



PUTUSAN

Nomor 488 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HARTOYO UTOMO, bertempat tinggal di Jalan Letjen A. Yani Nomor 315, RT. 001, RW. 001, Kecamatan Jombang, Kabupaten Jombang, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. SYAIFUL BAHRI, S.H., M.Hum., Advokat pada Kantor Hukum "SYAIFUL BAHRI & REKAN" beralamat di Perum Candi Indah Blok E Nomor 5 Candimulyo Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

1. TOTOK SOEPRAPTO,

2. Hj. DJOEWATI SOEPRAPTO, keduanya bertempat tinggal di Dusun Slegi, RT. 001, RW. 002, Desa Pasar Legi, Kecamatan Sambeng, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada ADI WIBOWO, SH, S.Sos, M.Si, Advokad berkantor pada Kantor Hukum "ADI WIBOWO, SH, S.Sos, M.Si & PATNERS", beralamat di Jalan Trunojoyo Nomor 35 A, Nganjuk, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 9 April 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/ Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah suami istri sebagai pemilik sah:
 - Sebidang tanah Hak Milik Nomor 46 seluas 2.900 m² Gambar Situasi Nomor 1227/1996 tertanggal 04 Juli 1996;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 50 seluas 1760 m² Gambar Situasi Nomor 1.221/1996 tertanggal 04 Juli 1996;
- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 51 seluas 5890 m² Gambar Situasi Nomor 1230/1996 tertanggal 04 Juli 1996;
- 2. Bahwa atas bidang-bidang tanah tersebut dalam posita 1 telah dijual kepada Tergugat seharga Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan kesepakatan jika Penggugat bisa membayar kembali harga Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) bidang-bidang tanah tersebut dikembalikan kepada Penggugat oleh Tergugat;
- 3. Bahwa untuk kesepakatan tersebut :
 - Tergugat pada tanggal 23 Februari 2008 membuat pernyataan;
 - Penggugat pada tanggal 23 Februari 2008 membuat Perjanjian Ikatan Jual Beli dengan Akta Nomor 9 di hadapan Notaris Masruchin, SH, M.Hum. dan dilengkapi dengan Surat Kuasa dengan Akta Nomor 10 di hadapan Notaris Masruchin, S.H., M.Hum dan sekaligus menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 sedangkan tanah masih dikuasai oleh Penggugat karena dibalik kuasa tersebut ada kesepakatan yang tidak tertulis bahwa pembayaran atas bidang-bidang tanah dalam perkara *a quo* adalah hutang yang harus dibayar Penggugat dengan jaminan sertifikat hak milik dalam perkara *a quo*;
- 4. Bahwa akta kuasa nomor 10 berisi pemberian kuasa mutlak pada Tergugat yang berhubungan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 dalam perkara *a quo*;
- 5. Bahwa atas hutang tersebut dalam perkara *a quo* Penggugat telah membayar kembali dengan uang sejumlah Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan harapan setelah Penggugat melaksanakan prestasinya dengan membayar kembali pada Tergugat, Tergugat juga mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 sebagai prestasi Tergugat;
- 6. Bahwa sesuai PP Nomor 24 Tahun 1963 Kuasa Mutlak dilarang dilakukan yang berhubungan dengan pemindahan hak tentang tanah (vide Pasal 39 ayat (1d) PP Nomor 24 Tahun 1963 dan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982) dengan demikian pemberian Kuasa yang menurut sifat dan isinya dan segala sesuatu yang terkandung didalamnya merupakan pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Nomor 10 di hadapan Notaris Masruchin, S.H., M.Hum. pada tanggal 23 Februari 2008 adalah

Hal. 2 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015

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

pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan dan layak dinyatakan batal demi hukum;

