernah menjual sebidang tanah seluas 172 m² yang terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes dengan Sertifikat Hak Milik nomor: 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi kepada TERGUGAT II atau siapapun karena sedang menjadi jaminan/agunan di Bank Rakyat Indonesia Unit Banjaratma (TERGUGAT I);

o Bahwa akan terjadi persoalan hukum yang berbeda apabila PENGGUGAT/PEMBANDING berani menjual sebidang tanah seluas 172 m² yang terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes kepada Alm. Walim suami dari TERGUGAT II/TERBANDING II sedangkan Sertifikat Hak Milik nomor : 00188 atas nama CASMADI, Spd Bin Sukyadi kepada TERGUGAT II sedang menjadi jaminan/agunan di Bank Rakyat Indonesia Unit Banjaratma (TERGUGAT I/TERBANDING II);

Menimbang, atas dasar alasan-alasan yang telah dikemukakan tersebut, Kuasa Pembanding/Terbanding semula Penggugat mohon Permohonan Bandingnya dikabulkan dengan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 02 Mei 2019 dengan mengadili sendiri dan memutuskan:

PRIMER:

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Penggugat/Tergugat Rekonpensi/ PEMBANDING;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes tertanggal 02 Mei 2019 dalam perkara No.1/Pdt.G/2019/PN.Bbs.;
3. Mengabulkan gugatan dalam konpensi Penggugat / Pembanding;
4. Menolak gugatan dalam rekonpensi Tergugat II / Terbanding II;
5. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDER:

MENGADILI SENDIRI, Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum **Pembanding/Terbanding I** semula **Tergugat I** dalam perkara ini mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding I semula Tergugat I dalam memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes

Halaman 22 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Mei 2019 pada intinya sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

Bahwa Pembanding/Terbanding I semula Tergugat I telah menyampaikan alasan Hukum sebagai berikut:

A. MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BREBES TELAH SALAH DAN KELIRU DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM:

1. Di dalam putusannya pada halaman 49, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa:

"Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I yang tanpa memberikan surat teguran (*somasi*) tentang wanprestasinya debitur dalam hal ini Penggugat lalu melakukan tindakan memberikan atau menyerahkan jaminan atau agunan milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi kepada Tergugat II merupakan tindakan melawan hukum";

"Menimbang, bahwa menurut majelis hakim tindakan Tergugat I tidak melalui mekanisme yang benar karena Penggugat dalam hal ini adalah pihak yang menjaminkan barang jaminan dimana dalam setiap pengembalian barang jaminan haruslah melalui yang bersangkutan selaku orang yang menjaminkan atau mengagunkan tersebut";

2. Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang demikian sangat jelas keliru karena pemberian surat teguran (*somasi*) tentang wanprestasinya debitur bukan merupakan bagian dari mekanisme dalam pengembalian agunan kredit dan sama sekali tidak ada kaitannya dengan mekanisme pengembalian agunan kredit;

Bank selaku kreditur juga tidak harus memberikan surat teguran (*somasi*) kepada debiturnya yang wanprestasi, karena surat teguran (*somasi*) hanya diperlukan pada perikatan-perikatan yang tidak menunjuk suatu jangka waktu tertentu;

Apabila perikatan antara kreditur dengan debitur di dalamnya sudah menunjuk suatu jangka waktu tertentu, maka dengan lampaunya waktu saja sudah menunjukkan bahwa debitur wanprestasi tanpa harus ada surat teguran (*somasi*);

3. Sesuai Bukti T.I-1 (Kuitasi pencairan kredit tanggal 9 Oktober 2016), perikatan antara Terbanding dengan Pembanding I telah disepakati jangka waktunya yaitu 24(dua puluh empat) bulan terhitung sejak tanggal 9 Oktober 2006 dan Terbanding terikat untuk melunasi hutangnya kepada Pembanding I paling lambat tanggal 9 Oktober 2008,

Halaman 23 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.

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

sehingga tidak dilunasinya hutang Terbanding kepada Pemanding I pada saat jatuh tempo kredit, maka Terbanding sudah dikategorikan Wanprestasi tanpa harus diberikan surat teguran (*somasi*);

Hal tersebut sesuai dengan pendapat Yahman dalam bukunya Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual, Cetakan Pertama (Jakarta:Prestasi Pustaka, 2011) halaman 36-37 yang menyatakan bahwa somasi tidak diperlukan untuk menentukan syarat Wanprestasi dalam hal:

- a. Apabila dalam perikatan itu sudah ditentukan jangka waktunya;
- b. Apabila dalam perikatan terkandung sifat perikatan;
- c. Apabila prestasi itu hanya mempunyai arti, jika dilaksanakan dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 1243 KUHPerdara);
- d. Apabila debitur melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kewajibannya;
- e. Apabila debitur menolak untuk melakukan prestasi dan kreditur dapat menerima, bahwa *somasi* tidak akan membawa perubahan;
- f. Apabila debitur mengakui sendiri bahwa ia Wanprestasi;
- g. Apabila debitur tidak memprestir sebagaimana mestinya (*niet behoorlijk geopreasteerd*) maka tanpa *somasi* ganti rugi dapat dituntut;

4. Sebagaimana pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes, sesuai Bukti T.II-4, Bukti T.II-5 serta kesaksian dari saksi-saksi Sunar dan Darlam, terbukti sebidang tanah seluas 172 M² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi adah SAH MILIK Penggugat Rekonpensi yang diperoleh atas dasar jual beli yang SAH antara Terbanding (Penggugat) dengan Tergugat II dan penguasaan objek tersebut oleh Tergugat II (Penggugat Rekonpensi) bukan merupakan perbuatan melawan hukum; Berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi tersebut di atas, juga terbukti bahwa sebidang tanah seluas 172 M² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi telah dijual oleh Terbanding kepada Tergugat II (Penguat Rekonpensi) sebelum kredit Penggugat (Terbanding) kepada Pemanding I lunas;

Halaman 24 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas dasar pertimbangan hukum tersebut, nyata-nyata penyerahan agunan kredit Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi oleh Pembanding I kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemiliknya yang sah, nyata-nyata sudah sesuai mekanisme dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena agunan tersebut telah dibeli secara SAH oleh Penggugat Rekonpensi dari Tergugat Rekonpensi dan penyerahan agunan tersebut oleh Pembanding I kepada Penggugat Rekonpensi sebagai pemiliknya yang sah dilakukan setelah kredit Terbanding lunas;

B. PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BREBES MENGANDUNG KONTRADIKSI (SALING BERTENTANGAN);

1. Di dalam putusannya pada halaman 52, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa dengan Bukti T.II-4 dan Bukti T.II-5 serta dikuatkan dengan 2 (dua) orang saksi yaitu Sunar dan Darlam, maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa telah ada perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II”;

“Menimbang bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat II menguasai dan mengambil hak atau harta Penggugat yaitu tanah pekarangan adalah bukan perbuatan melawan hukum karena merupakan tahapan pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan si pembeli barang”;

“Menimbang bahwa dengan demikian sebidang tanah seluas 172 M² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes beserta Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi adalah milik Tergugat II”;

2. Sedangkan dalam Putusannya pada halaman 49, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes memberikan pertimbangan hukum yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim tindakan Tergugat I tidak melalui mekanisme yang benar karena Penggugat dalam hal ini adalah pihak yang menjaminkan barang jaminan dimana dalam setiap pengembalian barang jaminan haruslah melalui yang bersangkutan selaku orang yang menjaminkan atau mengagunkan barang tersebut”;

Halaman 25 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang dengan demikian Perbuatan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum”;

3. Pertimbangan hukum-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes pada halaman 49 Putusannya tersebut nyata-nyata kontradiktif (saling bertentangan) dengan pertimbangan hukum- pertimbangan hukum pada halaman 52;

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes di satu sisi menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 172 M² yang di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen terletak di RT.01 RW.02 Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes beserta Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi adalah sah milik Tergugat II, tetapi di sisi lain menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi seharusnya diserahkan kepada Penggugat (Terbanding) yang secara yuridis sudah bukan pemilik;

C. PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BREBES TIDAK DAPAT DILAKSANAKAN (NON EXECUTABLE);

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes memutuskan dalam konpensi dengan Amar Putusan yaitu memerintahkan Tergugat I memberikan jaminan/agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi kepada Penggugat;

2. Sesuai fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi tersebut saat ini dikuasai dan berada ditangan Tergugat II dan sesuai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes, penguasaan SHM tersebut oleh Tergugat II adalah SAH karena diperoleh atas dasar jual beli yang SAH antara Penggugat dengan Tergugat II;

3. Atas dasar hal tersebut putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan jaminan/agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi kepada Penggugat nyata-nyata tidak dapat dilaksanakan (non executable), karena SHM tersebut sudah berada dalam penguasaan pemiliknyanya yang sah yaitu Tergugat II;

D. AMAR PUTUSAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BREBES MENGANDUNG KONTRADIKSI (SALING BERTENTANGAN);

Halaman 26 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes telah memberikan Putusan dalam rekonsensi yang pada intinya yaitu menyatakan bahwa menetapkan sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor: 00188 atas nama Casmadi, Spd Bin Sukyadi adalah sah milik Alm. Walim (suami Penggugat Rekonsensi);
2. Sedangkan dalam konpensi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes menjatuhkan Putusan bahwa penyerahan SHM objek sengketa oleh Tergugat I kepada Penggugat (Tergugat Rekonsensi) adalah perbuatan melawan hukum dan memerintahkan SHM objek sengketa diserahkan kepada Penggugat (Tergugat Rekonsensi);
3. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes yang demikian diatas jelas mengandung kontradiksi satu sama lain, karena disatu sisi SHM objek sengketa dalam perkara *a quo* oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes dinyatakan sah milik Penggugat Rekonsensi, akan tetapi di sisi lain SHM objek sengketa tersebut justru diperintahkan untuk diserahkan kepada Penggugat (Tergugat Rekonsensi) yang sudah bukan menjadi pemiliknya;

Menimbang, atas dasar alasan-alasan yang telah dikemukakan tersebut, Kuasa Pembanding/Terbanding I semula Tergugat I mohon dengan segala hormat kehadapan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, sudilah kiranya berkenan memutus permohonan banding *a quo* yaitu:

1. Menerima permohonan banding Pembanding I,
2. Menyatakan bahwa Pembanding I adalah Pembanding yang beritikad baik,
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor: 1/Pdt.G/2019/PN.Bbs, tanggal 2 Mei 2019 dalam Konpensi,
4. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor: 1/Pdt.G/2019/PN.Bbs, tanggal 2 Mei 2019 dalam Rekonsensi:

DALAM KONPENSI:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi untuk sebagian,

Halaman 27 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa hubungan hukum antara Penggugat Kompensi dengan Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi) adalah bukan hutang-piutang, tetapi jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana SHM No. 00188 atas nama Casmadi,
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah menjual atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor: 00188 atas nama Casmadi kepada Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi),
4. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana SHM Nomor: 00188 atas nama Casmadi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dengan alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi) adalah sah dan mengikat,
5. Menetapkan sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana SHM Nomor: 00188 atas nama Casmadi adalah sah milik alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi),
6. Menyatakan penguasaan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana SHM Nomor: 00188 atas nama Casmadi oleh Penggugat Rekonpensi/selaku istri & ahli waris Alm. Walim adalah sah menurut hukum,
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk melaksanakan kewajibannya sebagai penjual dan membantu proses peralihan hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor: 00188 atas nama Casmadi yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes,
8. Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi selain dan selebihnya;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI:

Menghukum Penggugat dalam Kompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkatan pengadilan;

Atau apabila yang Mulia Majelis Hakim Banding atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan mengadili berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*);

Halaman 28 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum **Pembanding/Terbanding II** semula Tergugat II dalam perkara ini mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Pembanding/Terbanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 18 Juni 2019 pada intinya sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

Bahwa Pembanding/Terbanding II semula Tergugat II telah menyampaikan alasan Hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding Principal/Tergugat Principal II/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding pada tanggal 8 Agustus 2019 sebagaimana ternyata dengan Akta Permohonan Banding No. 1/Pdt.BD/2019/PN Bbs. Jo. Nomor 1/Pdt.G/ 2019/PN Bbs.;
2. Bahwa dengan demikian permohonan pemeriksaan banding diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, karenanya permohonan banding tersebut **SECARA FORMIL DAPAT DITERIMA**;

Bahwa selanjutnya di bawah ini Pembanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi akan menguraikan keberatan – keberatannya / alasan – alasan hukumnya:

Adapun keberatan – keberatan tersebut adalah sebagai berikut:

I. KEBERATAN PERTAMA:

Terhadap pertimbangan pada halaman 56 alinea ke-7 :

“Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 karena perjanjian jual beli tersebut adalah sah maka dapat dikabulkan dengan perbaikan petitum tersebut”;

Bahwa Pembanding keberatan dan menolak terhadap kalimat “dengan perbaikan petitum tersebut”

Bahwa petitum nomor 6 dari Pembanding isi lengkapnya sebagai berikut:

“Menyatakan penguasaan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes berikut SHM No.00188 tertulis atas nama Casmadi oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi selaku istri & ahli waris Alm. Walim adalah SAH menurut hukum”;

Bahwa Pengadilan Negeri Brebes dalam mempertimbangkan perkara *a-quo* telah Melanggar “due proses of law”, yaitu:

Halaman 29 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini terbukti dalam halaman 56 alinea ke-7, yakni dalam mem pertimbangkan petitum nomor 6 dari Pembanding tidak secara utuh, tidak menyeluruh, padahal kewajiban mutlak Hakim dalam mempertimbangkan gugatan / petitum harus rinci dan menyeluruh;

Dalam perkara *a-quo*, Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Brebes telah melakukan perubahan / perbaikan petitum tanpa sepengetahuan Pembanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi dan tanpa ada pertimbangan hukum dalam melakukan perbaikan tersebut, padahal tindakan tersebut dilarang oleh HIR;

Sebagai akibat pertimbangan yang demikian Pembanding merasa keberatan dan menolaknya, karena dalam pertimbangan yang lainya dinyatakan jual beli obyek sengketa antara Pembanding dengan Terbanding adalah SAH, obyek sengketa SAH milik Alm. Walim (suami Pembanding), serta penguasaan obyek sengketa oleh Pembanding bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dalam penguasaan SHM atas obyek sengketa tidak dipertimbangkan dan belum diberi putusan;

Kalo memang benar jual belinya SAH; kemudian obyek sengketa dinyatakan SAH milik Alm. Walim (suami Pembanding) dan penguasaan obyek sengketa oleh Pembanding bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, **maka sudah seharusnya petitum penguasaan S.H.M. No.00188 atas obyek sengketa tersebut HARUS DINYATAKAN SAH pula**; bukan malah diperbaiki dan tanpa ada pertimbangan yang jelas (ditolak atau dikabulkan);

Dengan demikian terhadap petitum Pembanding pada nomor 6 perihal penguasaan SHM No.00188 atas obyek sengketa belum dipertimbangkan (mohon periksa) dan belum diberikan putusan;

Pertimbangan yang demikian membuktikan bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara *a-quo* pada Pengadilan Negeri Brebes belum memeriksa secara keseluruhan dan belum memberikan alasan-alasan hukum yang jelas (*regel van het objective recht*) serta belum mencukupkan alasan hukum yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 178, 182, 183 dan Pasal 184 HIR;

Bahwa pertimbangan tersebut adalah merupakan pertimbangan yang kontradiksi dalam sebuah putusan dan dianggap sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan (*Onvoldoende*);

Halaman 30 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya H. Acara Perdata – hal 799, yang mengatakan bahwa pertimbangan yang demikian adalah ganjil dan tidak logis;

Berdasarkan alasan dan uraian tersebut, terbukti Pengadilan Negeri Brebes dalam memeriksa dan memutus perkara *a-quo* telah melanggar **AZAS – AZAS PUTUSAN**, sebagaimana yang ditentukan dalam Ps. 178 H.I.R.; Ps. 189 ayat 2 RBG dan Ps. 50 Rv;

Selain telah melanggar AZAS – AZAS PUTUSAN, juga bertentangan dengan Yurisprudensi Tetap M.A.R.I. No. 3538 K/Pdt/1984, tgl 3 – 2 – 1986; Jo. Yurisprudensi M.A.R.I. No. 1860 K/Pdt/1984, tgl 24 –10 – 1985; Jo. Yurisprudensi M.A.R.I. No. 638 K/Sip/1969, tgl 22– 7 – 1970;

Dengan mendasarkan pada peraturan dan ketentuan tersebut diatas, maka terbukti Pengadilan Negeri Brebes dalam memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* **Telah Melanggar “*due proses of law*”**, sehingga oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Brebes No. 1/Pdt.G/2019/PN Bbs, tanggal 2 Mei 2019 tersebut, **HARUS DIBATALKAN**;

II. KEBERATAN KEDUA:

Bahwa Pembanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi dengan ini menolak dan keberatan terhadap pertimbangan pada hal 57 alinea Ke–Dua, dan Ke–Tiga, putusan Pengadilan Negeri Brebes No. 1/Pdt.G/2019/PN Bbs, tgl 2 Mei 2019;

Adapun bunyi lengkap pertimbangan hukum hal 57 alinea Ke–Dua adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 nomor 9 dan nomor 10 karena tidak beralasan menurut hukum maka petitum tersebut haruslah ditolak”;

Bahwa pertimbangan yang demikian adalah merupakan pertimbangan yang tidak cukup alasan dan akibatnya dikategorikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan (***Onvoldoende gemotiveerd; insufficient judgement***); Bahwa berdasarkan Azas putusan (Ps. 178 ayat 1; Jo. 184 ayat 1 H.I.R.; Ps. 189 ayat 2 RBG dan Ps. 50 Rv.); Hakim karena jabatannya WAJIB mencukupkan alasan – alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangannya (tidak hanya sekedar kalimat “tidak beralasan menurut hukum”);

Kalimat “tidak beralasan menurut hukum“ hukum yang mana? apakah doktrin hukum atau Yurisprudensi atau perundang-undangan? mustinya harus disebutkan dasar hukumnya;

Halaman 31 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan – alasan hukum yang dimaksud dalam Azas putusan adalah harus mendasarkan pada pasal- pasal tertentu; peraturan perundang – undangan; atau yurisprudensi atau doktrin hukum. Bukan hanya sekedar menolak. (periksa H. Acara Perdata M.Yahya Harahap – hal. 798);

Bahwa oleh karena pertimbangan hukum hal 57 alinea Ke–Dua tersebut **TERBUKTI tidak menguraikan alasan hukum yang mana, maka terbukti putusan perkara a – quo melanggar Azas Putusan;**

