



PUTUSAN
Nomor 524 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

MUKHAMMAD WURYANTO, bertempat tinggal di Dukuh Banasari Selatan RT. 02/RW.01, Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Heriarto, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Anggajaya I/301 Condongcatur, Depok, Sleman, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Melawan:

- 1 **Ny. LASIDJO alias Ny. DURMI**, bertempat tinggal di Kav. Taman Wisata Blok E 20 Nomor 6 RT.001/RW.001 Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Bekasi;
- 2 **KUAT SANTOSO**, bertempat tinggal di Dukuh Sugihwaras RT. 02/RW.02, Kecamatan Adimulyo, Kabupaten Kebumen, saat diajukan gugatan berada di Lembaga Pemasyarakatan Kabupaten Kebumen;
- 3 **DJALASTRI RAHAYUNINGDYAH**, bertempat tinggal di Kav. Taman Wisata Blok E 20 Nomor 5 RT.001/RW.032 Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Bekasi;
- 4 **BUDYAWAN KRISTIANTO**, bertempat tinggal di Kav. Taman Wisata Blok E 20 Nomor 6 RT.001/RW.031 Kelurahan Bahagia, Kecamatan Babelan, Bekasi;
- 5 **DARMAWAN PRIATAMA**, bertempat tinggal di Taman Jatisari Permani BDP BL CY4/26 RT.001/RW.015, Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Bekasi;
- 6 **KRISTIANA YULIANTI**, bertempat tinggal di Vila Mutiara Gading BLK A.6/21 RT.001/RW.013 Kelurahan Setia Asih, Kecamatan Tarumajaya, Bekasi, dalam hal ini kesemuanya

Hal. 1 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kuasa kepada Riswendi RM, S.H., dan kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Raya Pondok Gede Nomor 51, Kelurahan Jaka Setia, Pekayon, Bekasi Selatan, Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I-VI/para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I-VI/para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kebumen pada pokoknya atas dalil-dalil:

- 1 Bahwa pernah hidup pasangan suami istri Bapak Lasidjo dan Ibu Lasidjo alias Ny. Durmi (Tergugat I), dimana Bapak Lasidjo sudah meninggal dunia;
- 2 Bahwa dalam pernikahan tersebut dilahirkan 5 (lima) orang anak, yaitu:
 - a Kuat Santoso (T.II);
 - b Djalastri Rahayuning Dyah (T.III);
 - c Darmawan Priatma (T.IV);
 - d Budyawan Kristianto (T.V);
 - e Kritiana Yulianti (T.VI);
- 3 Bahwa dengan demikian maka ahli waris dari Bapak Lasidjo bin Kasnadi adalah 1 (satu) istri dan 5 (lima) orang anak, yaitu:
 - a Ny. Lasidjo alias Ny. Durmi isteri Pak Lasidjo (Tergugat I);
 - b Kuat Santoso (T.II);
 - c Djalastri Rahayuning Dyah (T.III);
 - d Darmawan Priatma (T.IV);
 - e Budyawan Kristianto (T.V);
 - f Kristiana Yulianti (T.VI);
- 4 Bahwa disamping meninggalkan 6 (enam) orang ahli waris sebagaimana tersebut diatas bapak Lasidjo bin Kasnadi juga meninggalkan harta warisan berupa tanah daratan tersebut dalam persil 38 D.1 tersebut dalam letter C Nomor 1030 terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen seluruhnya seluas 50 ubin (600 m²);
- 5 Bahwa atas harta warisan peninggalan bapak Lasidjo (alm) tersebut Tergugat II sebagai salah satu ahli waris bapak Lasidjo memperoleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian seluas 10 ubin (140 m²), dimana bagian dari Tergugat II tersebut pada tanggal 26 November 2007 telah dijual kepada Penggugat dengan harga per ubin sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus rupiah) sehingga harga total untuk 10 ubin adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