7. Bahwa sesuai azas yang terkandung dalam Pasal 1338 kuasa mutlak diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan :
 - Hukum dan perundang-undangan;
 - Moral, kepatutan, kesusilaan dan agama;
 - Kepentingan umum (*van openbare orde*);
8. Bahwa dengan uraian tersebut dengan terbitnya Kuasa dalam Akta Nomor 10 di hadapan Notaris Masruchin, S.H., M.Hum. tertanggal 23 Februari 2008 adalah merupakan tipu muslihat yang dipakai oleh Tergugat sehingga Penggugat mau menandatangani kuasa tersebut sehingga kejadian tersebut sangat menakutkan Penggugat karena kekayaan yang diperoleh Penggugat terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata (vide Pasal 1320 sampai dengan Pasal 1331 KUH Perdata, 1335, 1336 dan 1337 KUHPerdata) untuk itu Kuasa yang berisi Kuasa Mutlak dalam Akta Nomor 10 di hadapan Notaris Masruchin, S.H., M.Hum. tertanggal 23 Februari 2008 dinyatakan batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan;
9. Bahwa dengan selesainya prestasi Penggugat dan sampai saat ini Tergugat belum menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 dalam perkara *a quo* adalah merupakan perbuatan *wanprestasi* dan dengan sendirinya Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 9 tertanggal 23 Februari 2008 dan Surat Kuasa Nomor 10 tertanggal 23 Februari 2008 di hadapan Notaris Masruchin, S.H., M.Hum., batal dan tidak berkekuatan;
10. Bahwa Penggugat telah beritikad baik membeli kembali sesuai pernyataan tertanggal 23 Februari 2008 yang di buat Tergugat meskipun telah berulang kali secara kekeluargaan Penggugat meminta kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 dan yang terakhir dengan somasi tertanggal 14 Juni 2013 dan tanggal 21 Juni 2013 namun Tergugat tidak beritikad baik dengan mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 milik Penggugat.

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah surat pernyataan tertanggal 23 Februari 2008 yang dibuat oleh Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi* terhadap pernyataan tertanggal 23 Februari 2008;

Hal. 3 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan :

- Surat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 9 tertanggal 23 Februari 2008 di hadapan Notaris Masruchin, S.H., M.Hum;
- Surat Kuasa Nomor 10 tertanggal 23 Februari 2008 di hadapan Notaris Masruchin, S.H., M.Hum;

5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 milik Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dan atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka Penggugat mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jombang telah memberikan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Jmb, tanggal 15 April 2014 dengan amar sebagai berikut :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian;
- Menyatakan sah Surat Pernyataan tertanggal 23 Februari 2008 yang dibuat oleh Tergugat;
- Menyatakan Tergugat telah *wanprestasi* terhadap pernyataan tertanggal 23 Februari 2008;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 milik Para Penggugat;
- Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum pihak Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp651.000,00 (enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 413/PDT/2014/PT.SBY, tanggal 25 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 21 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi tanggal 28 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 413/PDT/2014/PT.SBY jo Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Jmb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jombang, permohonan tersebut diikuti dengan

Hal. 4 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015

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

memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 26 November 2014;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jombang pada tanggal 5 Desember 2014;

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/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan;

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor 413/PDT/2014/PT.SBY diputus pada 25 September 2014 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 5 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara saksama berkas perkara dan salinan resmi berita acara persidangan dan turunan resmi Pengadilan Negeri Jombang tanggal 15 April 2013, Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Jmb, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding”;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang demikian tidak cukup dan

Hal. 5 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*“onvoldoende gemotiveerd”*) harus dibatalkan. I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan Saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup”;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

Oleh karena itu Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 413/PDT/2014/PT.SBY yang diputus pada 25 September 2014 yang sekedar mengambil alih pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 15 April 2013 Nomor Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Jmb, tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Jombang tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan.

2. Mengenai Gugatan Kurang Pihak/Tidak Lengkap (*Error in Persona*);

Bahwa dalam perkara ini yang menjadi pokok permasalahan adalah adanya tuntutan pengembalian Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 46, 50, dan 51 yang tanahnya telah dijual oleh Para Termohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagaimana Akta Notaris Nomor 09 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli (alat Bukti P-5) dan Akta Notaris Nomor 16 tentang Kuasa Khusus (alat Bukti P-6);

