



PUTUSAN
Nomor 1218 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SUGITO;**
2. **HARYATI;**

Keduanya bertempat tinggal di Desa Growong Lor, RT 03, RW 01, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Maskuri, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Merapi III Nomor 29, Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n :

Ny. Jd. ARIESTYANA, bertempat tinggal di Desa Kauman, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Sulistiyono, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Ahmad Yani 16, Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Januari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah dan bangunan yang lokasinya berada di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, luas tanah 399 m² (tiga ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), dengan bukti kepemilikan hak SHM Nomor 00319, tertulis atas nama pemegang hak Ariestyana, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Desa;

Timur : Tanah milik Supadi dan Tanah milik Yg Putu Suwardika;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Jalan Desa;

Barat : Tanah milik Rosidin dan Tanah milik Sodo; Selanjutnya akan disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa Penggugat dahulu tidak berkeberatan tentang objek sengketa yang dihuni/ditempati oleh Para Tergugat meskipun tanpa adanya perikatan hukum dan tanpa membayar uang sewa/kontrak, dikarenakan sebab selain Penggugat dengan Para Tergugat sudah saling mengenal juga Para Tergugat dahulu pernah menyampaikan kepada Penggugat bahwa objek sengketa tersebut akan dibeli;

3. Bahwa setelah ditunggu-tunggu ternyata Para Tergugat tidak pernah ada keseriusan untuk membeli objek sengketa, hal ini telah dapat dibuktikan dengan tidak adanya niat dari Para Tergugat untuk menindaklanjuti jual beli terhadap objek sengketa tersebut, bahkan setiap kali Penggugat menghubungi Para Tergugat untuk diajak berembug dan menanyakan tentang kepastian masalah jual beli objek sengketa namun ternyata Para Tergugat selalu saja beralasan dan/atau selalu menghindar terus menerus;

4. Bahwa atas sikap Para Tergugat yang selalu beralasan dan menghindar terus menerus, kemudian sekira Tahun 2013 Penggugat menyampaikan kehendak kepada Para Tergugat yang intinya adalah Para Tergugat saat itu telah dianggap/dinyatakan tidak serius untuk membeli objek sengketa, sehingga Penggugat memutuskan untuk menjual objek sengketa kepada orang lain, oleh karena itu Para Tergugat diperingatkan untuk segera angkat kaki/pindah dari objek sengketa;

5. Bahwa sejak Penggugat menyampaikan kehendak kepada Para Tergugat sebagaimana terurai pada Posita angka 4 (empat) di atas hingga sekarang, Penggugat telah berulang kali memeringatkan kepada Para Tergugat untuk segera pindah dan mengosongkan objek sengketa, akan tetapi Para Tergugat masih tetap saja ngotot dan membandel serta tidak bersedia untuk angkat kaki/pindah dari objek sengketa;

6. Bahwa Penggugat telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah mufakat agar Para Tergugat dengan secara suka rela bersedia untuk pindah dan mengosongkan objek sengketa, akan tetapi usaha Penggugat tersebut selalu tidak pernah membuahkan hasil dan sampai dengan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati ternyata Para

Halaman 2 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat masih tetap saja membandel untuk menguasai/menempati objek sengketa;

7. Bahwa terhadap tindakan/perbuatan Para Tergugat yang telah menguasai/menempati objek sengketa tanpa hak yang mana dipastikan telah diketahui tentang siapa pemiliknya, dan meskipun sudah berulang kali diperingatkan untuk segera angkat kaki/pindah akan tetapi Para Tergugat masih tetap saja membandel dan tidak bersedia angkat kaki/pindah dari objek sengketa, maka tindakan Para Tergugat tersebut telah dianggap cukup untuk dapat dinyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa meskipun unsur dan ketentuan sebagaimana tersebut di atas telah terpenuhi agar dapat dinyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun sebagai bukti pendukung Penggugat masih memiliki alat bukti lain yang tidak mungkin dapat dipatahkan kebenarannya untuk menyatakan bahwa tindakan/perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah merupakan tindakan/perbuatan melawan hukum; (Pada saatnya nanti akan Penggugat ajukan di persidangan);

9. Bahwa terhadap tindakan/perbuatan yang telah dilakukan Para Tergugat tersebut maka secara otomatis pula telah berakibat pada diri Penggugat yang harus menderita kerugian, hal itu dikarenakan bahwa rencana Penggugat untuk mendapatkan tambahan modal usaha dengan cara menjual objek sengketa menjadi terkendala dan tidak bisa dilanjutkan, serta kerugian lain yang mesti harus ditanggung oleh Penggugat adalah sebagai pemilik objek sengketa yang sah justru tidak bisa menikmati hak-hak atas tanah dan bangunan yang dimilikinya;

