



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SUMINAH, bertempat tinggal di Gandrungmangu RT 06 RW 03, Desa Gandrungmangu, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

CHAFID, bertempat tinggal di Desa Wringinharjo RT 02 RW 03, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Sri Wahono, S.H., Sp.N., M.H., dan kawan-kawan, Advokat berkantor di Jalan Gatot Subroto Nomor 112 Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **WAGYO**, bertempat tinggal di Dusun Karangmulya RT 27 RW 05 Desa Langkapsari, Kecamatan Banjarsari, Kabupaten Ciamis, Propinsi Jawa Barat;

2. **BUDIONO**, bertempat tinggal di Dusun Tanjungwangi RT02 RW 03, Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan III/Turut Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Jemimah Binti Sanlias telah meninggal dunia pada tanggal 9 Agustus 2011, yang pada saat meninggal dunia tidak memiliki anak/keturunan, namun memiliki adik kandung sebagai ahli warisnya yaitu Wagyo Bin Sanlias (Tergugat I) dan Sarjono Bin Sanlias;
2. Bahwa Alm. Jemimah Binti Sanlias memiliki harta peninggalan berupa tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Harta dan Bangunan milik Almh. Jeminah, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ yang telah bersertifikat hak milik (SHM) pada tanggal 1 Agustus 2002 dengan SHM Nomor 75/Wringinharjo atas nama Jeminah dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : bengkel las Lasno;
Sebelah Selatan : Chutoni;
Sebelah Timur : Jl. Raya Gandrungmangu;
Sebelah Barat : Hamdi;

3. Bahwa ternyata Tanah dan Bangunan milik Almh. Jeminah Binti Sanlias tersebut diatas telah dibaliknama menjadi Suminah (Tergugat II) pada tanggal 23 Agustus 2007, sehingga sampai dengan saat ini tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut diatas bersertifikat atas nama Suminah (Tergugat II);
4. Bahwa oleh karena Wagyo dan Sarjono (selaku ahli waris Almh. Jeminah Binti Sanlias) mempermasalahkan harta peninggalan Almh Jeminah, maka telah dilakukan penyerahan tanah dan bangunan dari Tergugat II kepada Tergugat I berdasarkan:
 - a. Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Juni 2012 yang pada pokoknya menyepakati harta peninggalan Almh. Jeminah yang berupa tanah darat SHM Nomor 75 seluas 563 m2 yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap oleh Tergugat II diserahkan kepada Tergugat I;
 - b. Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat II yang pada pokoknya berisi pernyataan Tergugat II bahwa pada hari Rabu, 13 Juni 2012 Tergugat II menyerahkan harta peninggalan Almh. Jeminah berupa tanah darat SHM Nomor 75 seluas 563 m2 yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap beserta sertifikatnya kepada Wagyo (Tergugat I) dan Sarjono Bin Sanrias selaku ahli waris sah dari Almh. Jeminah;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga berdasarkan *Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Juni 2012* dan *Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2012*, maka harta peninggalan Almh. Jeminah yang berupa tanah darat SHM Nomor 75 seluas 563 m² yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kec. Gandrungmangu, Kab. Cilacap, beralih menjadi Hak Milik Tergugat I dan secara hukum Tergugat I berhak untuk

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017



Direktur
Putusan

mêlâkukan jual-beli atas tanah dan bangunan tersebut;

ia

6. Bahwa setelah penyerahan tanah dan bangunan dari Tergugat II kepada Tergugat I tersebut di atas, selanjutnya Tergugat I menjual tanah dan bangunan peninggalan Almh, Jemimah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah), dimana pada tanggal 17 Juli 2012 telah dibuat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;

7. Bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran tanah kepada Tergugat I dengan cara dibayar 3 (tiga) kali, dibuktikan dengan kuitansi yang sah yaitu:
- pembayaran tanggal 17 Juli 2012 sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah),
 - Pembayaran tanggal 4 Maret 2013 sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
 - pembayaran tanggal 25 Juni 2013 sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).