Sehingga oleh karenanya dengan mendasarkan pada Yurisprudensi Tetap M.A.R.I. No. 443/K/Pdt./1986, tgl. 20 – 8 – 1988; Jo. Yurisprudensi Tetap M.A.R.I. No. 2461 K/Pdt/1984, tgl. 10 – 12 – 1985, Putusan Pengadilan Negeri Brebes No. 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tgl 2 Mei 2019 tersebut – **HARUS DIBATALKAN;**

Bahwa selanjutnya Pembanding/Tergugat II hendak menanggapi pertimbangan hukum pada hal 57 alinea Ke–Tiga, yang bunyi lengkapnya sebagai berikut:

“Meimbang, bahwa terhadap petitum nomor 11 karena tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang ada tentang nilai kerugian tersebut maka petitum tersebut haruslah ditolak”;

Mohon perhatian Majelis Hakim pemeriksa perkara a–quo pada tingkat banding:

Bahwa pertimbangan hukum pada hal 57 alinea Ke–Tiga tersebut adalah **TIDAK BENAR** dan saling bertentangan dengan pertimbangan hukum yang terdapat pada halaman 52 alinea ke–8, oleh karenanya **HARUS DIBATALKAN;**

Adapun isi / bunyi lengkap pertimbangan hukum pada halaman 52 alinea ke–8,tersebut adalah sebagai berikut: (mohon periksa);

“Menimbang, bahwa dengan demikian Perbuatan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige daad)”;

Bahwa oleh karena Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi terbukti dinyatakan melakukan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht matige daad)**, maka sesuai Ps.1365 KUHPdt.; WAJIB dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Pembanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi;

Kalimat Wajib yang terdapat dalam Ps.1365 KUHPdt, adalah **MUTLAK UNTUK DIPENUHI**, jadi siapapun dilarang untuk mengurangi atau merubah isi Pasal tersebut, termasuk disini Pengadilan Negeri Brebes;

Bahwa oleh karena Terbanding/Penggugat dinyatakan terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka sesuai dengan Teori *Qonditio sine qua non* (*Van Buri*) maupun Teori *Adequate veroorzaking* (*Van kries*) **hukumnya**

Halaman 32 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wajib Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar/mengganti kerugian kepada Pembanding/Tergugat III Penggugat Rekonpensi;

Bahwa demikian juga berdasarkan Yurisprudensi Tetap M.A.R.I. No.371 K/Sip./1973, tgl. 22 – 10 – 1975; Jo. Yurisprudensi Tetap M.A.R.I. No.840. K/Sip./1972, tgl. 15 – 4 – 1976; **Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi wajib dihukum untuk membayar / mengganti kerugian kepada Pembanding/Tergugat II;**

Bahwa berdasarkan alasan – alasan hukum dan uraian tersebut, maka terbukti pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana tersebut dalam putusannya pada halaman 57 alinea Ke-Tiga, **bertentangan** dengan Ps.1365 K.U.H.Pdt. dan Yurisprudensi Tetap M.A.R.I., sehingga oleh karenanya Putusan Pengadilan Negeri Brebes No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019, **HARUSLAH DIBATALKAN;**

Bahwa atas tindakan hukum dari Terbanding/Penggugat tersebut telah menimbulkan kerugian immaterial, ini merupakan kerugiaan yang diderita akibat tuduhan perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dan seiring berjalannya waktu harus dipulihkan kembali karena telah menyebabkan **terjadinya rasa dihinakan** karena dianggap menguasai hak orang lain, kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan dan terkejut sehingga dapat dihitung berdasarkan uang yaitu sebesar 10(sepuluh) kali dari kerugian materiil yaitu senilai Rp250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) X 10 = Rp2.500.000.000,00 (Dua milyar lima ratus juta rupiah) dan harus dibayarkan kepada Pembanding/Tergugat II secara tunai dan seketika setelah putusan perkara ini diucapkan;

Bahwa cakupan kerugian immaterial menurut Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No.650/PK/Pdt/1994 “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan **penghinaan**” ganti kerugian tersebut adalah WAJIB;

III. KEBERATAN KE TIGA:

Bahwa pertimbangan pada halaman 57 alinea ke-Empat, yang bunyi lengkap, sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 13, menurut pertimbangan majelis hakim karena tidak didapat alasan yang kuat secara hukum untuk melaksanakan putusan ini lebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) sebagaimana disyaratkan dalam pasal 180 ayat 1 HIR serta Surat Edaran

Halaman 33 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2000 Jo. Nomor 4 Tahun 2001, oleh karenanya terhadap petitum nomor 13 haruslah dinyatakan **ditolak**”;

Bahwa pertimbangan tersebut adalah salah, keliru dan bertentangan dengan pertimbangan sebelumnya yakni yang terdapat dalam halaman 47 alinea ke-8 yang menyebutkan bahwa:

“Menimbang, bahwa bukti T.II – 6 berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 00188/Ds. Banjaratma, Kecamatan Bulakamba atas nama CASMADI, **menurut majelis hakim merupakan akta otentik** yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dimana ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang”;

Bahwa oleh karena bukti T. II – 6 menurut majelis hakim adalah merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka seharusnya petitum Pembanding/Tergugat II dalam nomor 13 tersebut **HARUS DIKABULKAN**;

Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Ps. 55 Rv yakni kebolehan pelaksanaan putusan yang dijalankan lebih dahulu tanpa jaminan atas adanya bukti otentik; Jo. Ps. 180 HIR; Jo. Ps. 191 RBG;

Bahwa berdasarkan alasan & uraian tersebut diatas, maka terbukti putusan Pengadilan Negeri Brebes No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tgl 2 Mei 2019 (periksa pertimbangan pada halaman 57 alinea ke-Tiga), bertentangan dengan Ps. 55 Rv; Jo. Ps. 180 HIR; Jo. Ps. 191 RBG, sehingga oleh karenanya **HARUS DIBATALKAN**;

IV. Semua putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar untuk mengadili (Ps.178 Jo. Ps.184 ayat 1; Jo. Ps.319 HIR; Ps.189 ayat 2 RBG dan Ps.50 Rv.), selain itu **“asas ins curia novit”**, yang berarti Hakim dianggap tahu akan hukumnya;

Selanjutnya Majelis Banding patut bersikap responsip untuk melihat dan mengkaji sejauh mana proses yudisial telah dilakukan secara baik dalam memeriksa perkara No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

Majelis Hakim Banding dituntut dapat memberikan kontribusi yang signifikan agar tidak turut serta memperkeruh problema deforestasi dan penurunan derajat kualitas putusan Pengadilan Negeri Brebes yang keliru dalam penerapan hukum tersebut;

Halaman 34 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.