10. Bahwa dengan uraian dan alat bukti yang dimiliki oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka telah jelas dan cukup alasan untuk menduga bahwa peristiwa ini jelas telah disengaja dan telah direncanakan sebelumnya oleh Para Tergugat untuk memperdaya korbannya yang dalam hal ini adalah Penggugat;

11. Bahwa terlepas dari berbagai macam alasan yang disampaikan oleh Para Tergugat kepada Penggugat, dan terlepas pula siapa nantinya yang akan jadi pemenang dalam gugatan perkara ini, namun yang jelas dari tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat telah mengakibatkan Penggugat menderita kerugian;

Halaman 3 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



12. Bahwa sebagai akibat dari tindakan/perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat menderita kerugian materiil yang apabila dihitung secara keseluruhan adalah sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Kerugian yang berupa uang pembelian objek sengketa sebesar Rp650.000.000,00;
- b. Kerugian karena sebagai pemilik yang sah telah kehilangan hak-haknya untuk menikmati objek sengketa selama 2 (dua) tahun sebesar Rp100.000.000,00;

13. Bahwa oleh karena kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka telah memenuhi rasa keadilan apabila kerugian Penggugat tersebut harus dibebankan atau ditanggung oleh Para Tergugat;

14. Bahwa Para Tergugat secara tanggung renteng harus mengganti semua kerugian yang diderita oleh Penggugat yaitu sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara kontan dan tunai apabila tidak bersedia menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

15. Bahwa terhadap permasalahan sebagaimana diuraikan di atas dan sebelum perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati, telah ternyata bahwa Penggugat selain sudah cukup untuk bersabar juga telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan perkara ini secara musyawarah mufakat, akan tetapi semuanya itu tidak ada yang membuahkan hasil, sehingga menurut Penggugat sudah tidak ada cara lain lagi selain perkara ini harus dilimpahkan ke Pengadilan Negeri Pati untuk diadili;

16. Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar lagi yang harus ditanggung oleh Penggugat, maka sudah memenuhi rasa keadilan apabila objek sengketa secepatnya diserahkan kepada Penggugat untuk dijadikan sebagai alat pembayaran atas seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat;

17. Bahwa guna menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoire*) dan agar jangan sampai objek sengketa dipindah-tangankan penguasaannya maka Penggugat mohon Kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Pati untuk berkenan meletakkan sita jaminan



(*conservatoir beslaag*) terhadap objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita angka 1 (satu) di atas;

18. Bahwa agar supaya Para Tergugat nantinya bersedia dengan sukarela untuk memenuhi isi putusan perkara ini, maka adalah wajar apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan;

19. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah dengan jelas dan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), maka ia harus dihukum pula secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

20. Bahwa sehubungan dengan surat gugatan Penggugat yang telah mempunyai kekuatan bukti formil dan materiil serta memiliki kekuatan bukti yang mengikat dan sempurna, maka cukuplah beralasan apabila putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorraad*);

21. Bahwa terhadap semua hal yang telah Penggugat kemukakan di atas, dapatlah disimpulkan bahwa Para Tergugat dengan jelas dan sengaja serta telah direncanakan sebelumnya untuk melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga cukup beralasan bagi Pengadilan Negeri Pati untuk dapat mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, luas 399 m² (tiga ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), bukti kepemilikan hak SHM Nomor 00319, tertulis atas nama pemegang hak Ariestyana;
3. Menyatakan secara hukum Para Tergugat telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), karena tanpa hak telah menguasai/menempati objek sengketa dan telah tidak bersedia secara suka rela untuk menyerahkan kembali objek sengketa kepada Penggugat;



4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk segera pindah dan mengosongkan objek sengketa yang selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa adanya suatu beban apapun juga;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika apabila tidak bersedia menyerahkan objek sengketa;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sehari atas keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga Para Tergugat melaksanakan isi putusan;
7. Menyatakan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun Para Tergugat menyatakan banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