8. Bahwa adapun jual-beli antara Tergugat I dan Penggugat yaitu berupa tanah darat dan bangunannya yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dengan SHM Nomor 75/Wringinharjo a.n Suminah dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : bengkel las Lasno;
Sebelah Selatan : Chutoni;
Sebelah Timur : Jl. Raya Gandrungmangu;
Sebelah Barat : Hamdi;

Selanjutnya disebut dengan "Obyek Sengketa";

9. Bahwa Penggugat telah melunasi pembayaran atas tanah dan bangunan milik Tergugat I sebagaimana perjanjian jual-beli dan kuitansi-kuitansi pembayaran tersebut diatas, namun / sampai dengan saat ini Penggugat belum bisa menguasai dan menempati tanah dan bangunan/ yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, karena secara melawan hukum Tergugat II masih menguasai tanah dan bangunan Obyek Sengketa dan bahkan secara melawan hukum malah disewakan oleh Tergugat II kepada Tergugat III;

10. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III menguasai tanah dan bangunan Obyek Sengketa secara tanpa hak adalah termasuk perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, yang oleh karenanya dapatlah dituntut ganti rugi sesuai Pasal 1365 KUHPerdara:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktur 11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat yang ia

putusa menguasai tanah dan bangunan Obyek Sengketa, Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun moril sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

Bahwa Penggugat kehilangan uang yang apabila diperhitungkan kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut:

Harga Tanah Sengketa, yang apabila diperhitungkan dengan harga pasaran saat ini adalah: Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah);

Uang sewa tanah dan bangunan selama 3 (tiga) tahun yaitu: Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) x 3 = Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah). Sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah Rp190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah);

b. Kerugian moril:

Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat, Penggugat menjadi tertekan psikisnya, kehilangan biaya, waktu dan tenaga yang sangat berharga, namun apabila diperhitungkan secara nominal tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Dengan demikian Para Tergugat harus dihukum untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp190.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 = Rp1.190.000.000,00 (satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah);

12. Bahwa oleh karena ada kekhawatiran dan persangkaan yang beralasan, bahwa Para Tergugat akan mengalihkan, memindahtangankan dan menjaminkan tanah dan bangunan Objek Sengketa kepada pihak lain dan untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia, maka Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- Sebidang tanah darat dan bangunan yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap, seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dengan SHM Nomor 75/Wringinharjo atas nama Suminah dengan batas-batas:

Sebelah Utara : bengkel las Lasno;

Sebelah Selatan : Chutoni;

Sebelah Timur : Jl. Raya Gandrungmangu;

Sebelah Barat : Hamdi;

13. Bahwa untuk menghindari Para Tergugat menunda-nunda pelaksanaan putusan perkara ini maka Penggugat mohon agar kepada Para Tergugat dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan Para Tergugat memenuhi

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017



Direkt pelaksanaan putusan perkara ini;

ia

putusan.14. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang otentik yang sudah tidak dapat dibantah lagi, maka Para Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voor baar bij voraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan hukumnya sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Juni 2012 yang dibuat antara Tergugat II dan Tergugat I;
4. Menyatakan hukumnya sah dan mengikat Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat II;
5. Menyatakan hukumnya sah dan mengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Tergugat I dan Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 17 Juli 2012 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I;
6. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
7. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap, SHM Nomor 75/Wringinharjo a.n Suminah seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
Sebelah Utara : bengkel las Lasno;
Sebelah Selatan : tanah milik Chutoni;
Sebelah Timur : Jalan Raya Gandrungmangu;
Sebelah Barat : tanah milik Hamdi;
8. Menyatakan hukumnya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
9. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap, SHM Nomor 75/Wringinharjo a.n Suminah seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi.;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng baik moril maupun materiil sebesar Rp1.190.000.000,00 (*satu milyar seratus sembilan puluh juta rupiah*);
11. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta*