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

Menimbang, berdasarkan alasan-alasan hukum dan uraian tersebut di atas, maka dengan ini Pembanding/Tergugat II memohon agar Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Semarang, berkenan untuk menerima, memeriksa dan selanjutnya mengadili dengan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes No. 1/Pdt.G/2019/ PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding Kompensi/Penggugat Kompensi/Terbanding Rekonpensi /Tergugat Rekonpensi;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes No. 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan permohonan banding dari Pembanding Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi/Terbanding Kompensi/Tergugat II – Kompensi;
2. Membatalkan putusan Putusan Pengadilan Negeri Brebes No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

Dan dengan mengadili sendiri yang amar berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan benar sebagai hukumnya bahwa hubungan hukum antara Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi dengan Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Kompensi) adalah bukan hutang – piutang; tetapi jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana tersebut dalam SHM No.00188 tertulis atas nama Casmadi (obyek sengketa);
3. Menyatakan benar sebagai hukumnya bahwa Tergugat Rekonpensi/ Penggugat Kompensi telah menjual atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana tersebut dalam SHM No.00188 tertulis atas nama Casmadi (obyek sengketa) kepada Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Kompensi);
4. Menyatakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, sebagaimana tersebut dalam SHM No.00188 tertulis atas nama Casmadi (obyek

Halaman 35 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa); yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi dengan Alm. Walim (suami Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi) sebagaimana tersebut dalam bukti pembayaran berupa kwitansi adalah **SAH** dan mengikat;

5. Menetapkan sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes; sebagaimana tersebut dalam S.H.M. No. 00188 tertulis atas nama Casmadi (obyek Sengketa) adalah **SAH** milik Alm Walim (suami Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi);

6. Menyatakan penguasaan atas sebidang tanah yang terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes **berikut** SHM No. 00188 tertulis atas nama Casmadi oleh Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi selaku istri & ahli waris Alm. Walim adalah **SAH** menurut hukum;

7. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk melaksanakan kewajibannya sebagai penjual dan membantu proses peralihan hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No.00188 tertulis atas nama Casmadi (obyek Sengketa) terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes; sesuai dengan peraturan per undang undangan yang berlaku kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat II Konpensi dalam kedudukannya selaku istri & ahli waris Alm. Walim, tanpa syarat apapun;

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat digunakan sebagai dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No.00188 tertulis atas nama Casmadi (obyek Sengketa) terletak di Desa Banjaratma, Kecamatan Bulakamba, Kabupaten Brebes, di Kantor Badan Pertanahan setempat untuk menjadi nama Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II Konpensi dalam kedudukannya selaku istri & ahli waris Alm. Walim, apabila Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidak mau melaksanakan & membantu secara sukarela;

9. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah penjual yang beritikad buruk;

10. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

11. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi, berupa:

Halaman 36 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.

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. Kerugian Materiil sebesar Rp250.000.000,00 (Dua ratus Lima puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Imateriil sebesar Rp2000.000.000,00 (Dua milyar rupiah);
12. Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;
13. Menetapkan Putusan perkara ini dapat dijalan terlebih dahulu (**Uit Voorbaar Bij Voraad**), meskipun ada upaya hukum, verzet, banding maupun kasasi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Pembanding – Penggugat Kompensi/Terbanding – Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Kuasa **Terbanding II**/Pembanding semula Tergugat II mengajukan Kontra memori banding pada tanggal 17 Juni 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa sebelum menanggapi **MEMORI BANDING** dari Pembanding/Penggugat, dengan ini ijinlanlah Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi, terlebih dahulu menyampaikan hal – hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi, sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Brebes sebagaimana tersebut dalam putusannya No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. Tanggal 2 Mei 2019, karena **SUDAH BENAR DAN TEPAT, SERTA TELAH MEMENUHI RASA KEADILAN, SEHINGGA HARUSLAH DIKUATKAN;** Akan tetapi terhadap pertimbangan yang terdapat dalam halaman 56 – alinea ke 7; halaman 57 alinea ke Dua; Tiga dan Empat “, Terbanding / Tergugat II / Penggugat Rekonpensi dengan ini menyatakan “**TIDAK SEPENDAPAT DAN MENOLAK** “,
2. Bahwa oleh karenanya terhadap pertimbangan yang terdapat dalam **halaman 56 – alinea ke 7; halaman 57 alinea ke Dua; Tiga dan Empat “**, Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi, pada tgl 16 Mei 2019 telah menyatakan keberatannya dengan mengajukan upaya hukum banding;

Halaman 37 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk selanjutnya di bawah ini Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi hendak menanggapi (membantah) keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi tersebut, yakni:

1. Bahwa dengan ini Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi menolak dengan tegas semua dalil alasan / keberatan yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi tersebut;
2. Bahwa dengan ini Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi hendak menanggapi **secara sekaligus** keberatan Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi sebagaimana diuraikan dalam memorinya Romawi I angka ke-1; ke-2; ke-3 dan ke-4;

BANTAHAN UNTUK Romawi I dan Romawi III;

Bahwa alasan-alasan keberatan Pembanding / Penggugat / Tergugat Rekonpensi sebagaimana yang diuraikan dalam memori bandingnya **Romawi I** (angka ke-1 – bukti P-7; ke-2 – bukti P-9; ke-3 – bukti P-10; ke-4 – bukti P-12) dan **Romawi III**, tersebut adalah **HARUS DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK**;

Karena alasan alasan keberatan tersebut (yakni bukti P-7 tersebut dalam angka ke-1; bukti P-9 tersebut dalam angka ke-2; bukti P-10 – tersebut dalam angka ke-3 dan bukti P-12 – tersebut dalam angka ke-4) **adalah merupakan alasan yang tidak ada kaitannya dengan dalil posita Pembanding/Penggugat**;

Bahwa dalil posita Pembanding/Penggugat dalam perkara *a-quo* adanya **“HUTANG Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi sebesar Rp58 juta kepada suami Terbanding/suami Tergugat II/Penggugat Rekonpensi.”** (mohon periksa dalil posita 9 gugatan Penggugat);

Namun dalil hutang tersebut nyatanya tidak pernah berhasil dibuktikan oleh Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi, baik bukti tertulis maupun saksi – saksinya tidak ada satupun yang menerangkan bahwa Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi punya hutang kepada suami Terbanding/suami Tergugat II/Penggugat Rekonpensi sebesar 58 juta. Juga tidak ada yang menerangkan kapan hutang tersebut terjadi? mohon periksa berita acara persidangan;

