



PUTUSAN

Nomor : 1891 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

EDY SUSANTO, bertempat tinggal di Jl. Jaksa Agung Suprpto No.46 Ponorogo, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **SUGENG NUGROHO, SH.**, Advokat/ Penasehat Hukum Unit Konsultasi dan Bantuan Hukum “Yayasan Grahadi Brawijaya”, beralamat di Komplek Pondok Mutiara Blok U –Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 Maret 2010 ;

Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **ENDANG SUWARNI INDRIASTUTI**,
2. **HIDUP SANTOSO**, keduanya bertempat tinggal di Jl. Jend. Sudirman No.41 Ponorogo ;
Para Termohon Kasasi, dahulu Para Tergugat/ Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

bahwa Penggugat adalah pemilik tanah dan rumah, yang terletak di Desa Mangkujayan, Kabupaten Ponorogo, terkenal dengan Jalan Jend. Sudirman No.41 Ponorogo. Hal mana sesuai dengan sertifikat Hak Milik No.3555/Mangkujayan, Surat Ukur No.1 tanggal 10 Pebruari 2004 seluas 433 M2, tertulis nama pemegang haknya Edy Susanto ;

bahwa semula tanah dan rumah tersebut milik dari Tergugat I, dan kemudian dijual kepada Penggugat, Tergugat I menjual tanah dan rumah tersebut dalam kondisi ada sarang burung wallet didalamnya ;

Hal.1 dari 9 hal. Put. No.1891 K/Pdt/2010

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)



bahwa Tergugat I meminta waktu kepada Penggugat agar bisa menempati sementara tanah dan rumah milik Penggugat tersebut, dan berjanji akan mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut dalam jangka waktu 2 tahun setelah dilakukan jual beli. Yaitu paling lambat diserahkan pada tanggal 31 Desember 2005 ;

bahwa pada waktu yang ditentukan yaitu tanggal 31 Desember 2005, ternyata Tergugat I tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat ;

bahwa sudah 2 kali Penggugat melayangkan surat peringatan kepada Tergugat I agar mau menyerahkan tanah dan rumah milik Penggugat kepada Penggugat secara baik-baik, tetapi tidak ada tanggapan sama sekali dari Tergugat I, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini ;

bahwa tanah dan rumah tersebut sekarang dikuasai dan dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II ;

bahwa telah terbukti kalau Tergugat I melakukan ingkar janji, maka sudah sepantasnyalah apabila Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat I sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Dengan perincian kalau tanah dan rumah tersebut disewakan bisa laku Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pertahun, sehingga 5 tahun dihitung sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dan sisanya sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) sebagai ganti rugi karena hasil sarang burung wallet yang semestinya menjadi hak Penggugat ternyata diambil oleh Tergugat I ;

bahwa untuk menjamin ganti rugi tersebut dapat dibayar oleh Tergugat I, maka Penggugat mohon agar barang bergerak atau tidak bergerak milik Tergugat I disita sebagai jaminan ;

bahwa karena gugatan ini akan Penggugat buktikan dengan akta otentik, maka Penggugat mohon agar keputusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, kasasi atau verzet (uitvoerbaar bij voorraad) ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ponorogo agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan diatas barang tidak bergerak atau barang bergerak milik Tergugat I ;



3. Menyatakan tanah dan rumah yang terletak di Desa Mangkujayan, Kabupaten Ponorogo, terkenal dengan Jalan Jend. Sudirman No.41 Ponorogo, Sertifikat Hak milik No.3555/Mangkujayan Surat Ukur No.1 tanggal; 10 Pebruari 2004 seluas 433 M2 adalah milik Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat I melakukan ingkar janji ;
5. Menghukum Tergugat I dan II atau siapa saja yang diberi hak oleh Tergugat I dan II untuk mengosongkan tanah dan rumah milik Penggugat tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan baik dan terpelihara, termasuk sarang burung wallet tidak rusak/hilang ;
6. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dengan keputusan ini ;
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
8. Menyatakan keputusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi atau verzet ;
9. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul karena sengketa ini ;

Dan atau dalam peradilan yang baik memberikan keputusan lain yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut, dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (Rekonpensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

bahwa semua dalil-dalil yang telah dikemukakan Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam jawaban konpensi diatas, mohon dianggap berlaku dan terulang kembali dalam perkara ini ;

bahwa nyata Tergugat Rekonpensi telah beriktikad tidak baik untuk menguasai dan memiliki tanah berserta bangunan bersertifikat Hak Milik No.3555/Mangkujayan milik Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi dengan cara tipu muslihat sebagaimana terurai tersebut diatas ;

bahwa iktikad tidak baik tersebut nampak jelas dengan adanya tanah beserta bangunan bersertifikat Hak Milik No.3555/ Mangkujayan