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori (rupiah) sehari, setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung
putusan sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

12. Menyatakan putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voorbar bij voraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

atau: apabila Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cilacap telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2015/PN Clp tanggal 11 Februari 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukumnya sah dan mengikat Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 13 Juni 2012 yang dibuat antara Tergugat II dan Tergugat I;
3. Menyatakan hukumnya sah dan mengikat Surat Pernyataan tertanggal 13 Juni 2012 yang dibuat oleh Tergugat II;
4. Menyatakan hukumnya sah dan mengikat Jual Beli Tanah dan Bangunan antara Tergugat I dan Penggugat berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tertanggal 17 Juli 2012 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap, SHM Nomor 75/Wringinharjo atas nama Suminah seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:
Sebelah Utara : bengkel las Lasno;
Sebelah Selatan : tanah milik Chutoni;
Sebelah Timur : Jalan Raya Gandrungmangu;
Sebelah Barat : tanah milik Hamdi;
7. Menyatakan hukumnya Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
8. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Dusun Tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrungmangu, Kabupaten Cilacap, SHM Nomor 75/Wringinharjo atas nama Suminah seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan alat Negara/Polisi;
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari, setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Dire sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*); **ia**

putus 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp2.641.000,00 (dua juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 256/Pdt/2016/PT SMG tanggal 25 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 9 September 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 265/Pdt/2016/PT Smg *Juncto* Nomor 34/Pdt.G/2015/PN Clp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cilacap, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 September 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 29 September 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cilacap pada tanggal 13 Oktober 2016;

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

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

1. Bahwa gugatan penggugat yang disampaikan pada pokoknya adalah mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para tergugat yang diantaranya Tergugat II/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi;
2. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, unsur- unsur PMH yang harus dipenuhi adalah : pertama unsur melawan hukum, kedua unsur adanya kesalahan, ketiga unsur hubungan sebab akibat, keempat unsur kerugian;
3. Bahwa apakah pertimbangan majelis hakim mempertimbangkan unsur-

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017



Direktur unsur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dalam perkara *a quo*? saya **ia**
putusan. kira sangatlah tidak mempertimbangkan unsur sebagaimana diatur dalam

Pasal 1365 KUHPerdara;

4. Bahwa memang benar Jeminah binti Sanlias semasa hidup memiliki harta berupa tanah dan bangunan terletak di dusun tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrung, Kabupaten Cilacap, SHM Nomor 75/Wringinharjo atas nama Jeminah seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

Sebelah utara : bengkel las Lasno;

Sebelah selatan : tanah milik Chutoni;

Sebelah Timur : jalan Raya Gandrungmangu;

Sebelah Barat : tanah milik Hamdi;

5. Bahwa Jeminah binti Sanlias meninggal pada tanggal 9 Agustus 2011 sebagaimana alat bukti T1-4. namun yang perlu digaris bawahi dan seharusnya menjadi pertimbangan majelis hakim adalah alat bukti T2-3 fotocopy akta jual beli 116/2007 bahwa Jeminah sebelum meninggal telah melakukan perbuatan hukum dengan Suminah (Tergugat II/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasi) pada hari Senin tanggal 30 Juli 2007 yaitu jual beli dihadapan PPAT Rr.Inten Notariwati, SH atas tanah dan bangunan terletak di dusun tanjungwangi Rt.02 Rw.03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrung, Kabupaten Cilacap, SHM Nomor 75/Wringinharjo atasnama Jeminah seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

Sebelah utara : bengkel las Lasno;

Sebelah selatan : tanah milik Chutoni;

Sebelah Timur : jalan Raya Gandrungmangu;

Sebelah Barat : tanah milik Hamdi;

6. Bahwa karena telah dilakukan jual beli antara Jeminah dengan Suminah (Tergugat II/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi), maka sah secara hukum SHM Nomor 75/Wringinharjo atasnama Jeminah seluas 563 m^2 dibalik nama menjadi atas nama Suminah;

