



PUTUSAN
Nomor 2529 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

YULI SUPRIYANTO, bertempat tinggal di Perumahan Dalung Permai Blok 00/52, Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa substitusi kepada: Trimoelja. Soerjadi, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Embong Sawo 16-18, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I/Pembanding;

melawan

1. **Ir. GUNARJO**, bertempat tinggal di Bonorejo Rt. 05/Rw.15, Kelurahan Nusukan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Dwi Harjanto, S.H., Pengacara, beralamat di Jalan Kalingga Barat VIII/5, Surakarta (Kleco, Rt. 03/I Kadipiro, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2013;
2. **ANTON HARNOKO, S.E. BIN ARDJO HARDJOSUDARMO**, bertempat tinggal di Jalan Brigjend Katamsno Nomor (lama) 45/Nomor (baru) 49 Rt.44/VII Prawirodirjan, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Sri Sujiyanta, S.H., dan kawan Para Advokat beralamat di Jalan Garuda Nomor 3, Ngabeyan, Kartasura, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2013;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I,II/Para Terbanding;

d a n:

1. **ELFIANA FITRI BINTI BAMBANG TRI MULYONO (alm)**, diwakili oleh Ibunya Ny. ALFIAH, bertempat tinggal di Ngabean Rt.02/03, Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;



2. **HERIN TRI WAHYUNI**, bertempat tinggal di Jalan Flamboyan E 80, belakang TVRI Renon, Denpasar, Bali;
3. **OKTAMI HARIYANI**, bertempat tinggal di Jalan Sandat Gg. IV Nomor 1 Denpasar Bali ;
4. **TRI OKA HARI POERWADHI**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan 8 Rempoa Ciputat, Tangerang Banten;
5. **SULISTYANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Badak Agung VIII/9D, Denpasar Bali;
6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURAKARTA**, beralamat di Jalan Wolter Monginsidi Nomor 101 Kota Surakarta;
7. **SRI SUBEKTI, S.H. PPAT di Surakarta**, dalam hal ini sebagai pemegang Protokol PPAT RS MARDIYANTO, S.H., PPAT di Surakarta, beralamat di Jalan Kolonel Sutarto Nomor 35 Surakarta;
8. **PRASETYAWAN, S.H., PPAT di Surakarta**, beralamat di Jalan Gajahmada Nomor 34 Surakarta;

Turut Termohon Kasasi 1,2,3,4,5 dahulu Penggugat 2,3,4,5,6/Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi 6,7,8/Turut Tergugat I,II,III/ Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

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

1. Bahwa **ELFINA FITRIA** Penggugat II adalah anak dari pasangan **BAMBANG TRI MULYONO** (alm) dan **ALFIAH**, yang mana ayah dari **ELFIANA FITRIA/PENGGUGAT II** yang bernama **BAMBANG TRI MULYONO** (alm) adalah salah satu pemilik atau atas nama Sertifikat HM Nomor 990 Kel.Purwosari, maka karena sudah meninggal kedudukannya digantikan oleh anaknya tersebut dan karena Penggugat II masih dibawah umur yaitu berumur 14 tahun maka dalam hal ini diwakili oleh ibunya yang bernama **ALFIAH**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah tanah dan bangunan hak milik Nomor 990 Kel. Purwosari, Gambar Situasi tanggal 29 Oktober 1987 Nomor 2780/1987 luas \pm 1032 m² yang terletak di Kelurahan Purwosari Kec. Laweyan Kota Surakarta dengan batas-batas sbb :

Sebelah Utara : Jl.Mawar;

Sebelah Barat : M.482;

Sebelah Selatan : Masjid/Gedung Masjid;

Sebelah Timur : Jl.Dr.Muwardi;

Untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

3. Bahwa kepemilikan Para Penggugat atas objek sengketa berdasar Akta Jual Beli yang dibuat oleh Drs.Wongsoatmojo PPAT Surakarta dan Ny. RS.Tjitro Wardoyo, Ny. Sunarto, Nona Sri Moerniati, R. Hartoh Sungkono, Ny.Muslimah, R. Wibowo yang beralamat di Badran Rt 01/01 Surakarta dengan Akta Jual Beli tanggal 7 Maret 1992 Nomor 251/Laweyan/1992;

4. Bahwa pada tanggal 13 Mei 1993 Para Penggugat I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar Bali, yang pada pokok intinya Para Penggugat sepakat untuk menjual Hak Milk Nomor 990 Kel. Purwosari luas + 1032 m² miliknya atau objek sengketa kepada pihak lain;