Hal. 6 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015

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

Bahwa selain fakta hukum di atas, berdasarkan alat Bukti T-1 yaitu mengenai Perjanjian Pembiayaan dengan Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia Nomor Perjanjian 08/11/JBG/2012 tanggal 8 Januari 2012 terdapat fakta hukum bahwa Ny. Djoewati Soeprapto (tertulis Ny. Djoewati Soeparto) selaku Penggugat dalam perkara *a quo* telah melakukan persetujuan pembiayaan dengan Tn. Johny Oetomo yang bertindak untuk dan atas nama Koperasi Mitra Unit Serba Usaha yang berkedudukan di Ploso Jombang. Ny. Djoewati Soeprapto selaku Debitur meminjam dana dari Tn. Johny Oetomo selaku Kreditur sebesar Rp638.396.000,00 (enam ratus tiga puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah) dengan pengembalian selama 1 (satu) tahun antara 8 Januari 2012 sampai dengan 8 Januari 2013. Bahwa selain menyerahkan beberapa BPKB Kendaraan Bermotor, Ny. Djoewati Soeprapto selaku Debitur juga menyerahkan 3 (tiga) buah Sertifikat tanah Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 seperti yang dimakud dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli (alat Bukti P-5) tanggal 23 Februari 2008 dan menjadi objek gugatan dalam perkara *a quo*;

Bahwa Perjanjian Pembiayaan dengan Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia Nomor Perjanjian 08/11/JBG/2012 tanggal 8 Januari 2012 tidak ada keterkaitan dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli (alat Bukti P-5) tanggal 23 Februari 2008. Keduanya berbeda satu sama lain, karena fakta hukum setelah adanya Perjanjian Pembiayaan dengan Penyerahan Hak Milik Secara Fidusia Nomor Perjanjian 08/11/JBG/2012 tanggal 8 Januari 2012 ketiga sertipikat yang menjadi objek gugatan perkara *a quo* sudah berpindah tangan dan diserahkan oleh Ny. Djoewati Soeprapto selaku Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat kepada Tn. Johny Oetomo selaku Kreditur yang bertindak untuk dan atas nama Koperasi Mitra Unit Serba Usaha yang berkedudukan di Ploso Jombang. Dengan kata lain ketiga sertipikat tanah tersebut sudah tidak berada di dalam kekuasaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

Berdasarkan fakta-fakta hukum dalam *Judex Facti* tersebut maka gugatan Penggugat adalah salah alamat dan/atau sekurang-kurangnya gugatan tersebut harus dinyatakan tidak lengkap mengenai pihaknya (pihak Tergugat/Turut Tergugat). Seharusnya gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi juga ditujukan kepada Tn. Johny Oetomo;

Bahwa *Judex Facti* pada peradilan tingkat pertama tidak mengingat adanya fakta bahwa Mahkamah Agung R.I. dalam berbagai yurisprudensinya telah menyatakan tidak dapat menerima suatu gugatan perdata yang tidak

Hal. 7 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015

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

mengikutsertakan pihak-pihak yang seharusnya juga dilibatkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

Berbagai yurisprudensi tersebut dapat dilihat dalam:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1038 K/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang kaidah hukumnya menyatakan: "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam petitum sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata";
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, dimana dalam sebuah sengketa tanah, Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak turut menggugat saudara kandung Tergugat yang juga ikut menguasai tanah tersebut;
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975, di mana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak menyertakan sebagai Tergugat, orang-orang yang turut tidak mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai satu-satunya ahli waris;
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, di mana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menemukan adanya kekurangan formil yang diakibatkan oleh fakta bahwa Penggugat tidak turut menggugat pihak yang juga ikut menjual tanah waris yang disengketakan. Terhadap kekurangan formil ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

Menurut M. Yahya Harahap sebagaimana diuraikan dalam buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2012, halaman 113, menyatakan bahwa kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk *diskualifikasi* (salah orang yang bertindak sebagai penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedarmigheid*) atau mungkin juga berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan);

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

Hal. 8 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015

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

- Gugatan tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I. dan pendapat ahli hukum (doktrin) tersebut yang sama-sama merupakan sumber hukum yang harus dihormati, maka seharusnya Majelis Hakim pada peradilan *Judex Facti* menyatakan bahwa oleh karena gugatan tidak memenuhi syarat formil dan mengandung cacat formil, maka gugatan Pengugat/Terbanding/Termohon Kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), karena seharusnya Tn. Johny Oetomo selaku pihak yang menguasai sertifikat yang menjadi objek gugatan *a quo* dimasukkan sebagai pihak Tergugat dan/atau setidaknya sebagai pihak Ikut Tergugat dalam perkara ini.

3. Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat Tidak Melakukan *Wanprestasi*;

Merujuk pada fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan dalam angka 2 (dua) di atas, maka Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sejatinya tidak melakukan perbuatan "*wanprestasi*" sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan Pengadilan Negeri Jombang tanggal 15 April 2013 Nomor 37/Pdt.G/2013/PN.Jmb. yang diperkuat dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor 413/PDT/2014/PT.SBY diputus pada 25 September 2014, meskipun terdapat alat bukti P-4 mengenai "Surat Pernyataan di bawah tangan" yang dibuat oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat 23 Februari 2008;

Adanya "Surat Pernyataan tertanggal 23 Februari 2008" pada hakikatnya mendorong kepada Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk melunasi pinjaman tepat pada waktunya, akan tetapi dalam faktanya diperoleh keterangan bahwa Para Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak mampu melunasi kesepakatan yang telah dibuat yaitu harus dapat menebus kembali Sertifikat tanah Hak Milik dalam perkara *a quo* pada tanggal 30 April 2008;

Bahkan berdasarkan fakta-fakta hukum di atas Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi justru melakukan perjanjian pembiayaan dengan Tn. Johny Oetomo yang bertindak untuk dan atas nama Koperasi Mitra Unit Serba Usaha yang berkedudukan di Ploso Jombang, dan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi menyerahkan Sertifikat tanah Hak Milik 46, 50, dan 51 yang tanahnya telah dijual oleh Para Termohon Kasasi/

Hal. 9 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015

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)



Terbanding/Penggugat kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagaimana Akta Notaris Nomor 09 tentang Perjanjian Ikatan Jual Beli (alat Bukti P-5) dan Akta Notaris Nomor 16 tentang Kuasa Khusus (alat Bukti P-6) kepada Tn. Johny Oetomo yang bertindak untuk dan atas nama Koperasi Mitra Unit Serba Usaha yang berkedudukan di Ploso Jombang sebagai objek jaminan fidusia;

Bahwa seharusnya Para Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugatlah yang harus dinyatakan "*wanprestasi*" oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, karena sampai pada batas waktu yang ditentukan Para Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak mampu memenuhi kewajibannya. Selain itu sejak adanya perjanjian pembiayaan dengan Tn. Johny Oetomo, sertifikat-sertifikat tersebut sudah berada di dalam kekuasaan Tn. Johny Oetomo (bukan lagi dalam kekuasaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat);

Oleh sebab itu menurut hemat Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat putusan Majelis Hakim *Judex Facti* yang dalam amarnya menyatakan bahwa:

- Menyatakan Tergugat telah Wanprestasi terhadap pernyataan tertanggal 23 Februari 2008;

Sangatlah tidak tepat dan telah menciderai perasaan keadilan masyarakat, dalam hal ini hak-hak keadilan yang semestinya diberikan kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;

Juga sangat tidak tepat amar putusan yang menyatakan:

- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 46, 50 dan 51 milik Para Penggugat;

Karena dalam fakta secara fisik Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sudah tidak menguasai sertifikat-sertifikat tersebut. Dalam hal ini timbul pertanyaan: "Sertifikat-sertifikat mana yang harus diserahkan, sementara Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi sudah menyerahkan sertifikat tersebut sebagai jaminan kepada pihak lain?".

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 10 November 2014 dan jawaban memori tanggal 4 Desember 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jombang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi dapat membuktikan bahwa jual beli tanah obyek sengketa adalah jual beli bersyarat sesuai surat perjanjian yang dibuat oleh Tergugat/Pemohon Kasasi;
- Bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa Tergugat/Pemohon Kasasi telah cidera janji/*wanprestasi*;
- Bahwa lagi pula alasan tersebut mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat 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 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 dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HARTOYO UTOMO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **HARTOYO UTOMO** tersebut;

Hal. 11 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 8 Juli 2015**, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Habiburrahman, M.Hum., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.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 Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.,

Ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i Rp 6.000,00
 2. R e d a k s i Rp 5.000,00
 3. Administrasi kasasi Rp489.000,00 +
- Jumlah..... Rp500.000,00

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.,

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 12 dari 12 hal. Put. Nomor 488 K/Pdt/2015