7. Bahwa apabila ada pihak-pihak lain baik ahli waris maupun yang mengklaim tanah dan bangunan tersebut jual beli cacat dan lain sebagainya hingga penguasaan hak atas tanah Suminah dipersoalkan seharusnya menempuh upaya hukum pembatalannya, tidak justru melakukan pemaksaan untuk membuat surat pernyataan maupun intimidasi untuk mengambil alih tanah dan bangunan terletak di dusun tanjungwangi RT 02 RW 03 Desa Wringinharjo, Kecamatan Gandrung, Kabupaten Cilacap, SHM Nomor 75/Wringinharjo atasnama Suminah seluas $\pm 563 \text{ m}^2$ dengan batas-batas:

Sebelah utara : bengkel las Lasno;

Sebelah Selatan : tanah milik Chutoni;

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



8. Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II menolak Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Karena Majelis Hakim salah melakukan penerapan hukum atas Perkara *a quo* dan tidak memberikan pertimbangan atau memberikan argumentasi hukum atas 3 (tiga) hal yang paling substantive yaitu:
- Pertama, berkaitan dengan surat pernyataan sebagaimana alat bukti T1-2 yang dibuat, ditandatangani dalam keadaan tertekan (pernyataan yang terungkap dipersidangan) dan perjanjian sebagaimana alat bukti T1-1 yang dibuat, ditandatangani dalam keadaan tertekan (pernyataan yang terungkap dipersidangan);
- Kedua, berkaitan dengan jual beli antara Tergugat I/Turut Terbanding sekarang Termohon Kasasi dengan Penggugat/ Terbanding sekarang Termohon Kasasi yang dilakukan tanpa melibatkan pemilih sah obyek sengketa yaitu Suminah (Tergugat II/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi) yang hanya menggunakan surat pernyataan dan perjanjian yang dibuat tidak sah dan penuh paksaan oleh Suminah (Tergugat II/ Pembanding sekarang Pemohon Kasasi) padahal Obyek Sengketa masih menjadi milik Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding;
- Ketiga, berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II;
9. Bahwa ketika justru Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menganggap tidak ada yang baru yang diungkapkan dalam memori banding terdahulu oleh Pembanding, hingga hanya menyatakan dalam pertimbangannya Putusan Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 11 Pebruari 2016 Nomor 34/Pdt.G/2015/PN.Clp dipertahankan dan dikuatkan ditingkat banding, maka Pertimbangan itu lah yang Majelis Hakim salah menerapkan hukum, sebab perkara *a quo* bukan merupakan perkara Perbuatan Melawan Hukum melainkan *wanprestasi*;
10. Bahwa Perlu kami perjelas dan pertegas kembali, bahwa surat pernyataan Tergugat II/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi (dibuat, ditandatangani dalam keadaan paksaan *vide* keterangan Tergugat II/Pembanding) sebagaimana alat bukti T1-2 dan surat kesepakatan bersama antara Tergugat I dan Tergugat II (dibuat, ditandatangani dalam keadaan paksaan *vide* Tergugat II/Pembanding) sebagaimana alat bukti T1-1. Padahal telah jelas bahwa kedua alat bukti tersebut dibuat dengan adanya paksaan, sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan "tiada sepakat



Direktoryang syah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atauia putusan.rdiperolehnya dengan paksaan atau penipuan";