Bahwa guna mempermudah untuk menjual objek sengketa Penggugat II, III, IV dan VI memberi kuasa kepada Penggugat I dengan Akta Notaris tentang Kuasa Nomor 25;

5. Bahwa berdasar Akta Kuasa Nomor 25 yang dibuat I Gusti Ngurah Oka, S.H., Notaris di Denpasar Bali, Penggugat I menawarkan objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat I setuju untuk membeli objek sengketa dengan harga Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);

6. Bahwa kesepakatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I dengan harga Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dituangkan dalam surat perjanjian dibawah tangan tertanggal 29 Juni 1993 dengan disaksikan T.O. Hari Poerwadhi dengan system pembayaran bertahap:

- Tahap Pertama paling lambat tanggal 15 Juli 1993 sebesar Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah) sedangkan sisanya akan dibayar paling lambat 3 (tiga) bulan kemudian;

Halaman 3 dari 17 hal. Putusan Nomor 2529K/Pdt/2013

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)



- Untuk menjamin jual beli tersebut Tergugat I menyerahkan Cek.Bg Nomor PC. 405857 sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) dan disamping itu juga menyerahkan surat perjanjian jual beli tanah Jl. Gejayan Demangan, Kelurahan Catur Tunggal, Kecamatan Depok Sleman seluas \pm 1300 m² dan Sertifikat Nomor 2048 atas nama Dra.Mania Roswitha isteri Tergugat I;
 - Tergugat I berjanji apabila tidak dapat diselesaikan dengan jadwal pembayaran Tergugat I sanggup mengembalikan kembali tanah Sertifikat HM Nomor 990 (objek sengketa) kepada Penggugat I;
7. Bahwa setelah kesepakatan ditanda tangani, Penggugat I (bertindak untuk diri sendiri dan selaku Kuasa Para Penggugat) dan Tergugat I, Penggugat I dan Tergugat I menghadap Mardijanto, SH. PPAT Surakarta untuk dibuatkan Akta Jual Beli objek sengketa dengan Akta Nomor 252/Laweyan/1993 tertanggal 29 Juni 1993 dan selanjutnya diproses balik nama dari Para Penggugat ke atas nama Tergugat I;
 8. Bahwa ternyata setelah balik nama objek sengketa ke atas nama Tergugat I, Tergugat I mengingkari/tidak menepati sama sekali pembayaran objek sengketa kepada Para Penggugat sebesar Rp310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah);
 9. Bahwa berulang kali Para Penggugat menghubungi Tergugat I untuk meminta penyelesaian pembayaran objek sengketa dan atau mengembalikan objek sengketa ke atas nama Para Penggugat, akan tetapi Tergugat I hanya mengulur-ulur waktu saja dengan membuat pernyataan-pernyataan yang tidak ada realisasinya;
 10. Bahwa tindakan Tergugat I yang tidak menepati sama sekali pembayaran objek sengketa kepada Para Penggugat dan atau mengembalikan objek sengketa ke atas nama Para Penggugat adalah merupakan tindakan melawan hukum (*Onrechmatigdaad*);
 11. Bahwa dengan demikian maka, Akta Jual Beli objek sengketa Nomor 252/Laweyan/1993 tertanggal 29 Juni 1993 yang dibuat oleh Mardijanto, SH.PPAT Surakarta adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 12. Bahwa ternyata dengan etikat buruk Tergugat I pada tanggal 2 September 1993 telah mengalihkan objek sengketa kepada Tergugat II



sebagai pembayaran hutang Tergugat I kepada ayah Tergugat II. Sedangkan hal itu diketahui oleh Tergugat II saat terjadinya proses balik nama tersebut belum membayar sama sekali objek sengketa kepada Para Penggugat;

13. Bahwa dengan demikian Tergugat II adalah pembeli yang beritikad buruk yang tidak perlu mendapat perlindungan hukum

14. Adapun itikad buruk dari Tergugat II dapat terlihat pada proses balik nama sertifikat objek sengketa dengan penggantian Sertifikat Hak Milik ke Nomor 990 (objek sengketa) menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1366 atas nama Tergugat II;