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

1. Bahwa gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan melawan hukum adalah salah kaprah/keliru karena merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3191/K/K.Pdt/1984 tidak ada satupun kriteria perbuatan melawan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I & II;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*exceptio obscur libel*) dikarenakan objek gugatan Penggugat tidak jelas sehingga tidak memenuhi syarat formil gugatan dengan alasan bahwa Penggugat tidak menjelaskan jenis, bentuk dan luas bangunan yang dijadikan objek sengketa sehingga jelaslah bahwa gugatan Penggugat kabur, di mana Penggugat tidak mengetahui jelas yaitu jenis, bentuk dan luas bangunan yang diklaim menjadi miliknya;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa utuh yang mendasari gugatan Penggugat sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan dapat dinyatakan dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas nyata sekali gugatan Penggugat adalah keliru, objek gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas. Karena itu gugatan Penggugat adalah batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

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

1. Bahwa Tergugat I & II dalam Konvensi mohon disebut sebagai Para Penggugat dalam Reconvensi untuk keadilan dalam perkara ini;
2. Bahwa segala dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi di atas, mohon dianggap dan dipergunakan kembali untuk alasan gugatan dalam reconvensi;
3. Bahwa dengan adanya gugatan konvensi yang diajukan oleh Tergugat dalam Reconvensi terdahulu, telah menyebabkan Para Penggugat dalam Reconvensi merasa tercemar nama baik (terhina) dan telah mengalami kerugian baik secara materil maupun immateriil;
4. Bahwa Tergugat dalam Reconvensi telah berbuat semena-mena terhadap Para Penggugat dalam Reconvensi dengan upaya pengusiran dari objek sengketa yang mana objek sengketa tersebut merupakan jaminan atas hutang Penggugat dalam Reconvensi.
5. Bahwa Penggugat dalam Reconvensi masih mempunyai iktikad baik atas perjanjian hutang piutang dengan Tergugat dalam Reconvensi dan dibuktikan yaitu saat perkara ini masuk tahapan mediasi di Pengadilan Negeri Pati yang mana Penggugat dalam Reconvensi masih menghormati dan menghargai perjanjian hutang-piutang tersebut dan masih sanggup untuk membayarnya;
6. Bahwa baik gugatan dalam konvensi maupun gugatan dalam reconvensi sesungguhnya diakibatkan oleh tindakan Tergugat dalam Reconvensi, maka cukup beralasan hukum bila Majelis Hakim menghukum Tergugat dalam Reconvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

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

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Reconvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat dalam Reconvensi bersalah karena tidak menghormati dan melaksanakan secara penuh perjanjian hutang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang antara Penggugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Rekonvensi;

- Menyatakan batal demi hukum perjanjian hutang-piutang antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah memberikan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2015/PN.Pti., tanggal 2 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat

Dalam Konvensi:

Dalam pokok perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum SHM Nomor 00319 atas nama Ariestyana yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, luas 399 m² dengan batas-batas:

Utara : jalan desa;

Timur : tanah milik Supadi dan Putu Suwardika;

Selatan : jalan Desa;

Barat : tanah milik Rosidin dan Sodho;

- Menyatakan bahwa Para Tergugat menguasai dan menempati tanah dan rumah objek sengketa dan apa yang ada di atasnya adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk segera pindah dan mengosongkan objek sengketa yang selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa adanya suatu beban apapun juga;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.556.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 431/PDT/2016/PT.SMG., tanggal 29 November 2016 yang amarnya sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permintaan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 89/Pdt.G/ 2015/ PN.Pti., tanggal 2 Mei 2016 yang dimintakan banding tersebut sekedar mengenai susunan amar putusan, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat/ Para Pembanding;

Dalam Pokok Perkara.

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan sah menurut hukum SHM Nomor 00319 atas nama Ariestyana yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, luas 399 m² dengan batas-batas:
Utara : jalan desa;
Timur : tanah milik Supadi, dan Putu Suwardika;
Selatan : jalan desa;
Barat : tanah milik Rosidin dan Sodho;
- Menyatakan bahwa Para Tergugat menguasai dan menempati tanah dan rumah objek sengketa dan apa yang ada di atasnya adalah tanpa hak dan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk segera pindah dan mengosongkan objek sengketa yang selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa adanya suatu beban apapun juga;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Pembanding seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi/ Para Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017



Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pemanding, pada tanggal 22 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pemanding, dengan perantaraannya kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1/Pdt.K/2017/PN.Pti. *juncto* 431/Pdt/2016/PT.SMG., *juncto* Nomor 89/Pdt.G/2015/PN.Pti., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding tersebut telah diberitahu kepada Penggugat pada tanggal 18 Januari 2017;