Hal.3 dari 9 hal. Put. No.1891 K/Pdt/2010



milik Tergugat Konkurs I/Penggugat Rekonkurs dinilai dengan harga yang sangat rendah, harga mana tidak seimbang dengan harga barang objek sengketa yang sebenarnya (woeker contract), ditambah lagi adanya surat perjanjian yang dibuat tersendiri tertanggal 31 Desember 2003 yang intinya penjual ? Tergugat Konkurs I dapat membeli kembali dalam jangka waktu tertentu sebagaimana lazimnya perjanjian jual beli ;

bahwa walaupun Akta Jual Beli pada tanggal 2 Nopember 2004 ini telah digunakan untuk proses balik nama tanah objek sengketa ke atas nama Penggugat, namun ini harus dibatalkan karena tidak memenuhi prosedur perundang-undangan Pertanahan Nasional dan karena sudah didahului oleh itikad tidak jujur seperti tersebut diatas ;

bahwa kenyataan diatas menunjukkan tindakan Tergugat Rekonkurs melawan hukum dengan sengaja (onrechtmatige daad) yang sangat merugikan Penggugat Rekonkurs/Tergugat Konkurs, sehingga timbullah hak bagi Penggugat Rekonkurs untuk mengajukan gugatan Rekonkurs ini ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat Rekonkurs menuntut kepada Pengadilan Negeri Ponorogo agar memberikan putusan dalam Rekonkurs sebagai berikut :

1. Menyatakan dapat diterima gugatan Rekonkurs yang diajukan oleh Para Penggugat Rekonkurs ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonkurs adalah pembeli yang beriktikad buruk yang membawa kerugian bagi Para Penggugat Rekonkurs ;
3. Menyatakan jual beli tanah objek sengketa yang dilakukan Tergugat Rekonkurs dengan Penggugat Rekonkurs I dihadapan PPAT Sutomo, SH. yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.149/JB/ Ponorogo/XI/2003 tertanggal 4 Nopember 2004, karena telah dimulai dengan itikad tidak jujur, dan tidak memenuhi prosedur perundang-perundangan yang berlaku dinyatakan tidal sah, oleh karenanya harus dibatalkan ;
4. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik No.3555/ Mangkujayan yang dimintakan perubahan oleh Tergugat Rekonkurs tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.149/JB/ Ponorogo/XI/2003 pada tanggal 4 Nopember 2004 dihadapan PPAT Sutono, SH. harus dibatalkan, karena didahului dan disertai



itikat-itikat yang tidak jujur, sehingga oleh karenanya dinyatakan tidak sah dan batal hukumnya ;

5. Menyatakan sebagai hukum, bahwa perbuatan Penggugat Konkursi/Tergugat Konkursi tersebut adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
6. Menyatakan bahwa Penggugat Konkursi I/Tergugat Konkursi I adalah pemilik yang sah dari tanah beserta bersertifikat Hak Milik No.3555/Mangkujayan milik Penggugat Konkursi I/Tergugat Konkursi I ;
7. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat Konkursi I dengan Tergugat Konkursi adalah hutang piutang dengan jaminan barang objek sengketa ;
8. Menghukum Tergugat Konkursi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
9. Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ponorogo telah mengambil putusan, yaitu putusan No.18/Pdt.G/2008/PN.PO. tanggal 12 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.287.900,- (dua ratus delapan puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah) ;

Dalam Rekonvensi :

1. Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Nihil ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No.507/PDT/2009/PT.SBY. tanggal 20 Januari 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 15 April 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Maret 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan (masing-masing) pada tanggal 15 April 2010 sebagaimana ternyata dari akte

Hal.5 dari 9 hal. Put. No.1891 K/Pdt/2010



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

permohonan kasasi No.18/Pdt.G/2008/PN.Po. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Ponorogo, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 April 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 30 April 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ponorogo pada tanggal 06 Mei 2010 ;