15. Bahwa karena itu pengalihan objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II dengan Akta Nomor 87/Laweyan/1993 tanggal 2 September 1993 yang dibuat oleh Prasetyawan, S.H., PPAT Surakarta adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum demikian pula penggantian sertifikat objek sengketa dari HM Nomor 990 menjadi Nomor 1366 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

16. Bahwa karena Akta Jual Beli objek sengketa Nomor 252/Laweyan/1993 tanggal 29 Juni 1993 yang dibuat oleh Mardijanto, S.H., PPAT Surakarta cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian pula Akta Nomor 87/Laweyan/1993 tanggal 2 September 1993 yang dibuat oleh Prasetyawan Surakarta, S.H., PPAT Surakarta maupun penggantian sertifikat obyek sengketa dari SHM Nomor 990 menjadi HM Nomor 66 cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum maka sudah sepantasnya apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan objek sengketa ke atas nama Para Penggugat dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mau melaksanakan maka putusan ini sebagai dasar untuk proses balik nama ke atas nama Para Penggugat;

17. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya gugatan Para Penggugat, Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa, semula Hak Milik Nomor 990 sekarang menjadi Hak Milik Nomor 1366 atas nama Tergugat II seluas $\pm 1032 \text{ m}^2$ yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jl. Mawar;
- Sebelah Barat : M. 482
- Sebelah Selatan : Masjid/Gedung Masjid
- Sebelah Timur : Jl. Dr. Muwardi;

18. Bahwa turut Tergugat I, II, dan III perlu ditarik dalam perkara ini, semata-mata untuk lengkapnya pihak dalam perkara ini dan guna dihukum agar tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;

19. Bahwa karena gugatan Para Penggugat ini berdasarkan pada bukti-bukti yang dapat di pertanggung jawabkan, maka untuk menghindari itikat tidak baik dari Para Tergugat untuk mengulur-ulur waktu dalam pelaksanaan putusan perkara ini, berdasarkan Pasal 180 HIR, Para Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorboar bij vorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, vset maupun kasasi;

20. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah dipersalahkan, maka sudah sepantasnya apabila Para Tergugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

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

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan (*conservatoir Beslaag*) sebagaimana dimaksud dan terurai dalam Posita 17 (tujuh belas) di atas;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum membalik nama tanah objek sengketa yang bukan/belum miliknya menjadi atas namanya;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat II adalah pembeli yang beritikad buruk yang tidak mendapat perlindungan hukum.
5. Menyatakan menurut hukum segala surat/akta yang berisikan surat tentang balik nama tanah objek sengketa yaitu Nomor 252/Laweyan/1993 tertanggal 29 Juni 1993 tanggal 2 September 1993 yang dibuat oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Prasetyawan, S.H., PPAT Surakarta adalah cacat hukum, tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum, dan batal demi hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1366 Kelurahan Purwosari atas nama Tergugat II adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan atau batal demi hukum;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atau menguasai objek sengketa untuk diserahkan kepada Para Penggugat untuk selanjutnya dibalik nama kembali ke atas nama Para Penggugat dan apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak mau melaksanakan proses balik nama tersebut maka putusan ini sebagai pengganti sertifikat objek sengketa proses balik nama tersebut;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atau menguasai tanah objek sengketa untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik bila perlu dengan bantuan alat Negara yang sah;
 9. Menghukum Turut Tergugat I,II dan III tersebut untuk taat dan tunduk pada putusan dalam perkara ini;
 10. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar vooraad*) meskipun ada upaya hukum banding, vernet maupun Kasasi;
 11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR

- Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon berkenan memberikan suatu putusan ini, yang di pandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat perkara Nomor 143/Pdt.G/2009/PN.Ska tidak jelas dan kabur (*obscuur libele*);
2. Bahwa tidak jelas dan kaburnya gugatan Para Penggugat dikarenakan titel gugatan Para Penggugat tidak benar, sebab perkara ini titelnya sangat jelas bukan merupakan perbuatan melawan hukum akan tetapi

Halaman 7 dari 17 hal. Putusan Nomor 2529K/Pdt/2013



merupakan perbuatan *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Para Penggugat;