- 6 Bahwa atas tanah yang terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen seluas 10 Ubin (140 m²) tersebut dalam letter C Nomor 1030 persil 38 D.1 yang merupakan bagian Tergugat II untuk selanjutnya dinyatakan sebagai Tanah Objek Sengketa dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat Jalan;
 - Sebelah Utara Jalan;
 - Sebelah Timur Peninggalan Bapak Lasidjo;
 - Sebelah Selatan Peninggalan Bapak Lasidjo;
- 7 Bahwa pada waktu Penggugat akan melakukan proses balik nama atas tanah objek sengketa tersebut Penggugat mengalami kesulitan karena Tergugat II selalu mengulur-ulur waktu dengan memberi janji-janji kosong kepada Penggugat dengan mengatakan nanti kalau adik-adik Tergugat II yang ada di Jakarta pada pulang kampung akan melakukan proses balik nama, akan tetapi kenyataannya walaupun adik-adik Tergugat II yakni Tergugat III, IV, V dan VI sudah pada kumpul di kampung halaman kenyataannya Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak mau menandatangani akta jual beli/peralihan hak atas tanah objek sengketa tersebut;
- 8 Bahwa dengan adanya kesulitan tersebut maka Penggugat kemudian mohon diadakan rembug desa untuk menyelesaikan masalah tersebut secara musyawarah kekeluargaan dengan mediator Kepala Desa Sidobunder akan tetapi rembug desa tersebut tidak berhasil;
- 9 Bahwa kemudian Penggugat melaporkan peristiwa tersebut ke Polsek Puring dan hampir terjadi perdamaian dan Penggugat telah memenuhi permintaan dari Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yaitu membiayai pihak kantor notaris/PPAT pergi ke Jakarta untuk meminta tanda tangan dalam akta jual beli dari Tergugat I, III, IV, V dan VI, ternyata sampai di Jakarta pihak Tergugat I, III, IV, V dan VI tidak mau menandatangani akta jual

Hal. 3 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014

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)



beli/peralihan hak dan saat ini perkara pidananya dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Kebumen dan Kuart Santoso (Tergugat II) ditahan di Lembaga Pemasyarakatan Kabupaten Kebumen;

- 10 Bahwa atas perbuatan dari Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tersebut maka Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun moril, secara materiil Penggugat sudah membiayai pihak kantor Notaris/PPAT pergi ke Jakarta untuk meminta tanda tangan dalam akta jual beli dari Tergugat I, II, III, IV, V dan VI sebesar tidak kurang dari Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sedangkan secara moril Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik sampai dengan gugatan ini diajukan belum dapat melakukan proses balik nama atas tanah objek sengketa tersebut karena dipersulit oleh Tergugat I, II, III, IV, V dan VI yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar tidak kurang dari Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 11 Bahwa Tergugat II selaku salah satu ahli waris dari bapak Lasidjo adalah orang yang berhak berbuat bebas atas objek sengketa jual beli, sedangkan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dimana antara penjual dan pembeli telah terjadi suatu kesepakatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata sehingga jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat II tersebut adalah sah dengan demikian maka Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik secara hukum haruslah dilindungi oleh undang-undang;
- 12 Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat II dilakukan dikantor Kelurahan Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen dimana pada waktu Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat II sebagai pembayaran atas tanah yang diperjual belikan disaksikan oleh perangkat desa setempat dan juga dibuatkan kuitansi tanda terima uang dengan demikian maka jual beli tanah antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat II selaku penjual dilakukan secara terang dan tunai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga jual beli tersebut telah memenuhi unsur-unsur dari pasal 1458 KUHPdata yang berbunyi sebagai berikut (kami kutip):



“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;

13 Bahwa apabila Tergugat I, II, III, IV, V dan VI tidak mau melaksanakan proses peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat secara sukarela maka putusan perkara ini dijadikan sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat I, II, III, IV, V dan VI kepada Penggugat;

14 Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan alat-alat bukti yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis dan formil, maka mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet* maupun peninjauan kembali;

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

Primair:

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan secara hukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah ahli waris yang sah dari bapak Lasidjo bin Kasnadi;
- 3 Menyatakan secara hukum Tergugat II adalah salah satu ahli waris dari bapak Lasidjo bin Kasnadi yang memperoleh bagian tanah warisan terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen seluas 10 ubin (140 m²) tersebut dalam letter C Nomor 1030 persil 38 D.1 atas nama Lasidjo bin Kasnadi;
- 4 Menyatakan secara hukum jual beli antara Penggugat dan Tergugat II atas sebidang tanah yang terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen seluas 10 ubin (140 m²) pada tanggal 26 November 2007 tersebut letter C Nomor 1030 persil 38 D.1 atas nama Lasidjo bin Kasnadi yang dilakukan pada tanggal 26 November 2007 di Kantor Kelurahan Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen adalah sah;
- 5 Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Undang-Undang;
- 6 Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat;
- 7 Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini juga dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah objek sengketa apabila Tergugat I, II, III, IV, V dan VI

Hal. 5 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mau melakukan proses peralihan hak atas tanah objek sengketa kepada Penggugat;

- 8 Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat kerugian materiil sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan immateriil/moril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 9 Menyatakan secara hukum perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, *verzet* maupun peninjauan kembali;
- 10 Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan reKonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

- 1 Bahwa dalam bagian Rekonvensi ini sekedar untuk penyebutan guna mempermudah pemahaman, maka para Tergugat akan menyebutkan diri sebagai Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan sebaliknya Penggugat akan disebut sebagai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sedangkan Tergugat II akan disebut sebagai Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
- 2 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi diatas dianggap termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi berikut ini;
- 3 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bersama-sama dengan turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah merupakan ahli waris dari almarhum Bapak Lasidjo bin Kasnadi;
- 4 Bahwa semasa hidupnya almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi mempunyai sebidang, tanah seluas $\pm 673 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah berdasarkan Girik C.1030 persil Blok D.1;
- 5 Bahwa atas tanah peninggalan/warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi yang terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah sampai saat ini belum pernah diperjual belikan kepada pihak ketiga ataupun dibagi waris;



- 6 Bahwa atas sebagian tanah warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi sebagaimana tersebut diatas, pada awalnya oleh Bu De (kakak perempuan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi) dengan sepengetahuan dan persetujuan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi telah disewakan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
- 7 Bahwa setelah bapak Lasidjo bin Kasnadi meninggal dunia pada tahun 2005, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku ahli waris dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi tidak mengetahui atas dasar apa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menduduki atau menguasai sebagian dari tanah warisan almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi yang menjadi hak wais Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi. Disamping itu Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pun tidak pernah meminta ijin ataupun pemberitahuan atas penguasaan fisik tanah warisan almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi;
- 8 Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menduduki atau menguasai tanah warisan almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi adalah perbuatan melawan hukum dan jelas-jelas telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku ahli waris dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi, dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat memanfaatkan atau mengambil manfaat atas tanah warisan dimaksud;
- 9 Bahwa apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memanfaatkan atau menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan mendapatkan uang sea tau hasil sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) pertahun, sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menguasai tanah warisan yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selama 7 tahun sejak bapak Lasidjo bin Kasnadi meninggal dunia jelas-jelas telah merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dikali 7 tahun= Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). Disamping itu perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengganggu pikiran/mental Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang telah ditaksir sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah). Sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebesar:

a Materil $Rp25.000.000,00 \times 7 = Rp175.000.000,00;$

b

Hal. 7 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Immateril = Rp500.000.000,00; +
Total = Rp675.000.000,00;
(enam ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