Kemudian Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 31 Januari 2017;

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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara;

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pemanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama hal 21 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis menelaah secara seksama bahwa jawaban dan eksepsi Para Tergugat tersebut di atas bukan mengenai kewenangan/kompetensi tetapi sudah masuk ke dalam ranah materi pokok perkaranya sehingga perlu pembuktian lebih lanjut di persidangan untuk itu eksepsi Para Tergugat harus ditolak";

1. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding melakukan koreksi dalam pertimbangan hukum hal 13 poin 1 (satu) menyatakan:



"Bahwa eksepsi yang diajukan Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) tersebut diajukan terhadap gugatan konvensi maka sudah seharusnya dalam susunan amar putusan dalam eksepsi ditempatkan dalam konvensi";

3. Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) berpendapat bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) dengan alasan eksepsi sudah masuk ke dalam ranah materi pokok perkara adalah kurang tepat karena eksepsi yang diajukan Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) adalah eksepsi *obscure libel* sebagaimana menurut Yahya Harahap dalam buku "Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Putusan Pengadilan (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) hal. 418 di mana dinyatakan bahwa pada pokoknya eksepsi *obscure libel* adalah eksepsi yang didasarkan pada dalil gugatan Penggugat gelap atau samar-samar (*onduidelijk*) diantaranya karena uraian peristiwa dalam gugatan tidak jelas atau tidak lengkap;

4. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) telah menegaskan hal tersebut dalam eksepsi poin 3 (tiga) dalam jawaban tertanggal 20 Desember 2015 menyatakan secara jelas bahwa:

"Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa utuh yang mendasari gugatan Penggugat sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan dapat dinyatakan dasar hukum dalil gugatan Penggugat tidak jelas";

5. Merujuk pada Pasal 8 Rv ditegaskan bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*Process Doelmatigheid*);

6. Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972 bahwa:

"Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan";



7. Dalam praktik eksepsi *obscure libel* berbentuk tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan adalah sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomorl 145 K/Pdt/1984;
8. Dasar hukum gugatan atau *posita* atau *fundamentum petendi* yakni dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 616 K/Sip/1973 di mana karena Penggugat tidak memberikan dasar dan alasan dari pada gugatannya maka gugatan tersebut ditolak;
9. Jikalau Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) mampu dan bisa menjelaskan kejadian atau peristiwa utuh/kejadian matriil yang mendasari gugatan tentunya hal tersebut akan menjadi fakta yang tidak terbantahkan, bukan hanya bersifat parsial sehingga seolah ada sesuatu hal peristiwa/kejadian matriil yang ditutup-tutupi;
10. Logika berfikir yang sangat mudah adalah bahwa antara Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ParaTergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak ada hubungan darah maupun kekerabatan juga Termohon Kasasi semula (Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam surat gugatannya menyatakan tidak ada perikatan hukum serta tanpa membayar uang sewa/kontrak atas objek sengketa;
- "Apa masuk akal objek sengketa yang diklaim menjadi milik Penggugat bisa ditempati Tergugat l&llselama 23 tahun;*
- Lalu sejak kapan dan bagaimana prosesnya Penggugat merasa memiliki objek sengketa tersebut?;*
11. Dan yang aneh serta janggal adalah Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam surat gugatannya halaman 2 angka 2 menyatakan:
- "Bahwa Penggugat dahulu tidak keberatan tentang objek sengketa yang dihuni/ditempati Para Tergugat meskipun tanpa adanya perikatan hukum dan tanpa membayar uang sewa/kontrak dst";*
- Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) ingin tegaskan yang dimaksud "dahulu" oleh Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam gugatannya halaman 2 angka 2 "dahulu" kapan dahulu? dahulu kapan? sejak kapan?;



12. Karena nyatanya Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) telah menetapkan dan tinggal di objek sengketa perkara *a quo* adalah sudah 23 tahun karena memang Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak pernah mengalihkan kepemilikan objek sengketa perkara *a quo* kepada Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

13. Sehingga nyata sekali bahwa surat gugatan Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak memenuhi syarat yuridis formil sebagai suatu surat gugatan sebagaimana yang diharuskan oleh hukum acara perdata, dikarenakan bahwa Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dalam gugatannya pada *Posita* atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa utuh/kejadian matriil yang mendasari gugatan Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil dan dapat dinyatakan dasar hukum dalil gugatan Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak jelas; Karena itu gugatan Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah batal demi hukum atau sekurang-kurangnya dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara;

A. Para Pemohon Kasasi (semula Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Semarang sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 12 Putusan Pengadilan Tinggi Semarang *a quo* yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 89/Pdt.G/2015/PN.Pti., tanggal 2 Mei 2016, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui



pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan seterusnya.....”