3. Bahwa sangat jelas perbedaan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi menurut H.A. Mukhsin Asyrof dalam bukunya yang berjudul: Membedah perbuatan melawan hukum dan wanprestasi menyatakan:
 1. Perbuatan melawan hukum lahir dari perikatan karena undang-undang, sedangkan wanprestasi lahir dari perikatan karena perjanjian;
 2. Akibat akhir dari perbuatan melawan hukum adalah pemulihan keadaan seperti semula dan ganti rugi, sedangkan akibat dari wanprestasi adalah pelaksanaan prestasi dan ganti rugi;
 3. Bentuk perbuatan melawan hukum adalah perbuatan melawan kewajiban hukumnya, atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar kesusilaan atau melanggar kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Sedangkan bentuk *wanprestasi* adalah keterlambatan, tidak sesuai dengan isi perjanjian atau tidak melaksanakan perjanjian;
 4. Bahwa subjek hukum gugatan kurang pihaknya, karena objek sengketa sekarang dikuasai oleh atau disewa untuk jualan es warung es kobar sehingga tidak dimasukkannya penyewa warung sebagai subjek hukum membuat gugatan Para Penggugat kurang pihaknya;
 5. Bahwa sebagaimana uraian eksepsi Tergugat II tersebut di atas, maka sangatlah patut gugatan Para Penggugat untuk ditolak atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 143/Pdt.G/2009/PN.Ska. tanggal 12 Desember 2012 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp436.000,00 (empat ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 114/Pdt/2013/PT.Smg. tanggal 30 April 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Pembanding pada tanggal 4 Juni 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2013 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 15/Pdt.Kas/2013/PN.Ska. Jo. Nomor 143/Pdt.G/2009/PN.Ska. tanggal 18 Juni 2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Juli 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 3 Juli 2013, kemudian Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 2 Agustus 2013;

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 formal dapat diterima;

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang dalam Perkara Nomor 114/Pdt/2013/ PT.Smg. dalam perkara antara:
 - 1) Pemohon, dulu Penggugat 1 – Pembanding;
 - 2) ELFIANA FITRI BINTI BAMBANG TRI MULYONO, dulu Penggugat 2-Pembanding 2, bertempat tinggal di Ngabean RT.02/03 Koripan, Kecamatan Susukan, Kabupaten Semarang;
 - 3) HERIN TRIWAHYUNI, dulu Penggugat 3-Pembanding 3, bertempat tinggal di Jl. Flamboyan E-80, belakang TVRI, Renon, Denpasar, Bali;
 - 4) OKTAMI HARIYANI, dulu Penggugat 4-Pembanding 4, bertempat tinggal di Jl. Sandat Gg.IV Nomor 1, Denpasar, Bali;
 - 5) TRI OKA HARI POERWADHI, dulu Penggugat 5-Pembanding 5, bertempat tinggal di Jl. Pahlawan 8 Rempoa, Ciputat, Tangerang;

Halaman 9 dari 17 hal. Putusan Nomor 2529K/Pdt/2013

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 ketepatan 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

6) SULISTYANINGSIH, dulu Penggugat 6-Pembanding 6, bertempat tinggal di Jl. Badak Agung VIII/9D, Denpasar, Bali;

selanjutnya No.(2) s/d No.(6) di atas berturut-turut disebut sebagai Turut Termohon Kasasi (1), (2), (3), (4) dan (5);

lawan

I. Ir. GUNARJO, selanjutnya disebut Termohon Kasasi I atau Termohon I, dulu Tergugat I-Terbanding I;

II. ANTON HARNOKO, SE bin ARDJO HARDJOSUDARMO, selanjutnya disebut Termohon Kasasi II atau Termohon II, dulu Tergugat II-Terbanding II;

dan

III. BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURAKARTA, selanjutnya disebut Turut Termohon Kasasi (6) atau Termohon (6), dulu Turut Tergugat I-Turut Terbanding I;

IV. SRI SUBEKTI, SH, PPAT di Surakarta, selanjutnya disebut Turut Termohon Kasasi (7) atau Termohon (7), dulu Turut Tergugat II-Turut Terbanding II;

V. PRASETYAWAN, SH, PPAT di Surakarta, selanjutnya disebut Turut Termohon Kasasi (8) atau Termohon (8), dulu Turut Tergugat III-Turut Terbanding III;

pada tanggal 30 April 2013 telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

"- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 12 Desember 2012 Nomor 143/Pdt.G/2009/PN.Ska., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

2.a. Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi *a quo* dan karenanya dalam tenggang waktu menurut undang-undang telah mohon kasasi;

b. Bahwa terlebih dulu perlu dikemukakan di sini bahwa sebenarnya Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5) dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2013 telah memberi kuasa kepada Pemohon untuk mohon kasasi terhadap



- putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo*; copy Surat Kuasa Khusus tersebut yang sudah dilegalisir terlampir (bukti P-17);
- c. Bahwa akan tetapi sewaktu Pemohon pada tanggal 18 Juni 2013, yakni hari terakhir Pemohon untuk diri sendiri dan berdasarkan Surat Kuasa tersebut di atas selaku kuasa dari Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5) masih bisa diterima permohonan kasasinya, petugas di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta i.c Sdr. WINARSO (Bagian Perdata) dan Sdr. BAYU (Bagian Hukum) mengatakan bahwa Surat Kuasa yang Pemohon miliki untuk a/n Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5) mohon kasasi tidak bisa diterima karena harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Lurah setempat dari masing-masing pemberi kuasa yang menerangkan bahwa betul para pemberi kuasa tersebut adalah saudara kandung dan/atau keponakan Pemohon;
- d. Bahwa ketika Pemohon minta penjelasan atas dasar peraturan apa surat dari Lurah diperlukan, petugas tersebut hanya menjawab bahwa ada peraturannya, tetapi tidak mau menunjukkan atau menyebut peraturan apa atau mana yang mengharuskan itu;
- e. Bahwa Pemohon mengemukakan bahwa tidak mungkin Pemohon dalam waktu singkat bisa memperoleh surat-surat keterangan Lurah setempat yang diperlukan karena tempat tinggal Para Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5) berpencar, ada yang di Denpasar, Semarang dan di Tangerang, apalagi mengingat hari itu, 18 Juni 2013 merupakan hari terakhir Pemohon masih bisa diterima mohon kasasi;
- f. Bahwa petugas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tersebut kemudian menjelaskan bahwa karena tidak adanya surat-surat keterangan Lurah tersebut, yang bisa diterima permohonan kasasinya hanya Pemohon sendiri saja, sedangkan para pemberi kuasa dalam Surat Kuasa tanggal 14 Juni 2013 tersebut di atas (bukti P-17) berstatus sebagai Turut Termohon Kasasi;
- g. Bahwa karena terpaksa mengingat sudah tidak ada waktu lagi untuk mengurus dan mendapatkan surat-surat keterangan Lurah setempat yang diperlukan, akhirnya terpaksa hanya Pemohon sendiri yang mohon kasasi, padahal berdasarkan Surat Kuasa tersebut di atas (bukti P-17) sebenarnya



Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5) juga telah memberi kuasa kepada Pemohon untuk mohon kasasi;

- h. Bahwa sehubungan dengan itu kuasa pemohon kasasi, i.c advokat Trimoelja D. Soerjadi, S.H., dengan suratnya tanggal 27 Juni 2013 Nomor 6199/856 MT/2013, yang copynya terlampir (bukti P-18) telah menulis surat protes keras kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta, sebab penolakan petugas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta untuk menerima permohonan kasasi Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5) tersebut telah sangat merugikan kepentingan Pemohon dan Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5), sebab timbul kesan bahwa seolah-olah yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo* hanya Pemohon saja sedangkan Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5) bisa menerimanya, padahal tidak demikian halnya;
- i. Bahwa tidak ada keharusan dalam Surat Kuasa Khusus seperti i.c harus menyebutkan adanya hubungan darah antara para pemberi dan penerima kuasa, apalagi bahwa adanya hubungan darah tersebut harus dikonfirmasi dengan Surat Keterangan Lurah setempat;
- j. Bahwa terlepas dari persoalan itu, petugas Kepaniteraan tersebut tidak punya wewenang menolak permohonan kasasi yang diajukan Pemohon sebagai wakil atau kuasa Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5);
- k. Bahwa terserah Mahkamah Agung nanti dalam memeriksa dan mengadili perkara ini apakah permohonan kasasi Pemohon dan yang yang diajukan Pemohon selaku kuasa Para Termohon Kasasi (1) s/d (5) berdasarkan Surat Kuasa tanggal 14 Juni 2013 tersebut di atas (bukti P-17) memenuhi persyaratan atau tidak;
- l. Bahwa sebagai contoh misalnya, seorang Pemohon Kasasi terlambat mengajukan dan memasukkan Memori Kasasinya, petugas Kepaniteraan Pengadilan Negeri tidak berhak menolak menerima Memori Kasasi tersebut dengan alasan terlambat diajukan. Memori Kasasi tersebut tetap harus diterima. Hanya saja kemudian Pengadilan Negeri yang bersangkutan tidak perlu mengirim berkas perkara ke Mahkamah Agung, tetapi cukup dengan menulis surat kepada Ketua Mahkamah Agung memberitahukan bahwa berkas tidak dikirim ke Mahkamah Agung karena Memori Kasasi terlambat diajukan sehingga dengan demikian sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan, permohonan kasasi Pemohon Kasasi yang bersangkutan gugur;

3. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi *a quo* yang dimohonkan kasasi, Hakim telah khilaf atau salah menerapkan hukum, karena telah begitu saja menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 143/Pdt.G/2009/PN.Ska tanggal 12 Desember 2012 (*onvoldoende gemotiveerd*), khususnya karena telah mengabaikan pertimbangan hukum putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 1956/Pdt/2011 tanggal 8 Desember 2011 sebagaimana pertimbangan hukum Mahkamah Agung tersebut tercantum pada halaman 13 putusan kasasi *a quo* yang telah memerintahkan Pengadilan Negeri Surakarta untuk memeriksa dan memutus pokok perkara dalam perkara ini;
4. Bahwa dari serangkaian kejadian, sejak awal sudah tampak iktikad jahat Termohon I, dulu Tergugat I - Terbanding I (Ir. Gunarjo) untuk sama sekali tidak membayar sepeserpun harga objek sengketa, yakni dengan mengelabui atau menipu Pemohon dan Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5), dulu Penggugat 2 s/d 6 - Pembanding 1 s/d 6 seperti telah dikemukakan dalam Memori Kasasi Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5) -- vide halaman 11 s/d 13 putusan Mahkamah Agung Nomor 1956 K/Pdt/2011 tanggal 8 Desember 2011;
5. Bahwa serangkaian kejadian itu adalah sebagai berikut:
 - a. Perjanjian jual beli objek sengketa di bawah tangan tanggal 29 Juni 1993 (bukti P-3) dengan harga Rp310.000.000,- pembayarannya bertahap, sebagai berikut:
 - a.1. Tahap pertama sebesar Rp110.000.000,- paling lambat tanggal 15 Juli 1993;
 - a.2. Sisanya paling lambat tiga bulan kemudian, jadi paling lambat tanggal 15 Oktober 1993;
 - b. Tidak satu pun pembayaran tersebut dalam huruf a di atas dipenuhi Termohon I, sehingga kemudian terjadilah berulang kali penjadwalan ulang pembayaran yang menjadi kewajiban Termohon I dengan ada perubahan harga karena terlambatnya pembayaran, sebagai berikut :
 - b.1. Surat Pernyataan Termohon I tanggal 8 Januari 1994 untuk melunasi harga pembelian dan untuk mengembalikan objek sengketa dengan

Halaman 13 dari 17 hal. Putusan Nomor 2529K/Pdt/2013



tenggang waktu pembayaran paling lambat tanggal 15 Februari 1994 (bukti P-5). Ini pun tidak dipenuhi, sehingga dibuatlah:

b.2. Surat Pernyataan Termohon I tanggal 7 Maret 1994 sanggup melunasi harga objek sengketa dengan perubahan harga menjadi sebesar Rp350.000.000,- dengan tenggang waktu pembayaran paling lambat tanggal 7 Mei 1994 (bukti P-6). Ini juga tidak dipenuhi sehingga;

b.3. Diterbitkanlah Bilyet Giro untuk membayar objek sengketa dengan harga baru Rp425.000.000,- (bukti P-7a), tetapi ketika dikliringkan ternyata pencairannya pada tanggal 15 Mei 1996, ditolak bank (bukti P-7b), sehingga kemudian berturut-turut dibuat:

b.4. - Surat Pernyataan Termohon I tanggal 28 Agustus 1982 (bukti P-9).