10 Bahwa dalam hal Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menyerahkan uang sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) kepada Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, tidak ada hubungan sama sekali dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maupun tanah warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kebumen untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan para Tergugat (Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI) dan Tergugat II adalah merupakan ahli waris dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi;
- 3 Menyatakan segala surat-surat yang ditandatangani oleh Tergugat II sehubungan dengan tanah warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menempati/menguasai tanah warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi adalah perbuatan melawan hukum;
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi atas perbuatannya yang telah menempati/menguasai tanah warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 6 Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah berikut bangunan yang berada diatasnya yang merupakan warisan dari bapak Lasidjo bin Kasnadi seluas \pm 673 m² berdasarkan girik C. 1030 persil 38 D1 yang terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah kepada para Penggugat Rekonvensi segera setelah putusan ini dibacakan;
- 7 Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk tunduk dan patuh serta mentaati isi putusan ini;
- 8 Menyerahkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi/Rekonvensi

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kebumen telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Kbm., tanggal 4 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi sebagian;
- 2 Menyatakan secara hukum Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah ahli waris yang sah dari bapak Lasidjo bin Kasnadi;
- 3 Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan sebagian gugatan Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi;
- 2 Menyatakan Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi (Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI) dan Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah merupakan ahli waris dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi;
- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menempati/menguasai tanah warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi adalah perbuatan melawan hukum;
- 4 Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang merupakan warisan dari bapak Lasidjo bin Kasnadi seluas $\pm 673 \text{ m}^2$ berdasarkan girik C. 1030 persil 38 blok D.1 yang terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah kepada para Penggugat Rekonvensi segera setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 6 Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk tunduk dan patuh serta mentaati isi putusan ini;

Hal. 9 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014



7 Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara, yang sampai putusan ini dijatuhkan diperhitungkan sejumlah Rp1.969.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri Kebumen tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 234/PDT/2013/PT SMG, tanggal 16 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 12 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.Kas/2013/PN Kbm., Jo. Nomor 234/PDT/2013/PT SMG, Jo. Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Kbm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kebumen, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 September 2013

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I-VI/para Terbanding pada tanggal 17 Oktober 2013;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/Tergugat I-VI/para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi sangat menyayangkan putusan Pengadilan Tinggi Semarang, yang sama sekali tidak mempertimbangkan memori banding dari Pemohon Kasasi, dengan alasan tidak ada hal-hal baru;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa dengan anggapan tidak ada hal-hal baru, kemudian apa gunanya para Pemohon Kasasi mengajukan banding, yang menganggap pula pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama sudah tepat, padahal kalau dicermati sangat tidak benar;
- 3 Bahwa secara tegas para Pemohon Kasasi menolak dan sangat keberatan dengan putusan tingkat pertama dan juga tingkat kedua, dimana putusan Pengadilan Tinggi Semarang hanya berbunyi “Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kebumen Tertanggal 4 Februari 2012 Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Kbm., yang dimohonkan banding tersebut”;
- 4 Bahwa untuk itu Pemohon Kasasi jelaskan dalam memori kasasi ini putusan Pengadilan Negeri Kebumen yang tidak tepat, yang ternyata diikuti oleh Pengadilan Tinggi Semarang;
- 5 Bahwa Pemohon Kasasi adalah orang yang polos apa adanya tidak macam-macam, sehingga pada saat membeli tanah dari Termohon Kasasi II/Tergugat II tidak punya pikiran apa-apa hanya percaya dan percaya saja dengan Tergugat/Termohon Kasasi II;
- 6 Bahwa selanjutnya atas dasar kesepakatan dengan Termohon Kasasi II (Sdr. Kuat Santoso), Pemohon Kasasi membeli sebagian tanah warisan seluas 140 m² bagian dari Kuat Santoso seharga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan telah dibayar lunas pada tanggal 27 November 2007;
- 7 Bahwa sebagian dari tanah peninggalan Bapak Lasidjo bin Kasnadi tersebut seluas 10 ubin (140 m²) oleh Termohon Kasasi II telah dijual kepada Pemohon dengan harga per ubin Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga total untuk 10 ubin adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan pembayaran tersebut dilakukan di Balai Desa Sidobunder pada tanggal 26 November 2007 dan untuk pembayaran tersebut juga dibuatkan kwitansi tanda terima uang, dengan demikian maka jual beli atas tanah seluas 10 ubin (140 m²) antara Pemohon Kasasi (M. Wuryanto) selaku pembeli dan Termohon Kasasi II (Kuat Santoso) selaku penjual dilakukan secara terang dan tunai sehingga unsur-unsur dari pasal 1320 dan 1458 KUHPdata telah terpenuhi;
- 8 Bahwa batas-batas tanah seluas 10 ubin (140 m²) oleh Termohon II kepada Pemohon yaitu sebagai berikut:
 - Sebelah Barat jalan;
 - Sebelah Utara jalan;
 - Sebelah Timur peninggalan Bapak Lasidjo;