Bahwa oleh karena Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi tidak bisa membuktikan dalil hutang tersebut, maka sesuai Azas **ACTORI INCUMBIT PROBATIO**, gugatan Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi tersebut **WAJIB DITOLAK dengan disertai ganti kerugian**;

Azas **ACTORI INCUMBIT PROBATIO** ini terkandung dalam Ps.163 HIR dan Ps.1865 KUHPdt. yang artinya:

Halaman 38 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“bahwa siapa yang mendalilkan adanya suatu hak / peristiwa hukum, maka hukumnya wajib untuk membuktikannya. Dan apabila tidak bisa membuktikan, maka hukumnya wajib untuk ditolak gugatannya dan disertai ganti kerugian”;

Bahwa dengan demikian, maka apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Brebes dalam putusnya nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs, tgl 2 Mei 2019 pada halaman 44 alinea Sembilan; hal 45 alinea pertama ; alinea kedua dan alinea ke-Empat adalah **SUDAH TEPAT DAN BENAR ADANYA, SERTA TELAH MEMENUHI RASA KEADILAN**, sehingga oleh karenanya **HARUSLAH DIKUATKAN**;

3. Bahwa dalam point 3 ini Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi masih melanjutkan tanggapan terhadap dalil keberatan Pembanding/ Penggugat/Tergugat Rekonpensi sebagaimana yang diuraikan dalam Romawi I angka ke-3;

Bahwa alasan keberatan / dalil yang digunakan dasar oleh Pembanding/ Penggugat/Tergugat Rekonpensi yakni bukti P-10 adalah **TIDAK BENAR dan HARUS DITOLAK**;

Bahwa bukti P-10 adalah bukan bukti **HUTANG Pembanding/Penggugat /Tergugat Rekonpensi kepada suami Terbanding/Tergugat II/ Penggugat Rekonpensi sebesar Rp58 juta, sebagaimana yang didalilkan**;

Bukti P-10 adalah bukti diterimanya uang pembayaran ganti rugi oleh Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi dari TIM pengadaan ruas jalan TOL;

Jadi sangat jelas bahwa bukti P-10 tersebut **TIDAK ADA KAITANNYA** dengan perkara *a-quo*, namun Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi memaksakan kehendaknya agar seolah – olah ada kaitannya.... aneh... bin ajaib.....;

Bahwa berdasarkan alasan dan uraian tersebut diatas, maka apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Brebes dalam putusnya nomor 1/ Pdt.G/2019/PN Bbs. tgl 2 Mei 2019 pada halaman 45 alinea kedua adalah **SUDAH TEPAT DAN BENAR ADANYA, SERTA TELAH MEMENUHI RASA KEADILAN**, sehingga oleh karenanya **HARUSLAH DIKUATKAN**;

4. Bahwa selanjutnya Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi hendak menanggapi keberatan Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi sebagaimana yang diuraikan dalam memorinya Romawi I, (angka ke-5 , angka ke-6; angka ke-8 dan angka ke-9) dan SEKALIGUS untuk menanggapi keberatan yang diuraikan dalam Romawi III;

Halaman 39 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



BANTAHAN UNTUK Romawi I dan Romawi III;

Bahwa keberatan Pembanding/Penggugat sebagaimana diuraikan dalam **Romawi I** (angka ke-5 , angka ke-6; angka ke-8 dan angka ke-9), dan **Romawi III; HARUS DIKESAMPINGKAN DAN DITOLAK;**

Karena alasan keberatan tersebut hanyalah sekedar obat pelipur lara atas kekecewaannya karena tidak berhasil / bisa membuktikan dalil gugatannya; Bahwa Bukti T.II- 4 dan T.II. – 5 adalah bukti adanya pembayaran atas obyek sengketa milik Pembanding/Penggugat yang dijual ke suami Terbanding/ suami Tergugat II. Apalagi istri Pembanding/Penggugat juga ikut menandatangani dalam bukti T.II – 4 (mohon periksa);

Catatan:

Mohon perhatian Majelis Hakim pemeriksa perkara *a-quo* pada Pengadilan Tinggi Semarang;

- Bahwa bukti T.II – 5 tersebut adalah sebagai kelanjutan bukti T.II –4 yang berisi Pembanding/Penggugat telah menerima uang 8 juta dari suami Terbanding/Tergugat II pada tgl. 29-1-2008 atas penjualan obyek sengketa. Sehingga total uang penjualan atas obyek sengketa yang telah diterima Pembanding/Penggugat adalah Rp55 Juta (Rp47 juta dan Rp8 juta) sehingga dengan demikian terdapat kurang bayar sebesar Rp3 Juta, dari total harga 58 Juta;
- Bahwa namun kemudian pada tgl 30 Desember 2009, sesuai Jawaban Tergugat I tgl 7 Februari 2019 angka ke-12, Terbanding/Tergugat II melunasi kredit macetnya (mungkin tidak kuat bayar hutang) Pembanding /Penggugat/Tergugat Rekonpensi di Tergugat I. Sehingga dengan demikian Terbanding/Tergugat II telah bayar lunas sebesar Rp58 Juta untuk bayar obyek sengketa (bahkan lebih bayar);
- Bahwa dalam bukti T.II –5 mohon periksa terdapat adanya catatan dengan terang dan jelas bahwa Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi menyatakan bahwa akan menyerahkan sertifikat tanah (obyek sengketa) kepada suami Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi diantara dari tgl. 29-1-2008 sampai dengan tanggal 29-3-2008 (dua bulan);
Namun ternyata setahun lebih yakni sejak tgl. 29-1-2008 lebih, dengan **ITIKAD BURUK** Pembanding tidak pernah menyerahkan sertifikat obyek sengketa tersebut;
- Bukankah sikap yang demikian adalah merupakan **ITIKAD BURUK PEMBANDING / PENGGUGAT ????**

Halaman 40 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Bukti tersebut (T.II –4) adalah merupakan bukti telah terjadi adanya perjanjian / perikatan tentang penjualan obyek sengketa milik Pembanding/Penggugat/ Tergugat Rekonpensi kepada suami Terbanding/suami Tergugat II/ Penggugat Rekonpensi, yang dibuat dengan causa yang halal, dan tidak terdapat adanya **bedrog** maupun **dwaling**. Sehingga menurut ketentuan Ps. 1320 KUHPdt. maupun pendapat Keterangan Ahli Prof. Dr. H. Achmad Busro, S.H., M.Hum.; bukti T.II–4 tersebut adalah **SAH dan MENGIKAT**;