- Surat Pernyataan Termohon I tanggal 20 April 1996 dengan tenggang waktu pembayaran paling lambat tanggal 5 Mei 1996 dengan perubahan harga menjadi Rp375.000.000,- dan tambahan kerugian sebesar Rp50.000.000,- (bukti P-11);

- Surat Pernyataan Termohon I tanggal 2 Maret 1997 dengan tenggang waktu pembayaran paling lambat tanggal 11 Maret 1997 (bukti P-12);

- Surat Pernyataan Termohon I tanggal 24 Mei 1998 dengan tenggang waktu pembayaran paling lambat tanggal 5 Juli 1998 (bukti P-13);

- Surat Pernyataan Termohon I tanggal 20 April 1999 dengan tenggang waktu pembayaran paling lambat tanggal 31 Mei 1999 dengan perubahan harga menjadi Rp500.000.000,- (bukti P-14);

- Surat Pernyataan Termohon I tanggal 14 September 1999 yang isinya Termohon I sanggup mengembalikan objek sengketa kepada Pemohon dan Termohon Kasasi (1) s/d (5) paling lambat tanggal 31 September 1999 (bukti P-15);

- Surat Pernyataan Termohon I tanggal 29 Juli 2001 yang isinya Termohon I akan melakukan pembayaran setelah tanggal 7 Agustus 2001 (bukti P-16);

6. Bahwa berulangk kalinya dibuat surat pernyataan-surat pernyataan tersebut di atas adalah karena setiap kali Termohon I mengikatkan diri untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya membayar harga objek sengketa, setiap kali selalu tidak/dipenuhi;

7. Bahwa dari serangkaian kejadian itulah seharusnya Hakim menyimpulkan bahwa dari rangkaian surat pernyataan yang dibuat Termohon I, jelas merupakan tipu muslihat atau rangkaian kebohongan yang telah dilakukan Termohon I sejak awal dan terencana untuk menipu Pemohon dan Turut Termohon Kasasi (1) s/d (5);
8. Bahwa hal tersebut di atas itulah yang belum dipertimbangkan Pengadilan Tinggi dalam putusannya *a quo* yang dimohonkan kasasi;
9. Bahwa oleh karena itu tipu muslihat atau rangkaian kebohongan yang telah dilakukan Termohon I dengan surat-surat pernyataannya itu dengan jelas menunjukkan bahwa Termohon I memang sejak awal telah merencanakan untuk menipu atau mengelabui Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5), dan karena itu perbuatan Termohon I merupakan perbuatan melawan hukum. Permohonan kasasi ini karenanya bukan mengenai penilaian pembuktian, melainkan mengenai kekhilafan Hakim atau kesalahan penerapan hukum, sehingga andaikata hal itu telah dipertimbangkan dengan benar, maka jelas perbuatan Termohon I merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan dalam gugatan Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5);
10. Bahwa apalagi nyata bahwa bahkan setelah pembayaran tahap pertama sebesar Rp110.000.000,- paling lambat tanggal 15 Juli 1993 gagal dibayar, bahkan sebelum sisanya jatuh tempo paling lambat tanggal 15 Oktober 1993, Termohon I pada tanggal 2 September 1993 dengan Akta PPAT Nomor 87/Lawengan/1993 (bukti TII-2 yang sama dengan bukti TT I-3) telah menjual objek sengketa kepada Termohon II;
- 11.a. Bahwa hal ini membuktikan bahwa memang sejak awal niat terencana Termohon I adalah untuk menipu Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5) sebab sejak awal Termohon I belum sepeserpun membayar kepada Penggugat dan Turut Termohon (1) s/d (5) harga objek sengketa;
- b. Bahwa "pembayaran" yang disebut dalam Perjanjian antara Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5) dengan Termohon I (bukti P-3) berupa:
 1. Jaminan BG No.PC 405657 tanggal 30-7-1993 (bukti P-4) tidak bisa dicairkan karena tidak ada dananya;

Halaman 15 dari 17 hal. Putusan Nomor 2529K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Perjanjian jual beli tanah Jl. Gejayan Demangan, Kecamatan Depok dan Sertifikat Nomor 2048, tidak bisa direalisasikan/dijual karena tidak lengkap surat-suratnya;

3. Lukisan yang katanya karya Raden Saleh adalah palsu, sehingga meskipun Pemohon telah berusaha menjualnya, lukisan itu tidak ada yang mau beli. Mana ada lukisan Raden Saleh harganya cuma Rp125.000.000,-;