11. Bahwa siapa yang bisa menjelaskan unsure "paksaan" dalam konteks perjanjian adalah para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut, maka ketika Tergugat II telah menyatakan bahwa kesepakatan tersebut dibuat dalam keadaan dipaksa dan tertekan, maka seharusnya pertimbangan maupun amar putusan majelis hakim tidak justru menyatakan mempertahankan dan memperkuat ;
12. Bahwa kemudian antara Termohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding dengan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/ Terbanding I membuat kesepakatan jual beli dibawah tangan sebagaimana alat bukti P1, maka perjanjian tersebut hanya mengikat kedua belah pihak saja, tetapi tidak mengikat kepada pihak lain dalam perkara *a quo* pihak Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding;
13. Bahwa yang dimaksud dengan jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Artinya bahwa unsure yang melekat dalam jual beli adalah:
 - a. Adanya subyek hukum, penjual dan pembeli;
 - b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
 - c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeliSedangkan dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi/Pembanding/ Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual beli dengan Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding.;
- Oleh karenanya tidak ada kewajiban bagi Pemohon Kasasi/ Pembanding/ Tergugat II untuk melakukan penyerahan sebagaimana Pasal 1475 KUHPerdata terhadap benda miliknya kepada Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat;
14. Bahwa jual beli dibawah tangan sebagaimana bukti P1 yang dilakukan antara Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding adalah BATAL, karena barang yang diperjual belikan merupakan barang orang lain, dalam perkara *a quo* adalah kepemilikan dari Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1471 KUHPerdata;
15. Bahwa dikemudian hari antara Turut Termohon Kasasi/Tergugat II/ Terbanding I telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*) terhadap Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding atas perjanjian jual beli bawah tangan tersebut, maka hal tersebut menjadi tanggungjawabnya Turut Termohon

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017



Direktori Kasasi/Tergugat I/Turut Terbanding karena hubungan hukum tidak sah jual beli tersebut hanya melekat terhadap kedua belah pihak;

16. Bahwa dengan fakta hukum tersebut, maka pertimbangan majelis hakim dalam putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, Nomor 265/Pdt/2016/PT SMG, tertanggal 25 Agustus 2016 untuk seluruhnya Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat II menolak;
17. Bahwa karena tidak ada satu alat bukti yang menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat khususnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat II, maka patutlah gugatan Penggugat/ Terbanding/ sekarang Termohon Kasasi haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
18. Bahwa karena tidak ada satu alat bukti yang menunjukkan adanya Perbuatan Melawan Hukum melainkan hanya Wanprestasi yang dilakukan Tergugat I/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi kepada Termohon Kasasi/ Penggugat/Terbanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah telah salah menerapkan hukum dalam Perkara *a quo* dan patutlah gugatan Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa sesuai dengan dasar dan alasan sebagaimana telah diuraikan di atas, nyata-nyata majelis hakim telah salah menerapkan hukum dalam perkara *a quo* karena perkara *a quo* merupakan *wanprestasi* bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah menolak seluruh gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dalam Pokok Perkara;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- bahwa perbuatan seseorang menjual sebidang tanah yang bukan haknya adalah perbuatan melawan hukum sehingga jual beli tersebut adalah cacat secara hukum;
- bahwa sesuai fakta persidangan tanah obyek sengketa adalah milik sah Pemohon Kasasi sesuai dengan SHM Nomor 75 atas nama Suminah (Pemohon Kasasi) dibeli dari Jenimah Binti Sanlias di hadapan PPAT;
- bahwa perbuatan Tergugat I menjual obyek sengketa kepada Penggugat adalah tanpa persetujuan Pemohon Kasasi sebagai pemilik sah;
- bahwa kesepakatan di bawah tangan serta surat pernyataan sepihak mengenai status kepemilikan obyek sengketa tidak cukup kuat

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan berdasarkan gugatan tidak berupa Akta Jual Beli (AJB) dan Sertipikat Hak Milik (SHM);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SUMINAH, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 265/Pdt/2016/PT SMG tanggal 25 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 34/Pdt.G/2015/PN Clp tanggal 11 Februari 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUMINAH**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 265/Pdt/2016/PT SMG tanggal 25 Agustus 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 34/Pdt.G/2015/PN Clp tanggal 11 Februari 2016;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 19 Mei 2017 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 639 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| 1. Meterai..... | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi..... | Rp489.000,00 |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

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