Bahwa sesuai ketentuan Ps.1338 KUHPdt, ayat 1 yang menyebutkan bahwa **“Semua perjanjian / perikatan yang dibuat secara SAH berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”**;

Inilah yang dikenal dalam H. Perjanjian dengan istilah Azas Kebebasan Berkontrak (**freedom of contract**), dari 8 delapan azas H.Perjanjian; Bahwa dengan demikian bukti T.II –4 dan T.II –5 tersebut adalah merupakan sebuah undang–undang bagi Pembanding/Penggugat dan suami Terbanding /suami Tergugat II (dalam hal ini Terbanding/Tergugat II) yang harus dipatuhi, dan apabila dilanggar, maka si pelanggar dikualifikasikan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht maatigtgedaad – vide Ps.1365 KUHPdt*). inilah yang dikenal dengan Azas Kebebasan Berkontrak (**freedom of contract**);

Azas *freedom of contract* ini adalah merupakan bagian dari **AZAS PACTA SUN SERVANDA**;

AZAS PACTA SUN SERVANDA ini adalah merupakan Azas yang paling sangat fundamental dari delapan azas H.Perjanjian. Bahkan Hakim sekalipun dilarang untuk menyimpangi isi / substansi dari perjanjian tersebut (vide Ps. 1342 K.U.H.Pdt);

Bahwa oleh karena bukti T.II –4 dan T.II –5 adalah **SAH dan MENGIKAT**, maka sesuai ketentuan Ps.1338 ayat 3 KUHPdt harus dilaksanakan dengan itikad baik. Inilah yang dikenal **Azas Itikad Baik (good faith)**;

Bahwa dengan mendasarkan pada ayat 3 Ps.1338 KUHPdt tersebut, maka Pembanding/Penggugat harus melaksanakan dan menindaklanjuti bukti T.II – 4 dan T.II –5 yakni melakukan dan membantu Terbanding/Tergugat II untuk proses pembuatan akta jual beli guna dilakukan peralihan hak atas obyek sengketa. Bukannya malah mengikari atas tanda tangannya dalam bukti T.II – 4 dan T.II –5;

Bahwa sikap Pembanding/Penggugat mengikari adanya bukti T.II –4 dan T.II –5, adalah merupakan sikap / perbuatan melawan hukum terhadap azas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Itikad baik dan azas Pacta Sun Servanda (Ps.1338 KUHPdt) dan hal ini membuktikan adanya Itikad buruk Pembanding/Penggugat;

Bahwa dua orang saksi fakta yang telah diajukan Terbanding/Tergugat II adalah konform dengan bukti T.II –4 dan T.II –5, demikian pula keterangan ahli dari Prof. Dr. H. Achmad Busyro, S.H., M.Hum. telah sesuai dengan ketentuan Ps.154 H.I.R. Keterangan ahli tersebut menerangkan bahwa bukti kwitansi sebagaimana tersebut dengan T.II –4 adalah **SAH dan MENGIKAT**;

Bahwa berdasarkan alasan dan uraian tersbut diatas, maka apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Brebes dalam putusannya No.1 /Pdt.G/2019/PN Bbs. tgl 2 Mei 2019, pada halaman 52 alinea 8 “Menimbang, bahwa dengan demikian Perbuatan Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*)” **adalah SUDAH TEPAT DAN BENAR ADANYA, OLEH KARENYA HARUS DIKUATKAN**;

Demikian juga terhadap pertimbangan pada halaman 50 alinea ke-3 (terakhir); halaman 52 alinea ke-1 sampai dengan alinea ke-5; halaman 53 alinea ke-1; halaman 54 alinea ke-6; halaman 55 alinea ke-1; 2; 3; 5; 6; 7; 8 dan 9; halaman 56 alinea ke-1 ; 2 ; 4; 5; 6; 7; dan 8 adalah:

SUDAH TEPAT DAN BENAR ADANYA, OLEH KARENYA HARUS DIKUATKAN;

Bahwa seandainya Pembanding/Penggugat dan istrinya merasa tidak pernah menanda tangani bukti T. II –4, mustinya segera laporkan pidananya, jangan ASBUN (Asal Bunyi) dan gertakan doank.... ayao ditunggu.... laporannya...cepatan...yaa..;

5. BANTAHAN UNTUK ROMAWI IV;

Bahwa selanjutnya Terbanding/Tergugat II hendak menanggapi perihal SEMA No.4. Tahun 2016 sebagaimana yang diuraikan dalam Romawi IV;

Bahwa Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi telah keliru dan salah memahami SEMA tersebut. Mohon perhatikan dengan cermat isi SEMA tersebut perkata maupun perkalimat, dipelajari lagi...yaa;

Bahwa SEMA tersebut tidak mengatur tentang syarat SAH nya Perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam Ps.1320 KUHPdt.;

Akan tetapi hanya mengatur perihal Formalitas Pendaftaran Jual Beli tanah sebagaimana yang dimaksud dalam PP No.24 Th.1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Jadi perbedaannya adalah kalo Ps.1320 KUHPdt mengatur tentang **SYARAT MATERIIL SAHNYA SUATU PERIKATAN / PERJANJIAN**. Sedangkan SEMA

Halaman 42 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut mengatur perihal Formil / Formalitas Pendaftaran tanah, jadi jelas jauh bedanya;

Tidaklah mungkin syarat formil bisa berjalan tanpa dipenuhinya syarat materiil (Ibarat matahari terbit dari arah barat.... sangatlah mustahil...). Seperti halnya dalam perkara *a – quo* yakni secara syarat materiil untuk Terbanding/Tergugat II telah terpenuhi, sehingga dinyatakan SAH. Namun untuk formilnya yakni guna memenuhi SEMA tersebut, maka Terbanding/Tergugat II dalam petitum rekonsensinya meminta agar Pembanding/Penggugat/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membantu proses peralihan hak obyek sengketa dengan membuat / menggunakan Akta PPAT dan atau dengan putusan perkara *a–quo*, dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas obyek sengketa ke badan pertanahan setempat;

Sangatlah tidak mungkin SEMA tersebut bertujuan untuk mengubah ketentuan Ps.1320 Jo. 1338 KUHPdt.;