12. Bahwa bukti-bukti pembayaran yang diajukan Termohon I sebagai berikut:

- TI-1 sebesar Rp1.000.000,00
- TI-2 sebesar Rp 600.000,00
- sebesar Rp 350.000,00
- TI-4 sebesar Rp2.000.000,00
- sebesar Rp 400.000,00
- TI-5 sebesar Rp1.500.000,00
- TI-6 sebesar Rp 500.000,00
- sebesar Rp 400.000,00
- TI-8 sebesar Rp1.000.000,00
- sebesar Rp1.500.000,00
- TI-9 sebesar Rp1.500.000,00
- sebesar Rp1.000.000,00
- TI-10 sebesar Rp 800.000,00
- TI-11 sebesar Rp 600.000,00
- sebesar Rp 500.000,00
- TI-12 sebesar Rp1.500.000,00
- TI-13 sebesar Rp 700.000,00
- TI-14 sebesar Rp1.200.000,00

semuanya tanpa kecuali adalah sekedar penggantian dari Termohon I, ongkos-ongkos operasional Pemohon berulang kali harus mondar-mandir Denpasar-Surakarta untuk menagih pembayaran harga objek sengketa dari Termohon I, bukan pembayaran (sebahagian) harga objek sengketa;

13. Bahwa dalam pada itu hubungan hukum yang sebenarnya antara Termohon I dengan Termohon II (Anton Harnoko) adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan sertifikat, satu dan lain sebagaimana diterangkan saksi SUNIYATNO, yakni saksi yang diajukan Termohon I; vide keterangan saksi ini pada halaman 19 putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 143/Pdt.G/2009/PN.Ska tanggal 8 Januari 2010, sama dengan yang tercantum pada halaman 19-20 dalam putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 143/Pdt.G/2009/PN.Ska tanggal 12 Desember 2012;

14. Bahwa dengan demikian jual beli objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 87/Lawengan/1993 tanggal 2 September 1993 (bukti TII-2) antara Termohon I sebagai penjual dengan Termohon II sebagai pembeli sebenarnya merupakan perbuatan simulasi atau pura-pura, karena



sebenarnya yang diperjanjikan antara Termohon I dengan Termohon II adalah Termohon I menjaminkan objek sengketa sebagai jaminan utangnya kepada Termohon II, dan perbuatan Termohon I dan Termohon II tersebut telah sangat merugikan kepentingan Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5);

15. Bahwa sudah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung bahwa perjanjian yang merupakan simulasi seperti yang terjadi antara Termohon I dengan Termohon II, batal demi hukum;
16. Bahwa lagipula dimohonkan perhatian di sini bahwa "jual beli" antara Termohon I dengan Termohon II terjadi pada tanggal 2 September 1993 yakni sebelum Termohon I membayar sisa kewajibannya kepada Penggugat dan Turut Termohon (1) s/d (5) yang jatuh tempo pada tanggal 15 Oktober 1993;
17. Bahwa iktikad buruk Termohon II bisa dilihat bahwa selama persidangan Termohon II sebagai "pemilik" dalam jawabannya tanggal 25 Januari 2010 maupun kemudian, tidak pernah mengajukan sebagai bukti copy SHM Nomor 1366, Desa Purwosari, Kec. Lawengan, Surakarta, tertulis a/n Termohon II, padahal SHM tersebut telah terbit a/n Termohon II pada tanggal 27 September 1993, jadi hanya dalam waktu 25 hari setelah "jual beli" objek sengketa antara Termohon I dengan Termohon II;
18. Bahwa dengan demikian berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam butir Nomor 13 s/d Nomor 17 di atas, jelas baik Termohon I maupun Termohon II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5);
19. Bahwa benar tidak ada hubungan hukum antara Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5) yang timbul dari perjanjian dengan Termohon II. Yang ada antara Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5) dengan Termohon II adalah perikatan antara Pemohon dan Turut Termohon (1) s/d (5) yang timbul sehubungan dengan perbuatan melawan hukum Termohon II sebagaimana diuraikan di atas;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Halaman 17 dari 17 hal. Putusan Nomor 2529K/Pdt/2013



Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik objek sengketa;

Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terikat dalam perjanjian jual beli, akan tetapi Tergugat telah beriktikad tidak baik dan *wanprestasi*;

Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat di pertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan dalam 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 yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang 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* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: YULI SUPRIYANTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **YULI SUPRIYANTO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 25 Agustus 2014 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum., dan Dr. Habiburrahman, M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para Pihak;

Anggota-anggota,

ttd./ H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

ttd./ Dr. Habiburrahman, M.Hum.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.,

Biaya – biaya :

1. Meterai Rp 6.000,00
 2. Redaksi Rp 5.000,00
 3. Administrasi Kasasi... Rp 489.000,00
- JumlahRp 500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.,

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

(DR. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.)
Nip. 19610313 198803 1 003