Hal. 11 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014



- Sebelah Selatan peninggalan Bapak Lasidjo;
- 9 Bahwa tanah sengketa memang belum dibagi waris namun dari Tergugat II/Termohon Kasasi II menjamin kepada Pemohon Kasasi jual beli tersebut akan berjalan lancar karena Tergugat II/Termohon Kasasi II mempunyai hak atas tanah tersebut selaku ahli waris. Hal tersebut dikuatkan pula surat pernyataan tertanggal 20 November 2007 (lihat bukti P-5) dari Termohon Kasasi III dan IV (mewakili para ahli waris) yang menerangkan pada prinsipnya ahli waris Bapak Lasidjo bin Kasnadi merelakan tanah darat tersebut dalam persil 38 D.I yang terletak di Dukuh Banasari, Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen seluas 10 ubin (140 m²) dibeli oleh Pemohon Kasasi;
- 10 Bahwa Majelis Hakim Tingkat I dalam pertimbangannya mengatakan jual beli tidak sah karena tanah tersebut belum dibagi waris padahal berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 242 K/SIP/1958 tertanggal 5 November 1958 “jual beli dengan adanya itikad baik dilakukan dengan bantuan kepala kampung setempat harus dianggap sah, meskipun andaikata jual beli tersebut tidak dilakukan dengan peraturan yang ada”;
- 11 Bahwa Pemohon Kasasi tinggal di desa menempati tanah sengketa sejak 1994, kemudian pada tahun 2007 terjadilah jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi II yang disaksikan oleh kepala desa setempat/pamong setempat dan saksi-saksi lain sebanyak 9 orang (lihat bukti P2);
- 12 Bahwa pada tanggal 30 November 2011 telah diadakan musyawarah desa di Dukuh Banasari, Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen dan dalam musyawarah desa tersebut telah terjadi perdamaian antara pihak M. Wuryanto (Pemohon Kasasi) dan Kuat Santoso (Termohon Kasasi II) yang pada waktu itu pihak Termohon Kasasi II diwakili Sri Anema Ciptaningsih, adapun bentuk perdamaian tersebut adalah pada prinsipnya seluruh ahli waris Bapak Lasidjo bin Kasnadi menyetujui bahwa atas tanah sengketa tersebut menjadi hak dari Bapak Wuryanto/Pemohon Kasasi dan seluruh ahli waris Bapak Lasidjo bin Kasnadi bersedia menandatangani akta peralihannya, pada saat itu ahli waris yang tidak hadir ditelepon di depan forum musyawarah oleh Ibu Sri Anema Ciptaningsih jadi semua orang mendengar pembicaraan tersebut (lihat bukti P3);
- 13 Bahwa Pemohon Kasasi memang pernah melaporkan Termohon Kasasi II kepada pihak berwajib tentang peristiwa tersebut dan memang terbukti Termohon Kasasi II melakukan tindak pidana penipuan karena sudah menjual tanahnya kepada Pemohon Kasasi tetapi tidak bertanggung jawab untuk proses peralihannya sampai akhirnya



terjadi musyawarah perdamaian yang merelakan tanah tersebut menjadi hak Pemohon Kasasi;

14 Bahwa dalam perkara pidana tadinya Pemohon Kasasi tidak ada niat untuk menghukumkan Termohon Kasasi II hanya efek jera tetapi perkara tersebut tetap bergulir sampai ada putusan, dan hubungan antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II tetap baik sampai saat ini;