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

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

- Menolak Dasar Pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Ponorogo, dengan Alasan dan Landasan sebagai berikut :
 1. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama dan tingkat banding tidak cermat dan teliti pada bukti P.1 dan P.4, seharusnya bukti tersebut sudah mewakili atas Akte Jual Beli No.149/JB/Ponorogo/XI2003, tanggal 4 Nopember 2003 Notaris PPAT Sutomo, SH. meliputi tanah dan rumah terletak di Jl. Panglima Sudirman No.41 Ponorogo –Jawa Timur ;
 2. Bahwa menunjuk yurisprudensi Mahkamah Agung RI. pada putusan Mahkamah Agung tanggal 25 Oktober 1969 No.152 K/Sip/1969 dalam perkara perdata antara Yayasan Keluarga Sukapura dkk melawan Oo Ibrahim dkk (RY, II, 1977, hal.256) dengan bunyi : “Tambahan alat bukti yang dilampirkan pada memori kasasi dapat dipertimbangkan dalam hal Mahkamah Agung mengadili perkaranya” ;
 3. Bahwa berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Kehilangan No.Pol.STPL/741/III/2010, tanggal 26 Maret 2010



Polres Ponorogo telah diberikan copy legalisir Akta Jual Beli No.149/JB/Ponorogo/Xi/2003, tanggal 4 Nopember 2003 Notaris PPAT Sutomo, SH. sesuai Minuta Akte yang tersimpan di Notaris (bukti Tambahan) ;

4. Bahwa bunyi Akta Jual Beli No.149/JB/Ponorogo/XI/2003, tanggal 4 Nopember 2003 Notaris PPAT Sutomo, SH. pada halaman 4 Jual Beli ini meliputi pula "Segala sesuatu yang berdiri dan tertanam maupun yang akan didirikan atau ditanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat peruntukannya oleh undang-undang dianggap sebagai benda tetap tanpa pengecualian ;
5. Bahwa Akta Jual Beli No.149/JB/Ponorogo/XI/2003, tanggal 4 Nopember 2003 Notaris PPAT Sutomo, SH. sudah memenuhi Pasal 1320 KUHPdata yang menyatakan untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu :
 - a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri (agreement/consensus) ;
 - b. Kecakapan (capacity) ;
 - c. Hal yang tertentu (certainty of terms) ;
 - d. Sebab yang halal (consideration) ;

Keempat syarat ini merupakan syarat pokok bagi setiap perjanjian. Artinya, setiap perjanjian harus memenuhi keempat syarat ini bila ingin menjadi perjanjian yang sah ;

6. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.3555/Mangkujayan, Surat Ukur No.1 tanggal 10 Pebruari 2004 seluas 433 m2 atas nama Edy Sutanto sebagai Pemohon Kasasi adalah sah selaku pemilik tanah dan rumah sesuai Akta Jual Beli No.149/JB/Ponorogo/XI/2003, tanggal 4 Nopember 2003 Notaris PPAT Sutomo, SH. ;

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

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, dan alasan-alasan kasasi ini adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifa penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang

Hal.7 dari 9 hal. Put. No.1891 K/Pdt/2010



berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 ;

bahwa dalam perkara a quo pertimbangan hukum *judex facti* sudah tepat dan benar, sebab dalil Penggugat bahwa jual beli dan Sertifikat Hak Milik adalah “bukti kepemilikan” dipersoalkan “itikad baiknya” oleh *judex facti*, sebab bukti jual beli hanyalah kwitansi dan belum memperlihatkan peralihan hak atas tanah, sebab tidak dilakukan dihadapan PPAT (sesuai peraturan perundang-undangan), sehingga dengan demikian Sertifikat Hak Milik bukanlah bukti yang mutlak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Edy Susanto tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **EDY SUSANTO** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **RABU, TANGGAL 26 JANUARI 2011**, oleh Prof. Dr. H. Muchsin, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Valerine J. L.



9 Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kriekhoff, S.H.,M.A. dan I Made Tara, S.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.-

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./

Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H.,M.A.

ttd./

I Made Tara, S.H

Ketua :

ttd./

Biaya-Biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-

2. Redaksi Rp. 5.000,-

3. Administrasi kasasi Rp.489.000,-

Jumlah

Rp.500.000,-

=====

Panitera Pengganti :

ttd./

Hasiamah Distiyawati, S.H.,M.H.

Oleh karena Ketua Majelis dalam perkara ini : Prof.Dr. H. Muchsin, SH. telah meninggal dunia pada hari Minggu, tanggal 4 September 2011, maka putusan tersebut ditandatangani oleh Ketua Muda Perdata : H. Atja Sondjaja, SH.MH.

Ketua Muda Perdata

ttd./

H. Atja Sondjaja, SH.,MH.