Kalo memang SEMA tersebut yang dijadikan syarat untuk SAH nya Perjanjian, kenapa Pembanding/Penggugat menggunakan dasar Pasal – pasal yang ada di K.U.H.Pdt (Ps.1320, Ps.1338) ...??? (mungkin kalau dibaca, akan tertawa sendiri...);

Bahwa lagi pula dalam pertimbangan putusan perkara *a–quo* tidak ada pertimbangan yang mengaitkan ITIKAD BAIK maupun SEMA, yang ada dalam pertimbangan putusan perkara *a–quo* perihal SAH tidak nya sebuah perikatan / perjanjian (mohon periksa.. dengan teliti..);

Bahwa berdasarkan alasan dan uraian tersebut, maka apa yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Brebes dalam putusannya No.1 /Pdt.G/2019/PN Bbs. Tgl. 2 Mei 2019, pada halaman 56 alinea 8 **adalah SUDAH TEPAT DAN BENAR ADANYA, OLEH KARENYA HARUS DIKUATKAN;**

6. Bahwa selanjut Terbanding/Tergugat II hendak menanggapi keberatan Pembanding/Penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam **Rowami II dan Romawi V; secara sekaligus;**

BANTAHAN UNTUK ROMAWI II DAN ROMAWI V;

Bahwa pertimbangan hukum dan amarnya Putusan Pengadilan Negeri Brebes dalam putusannya No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. Tgl. 2 Mei 2019, **TIDAK ADA KOTRADIKSI MAUPUN KERANCUAN, BAHKAN SALING MENDUKUNG DAN MELENGKAPI, SEHINGGA PUTUSAN TERSEBUT DAPAT DI EKSEKUSI;**

Halaman 43 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini dapat dilihat bahwa semua keterangan saksi dan keterangan ahli maupun dan bukti dari Terbanding/Tergugat II telah dipertimbangkan dan diterapkan untuk membuktikan dalil Terbanding/Tergugat II;

Demikian pula akibat hukumnya, yakni oleh karena Pembanding/Penggugat terbukti telah menjual obyek sengketa (**BUKAN HUTANG**) kepada suami terbanding/ suami Tergugat II, maka akibat hukumnya obyek sengketa harus beralih dan dalam penguasaan Terbanding/Tegugat II;

Dalam perkara *a-quo* **TIDAK ADA** perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Terbanding/Tergugat II/ Penggugat Rekonpensi, yang ada hanya Tergugat I. Sangatlah tidak mungkin perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I/Terbanding, kemudian Terbanding/Tergugat II disuruh menanggung kerugian;

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut, pertimbangan dan amar Putusan Pengadilan Negeri Brebes dalam putusannya No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. Tgl. 2 Mei 2019, adalah sudah tepat dan benar adanya karena telah menegakkan ketentuan Ps.1320 KUHPdt, yakni SAH nya Perjanjan;

Sehingga dengan demikian Terbanding/Tergugat II/Penggugat Rekonpensi yang telah terbukti membayar lunas sejumlah uang (bukti T.II - dan T II -5), kepada Pembanding/Penggugat merasa terayomi oleh hukum yang berkeadilan;

Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Brebes No.1/Pdt.G/2019/PN Bbs. Tgl. 2 Mei 2019, **SUDAH TEPAT DAN BENAR SERTA BERKEADILAN, SEHINGGA OLEH KARENANYA HARUS DIKUATKAN;**

Menimbang, atas dasar alasan-alasan yang telah dikemukakan tersebut, TERBANDING II/TERGUGAT II mohon dengan hormat sudilah kiranya yang terhormat Majelis Hakim pemeriksa perkara *a-quo* dalam tingkat banding ini berkenan untuk menerima, memeriksa dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes, No. 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak permohonan banding dari PEMBANDING – PENGGUGAT KONPENSI/TERBANDING – TERGUGAT REKONPENSI tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/ PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

DALAM REKONPENSI:

Halaman 44 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan banding dari TERBANDING – TERGUGAT REKONPENSI/PEMBANDING – PENGGUGAT KONPENSI, tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs, tanggal 2 Mei 2019;
- Menghukum TERBANDING – TERGUGAT REKONPENSI/PEMBANDING – PENGGUGAT KONPENSI, untuk membayar biaya perkara yang timbul;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019;

ATAU:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim di tingkat Banding memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena pertimbangan – pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya:

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim di tingkat pertama tersebut diambil alih di dalam pertimbangan Majelis Hakim di tingkat Banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Brebes Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Bbs. tanggal 2 Mei 2019 dapat dipertahankan dan **dikuatkan** dalam tingkat Banding;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Terbanding I semula Tergugat I sebagai pihak yang kalah baik dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun dalam Tingkat Banding, maka harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding akan disebut dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang Undang Nomor 48 Tahun 1949 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum,

Halaman 45 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.

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

ketentuan-ketentuan dalam HIR (*HERZINE INLAND REGLEMENT*) serta Peraturan Perundangan lain yang berhubungan dengan perkara ini:

MENGADILI:

- Menyatakan menerima permohonan banding dari:
 - Pembanding/Terbanding semula Penggugat;
 - Pembanding/Terbanding I semula Tergugat I;
 - Pembanding/Terbanding II semula Tergugat II tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Brebes tanggal 2 Mei 2019 Nomor 1/Pdt.G/2019/ PN Bbs. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/Terbanding I semula Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari **RABU, tanggal 10 Juli 2019**, oleh kami, PRASETYO IBNU ASMARA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, DINA KRISNAYATI, S.H. dan H. ARIFIN, S.H., M.M. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 321/PDT/2019/PT SMG tanggal 13 Juni 2019, putusan tersebut pada hari **RABU, tanggal 17 Juli 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, NUNIEK JANI SUSTIANTIN, S.H. Panitera Pengganti **tanpa** dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua

Tertanda

Tertanda

DINA KRISNAYATI, S.H.

PRASETYO IBNU ASMARA, S.H., M.H.

Tertanda

H. ARIFIN, S.H., M.M.

Halaman 46 dari 47 Putusan Nomor 321/PDT/2019/PT SMG.



Panitera Pengganti
Tertanda

NUNIEK JANI SUSTIANTIN, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai Rp6.000,00
2. Redaksi..... Rp10.000,00
3. Pemberkasan Rp134.000,00

JumlahRp150.000,00

(seratus lima puluh ribu Rupiah);