15 Bahwa berdasarkan keterangan Termohon Kasasi II pada saat sidang perkara pidana secara jelas mengakui tanah tersebut telah menjadi haknya sebagai ahli waris dan jual beli dilaksanakan di balai desa disaksikan kepala desa dan pamong lainnya dan secara nyata jual beli tersebut telah dilakukan secara terang dan tunai (lihat bukti P 4);

16 Bahwa sudah selayaknya dan sepantasnya berdasarkan bukti-bukti yang ada dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia jual beli antara Pemohon Kasai dengan Termohon Kasasi II sah;

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

mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-16:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena tanah objek sengketa merupakan bagian harta warisan yang belum dibagi waris, maka jual beli objek sengketa antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat II sebagai penjual tanpa persetujuan seluruh ahli waris adalah tidak sah, oleh karena itu apabila Penggugat merasa dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat II. Dengan demikian ditolaknya gugatan Penggugat Konvensi sudah tepat dan benar;

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) dalam Rekonvensi telah tepat dan benar serta tidak salah dalam menerapkan hukum, dikarenakan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat II berupa sebagian (140 m²) tanah warisan peninggalan alm. Lasidjo bin Kasnadi (orang tua para Tergugat) tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu persetujuan menurut ketentuan pasal 1320 KUHPdata yaitu “suatu sebab yang halal”;

Bahwa lagi pula walaupun jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa dan 9 orang saksi, jual beli yang dilakukan oleh Penggugat belum memenuhi syarat terang dan tunai menurut hukum adat dan tidak memenuhi syarat hukum pertanahan nasional karena tidak dibuat dihadapan PPAT;

Hal. 13 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat bahwa objek sengketa merupakan harta peninggalan orang tua para Tergugat (alm. Lasidjo bin Kasnadi) yang secara nyata belum dibagi waris, sehingga jual beli tersebut harus sepersetujuan para ahli waris lainnya dalam hal ini para Tergugat lainnya (selain Tergugat II), untuk itu bukti (surat dan saksi) yang diajukan Penggugat dalam Rekonvensi telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang bahwa namun demikian putusan *Judex Facti* harus diperbaiki dalam Konvensi oleh karena Penggugat dalam Konvensi dalam hal ini tidak dapat membuktikan kebenaran dalil pokok gugatannya, maka gugatan Penggugat dalam Konvensi harus ditolak;

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 MUKHAMMAD WURYANTO tersebut harus ditolak dengan perbaikan sekedar mengenai amar putusan dalam Konvensi dengan menolak gugatan Penggugat dalam Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dengan perbaikan 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;

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUKHAMMAD WURYANTO** tersebut;
- 2 Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 234/PDT/2013/PT SMG, tanggal 16 Juli 2013 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 13/Pdt.G/2012/PN Kbm., tanggal 4 Februari 2013 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



- 2 Menyatakan Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi (Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI) dan turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah merupakan ahli waris dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi;
- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menempati/menguasai tanah warisan dari almarhum bapak Lasidjo bin Kasnadi adalah perbuatan melawan hukum;
- 4 Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah berikut bangunan yang berada diatasnya yang merupakan warisan dari bapak Lasidjo bin Kasnadi seluas $\pm 673 \text{ m}^2$ berdasarkan girik C. 1030 persil 38 blok D.1 yang terletak di Desa Sidobunder, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen, Jawa Tengah kepada para Penggugat Rekonvensi segera setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari atas keterlambatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk melaksanakan putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- 6 Memerintahkan kepada Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk tunduk dan patuh serta mentaati isi putusan ini;
- 7 Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/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 **16 Juli 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., 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 Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd
Soltoni Mohdally, S.H., M.H
ttd

Ketua Majelis,
ttd
H. Suwardi, S.H., M.H

Hal. 15 dari 16 hal. Put No.524 K/Pdt/2014



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

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Panitera Pengganti,
ttd

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah	Rp500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003.