”Menimbang bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar maka pertimbangan hukum tersebut dapat dipakai sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini dan seterusnya....”;

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

2. Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 638K/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..... gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (tegenbewijs) dari pihak Tergugat”;

Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 431 Pdt/2016/PT.Smg., tertanggal 29 November 2016 yang sekedar mengambil alih dan menyetujui pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Pati perkara Nomor 89/Pdt.G/2015/PN.Pti., tanggal 2 Mei 2016 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan Pengadilan Negeri Pati tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

B. Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) keberatan terhadap *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding yang tidak mempertimbangkan secara cermat dan seksama Jawaban Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tanggal 20 Desember 2015 halaman 3 (tiga) poin 5 (lima):

”Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah dalam hal hutang piutang, yang mana Tergugat I memiliki hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp217.000.000,00 (dua ratus tujuh belas juta rupiah) kepada Sdr. Sugeng Triyono beralamat di Desa Bajomulyo, Kecamatan Juwana dengan jaminan hutang berupa sertifikat tanah atas nama Tergugat I SHM Nomor 319, luas tanah 403 m persegi berada di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati;

Kemudian karena Sdr. Sugeng Triyono mempunyai hutang kepada Penggugat maka Sdr. Sugeng Triyono dan Penggugat bersepakat bahwa hutang Tergugat I dibayarkan kepada Penggugat dan menjadi hak Penggugat atas pembayaran hutang yang dilakukan Tergugat I. Kesepakatan antara Sdr. Sugeng Triyono dan Penggugat tersebut disetujui oleh Tergugat I dan Tergugat I dengan iktikad baik menjalankan apa yang menjadi kewajibannya yaitu telah membayar secara mengangsur kepada Penggugat sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah)";

1. Hal tersebut berdasarkan bukti pembayaran hutang Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ParaTergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) kepada Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) vide bukti T-5 berupa kwitansi tanda terima cicilan pembayaran hutang Sugito sebesar Rp3.000.000,00 tertanggal 2 November 2012 dan bukti T-6 berupa Slip setoran BCA tertanggal 30 November 2012 sebesar Rp8.000.000,00 sebagai cicilan pembayaran hutang Sugito;
2. Bahwa berdasarkan bukti T - 3: Surat Pernyataan atas nama Sugito dan Haryati tertanggal 19 Desember 2015 perihal pada pokoknya dalam poin 2 dan 3 bahwa hubungan hukum antara Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ParaTergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) dengan Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah berupa hubungan hutang-piutang dan sudah ada iktikad baik dari Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) dengan membayar hutang tersebut secara mengangsur;
3. Bahwa dalam proses mediasi perkara *a quo* Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ParaTergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) juga telah menyampaikan iktikad baik berupa kesanggupan membayar sisa hutang secara mengangsur kepada Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/

Halaman 15 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15



Tergugat Rekonvensi) namun iktikad baik tersebut ditolak oleh kuasa hukum Termohon Kasasi semula (Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

C. Bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya halaman 22 menyatakan:

"Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata Majelis Hakim terlebih dahulu untuk menemukan kebenaran formal yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan kemudian berupaya mencari kebenaran materil yaitu dari keterangan saksi-saksi";

1. Bahwa mengacu atas pertimbangan hukum di atas yang dikemukakan Majelis Hakim Tingkat Pertama maka hendaknya dalam menemukan sebuah kebenaran dalam perkara perdata harus ada kesesuaian antara kebenaran formil dan kebenaran matriil, dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi berpendapat tidak adanya kesesuaian antara kebenaran formil dengan kebenaran matriil yang ada;

2. Hal tersebut dapat dilihat pada kesimpulan *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 24 yang menyatakan:

"Bahwa dari bukti P-I foto copy sesuai asli berupa SHM Nomor 00319 atas nama Ariestyana yang terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, luas 399 meter persegi dengan batas-batas:

Utara : Jalan Desa;

Timur : Tanah milik Supadi dan Putu Suwardika;

Selatan : Jalan Desa;

Barat : Tanah milik Rosidin dan Sodho;

Adalah merupakan alat bukti yang sah dst";

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama halaman 24 menyatakan:

"Menimbang, bahwa berdasarkan penjelasan resmi Pasal 32 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat (sempurna) dalam arti bahwa selama tidak dapat diartikan sebaliknya dan seterusnya....";



4. Bahwa dalam persidangan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Pati, Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi baik dalam eksepsi, jawaban, duplik, bukti tertulis dan saksi-saksi telah membuktikan sebaliknya bahwa SHM Nomor 00319 atas nama Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah sertifikat kedua/pengganti yang patut diduga aspal (asli tapi palsu) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a) Bahwa sertifikat tanah kedua/pengganti diterbitkan oleh BPN dikarenakan sertifikat pertama/asli adalah hilang/rusak (Vide Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- b) Bahwa secara jelas sudah dinyatakan oleh Para Pemohon Kasasi (semula Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi baik dalam jawaban maupun duplik bahwa sertifikat tanah objek sengketa diserahkan oleh Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi kepada Sdr. Sugeng Triyono sebagai jaminan hutang Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi jadi saat ini sertifikat objek sengketa *a quo* adalah dikuasai dan atau dipegang oleh Sdr Sugeng Triyono;
- c) Bahwa jika saat ini dalam objek sengketa muncul sertifikat kedua/pengganti SHM Nomor 00319 atas nama Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan itu dijadikan bukti oleh Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) maka hal ini adalah sangat tidak logis (*not make sense*) dikarenakan salah satu syarat agar bisa diterbitkan sertifikat kedua/pengganti atas sertifikat asli yang hilang atau rusak adalah harus menyertakan/mensyaratkan/melampirkan adanya bukti pelunasan PBB tahun terakhir termasuk surat laporan kehilangan sertifikat tersebut dari Kepolisian setempat (Vide



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga ketentuan persyaratan permohonan sertipikat pengganti pada kantor BPN);

d) Bahwa menurut Irma Devita Purnamasari, S.H, M.Kn., dalam buku "Hukum Pertanahan" prosedur yang harus dilengkapi untuk mendapatkan sertipikat pengganti pada kantor BPN salah satunya adalah harus melampirkan bukti pelunasan PBB tahun terakhir atas tanah yang dimohonkan sertipikat pengganti;'

e) Bahwa sertipikat kedua/pengganti SHM Nomor 00319 atas nama Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tersebut adalah tertanggal 27 Maret 2015 jadi logikanya supaya bisa terbit sertipikat kedua/pengganti maka harus melampirkan/menyertakan bukti pelunasan PBB Tahun 2014;

f) Faktanya adalah bukti pelunasan PBB Tahun 2014 atas objek sengketa masih dikuasai dan dipegang oleh Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta sudah diajukan sebagai bukti dalam persidangan (vide bukti T-7) bahkan bukti pelunasan PBB Tahun 2015 atas objek sengketa juga dikuasai dan dimiliki oleh Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) karena memang yang membayar PBB tersebut adalah Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi (Vide bukti T-2);

g) Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) berpendapat berdasarkan bukti T-I berupa Surat keterangan Kades Growong Lor Kec.Juwana Nomor 045.2/421 tanggal 10 Desember 2015 menyatakan bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak pernah menjual objek sengketa perkara *a quo* kepada Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

Halaman 18 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



- h) Bahwa berdasarkan bukti T-8 berupa Denah lokasi Nomor 25 yaitu kepemilikan rumah atas nama Sugito Bin Yanujo berdasarkan buku denah Ds. Growong Lor Kec.Juwana, dengan jelas dan nyata bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) belum pernah mengalihkan kepemilikan objek sengketa perkara *a quo* kepada Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- i) Bahwa berdasarkan bukti T - 3: Surat pernyataan atas nama Sugito dan Haryati tertanggal 19 Desember 2015 perihal pada pokoknya dalam poin 1 bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ ParaTergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak pernah menjual objek sengketa perkara *a quo* kepada Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);
- j) Bahwa kejanggalan yang lain atas sertifikat kedua/pengganti SHM Nomor 00319 atas nama Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tersebut adalah tidak adanya riwayat asal usul tanah karena lazimnya sebuah sertifikat tanah adalah terang asal usul riwayatnya semisal: karena jual beli hibah atau warisan;
- k) Jika Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) mengklaim sebagai pemilik sah objek sengketa dengan bukti sertifikat kedua/pengganti SHM Nomor 00319 atas nama Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dan kepemilikan tersebut didasarkan pada proses jual beli maka Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) tentunya memiliki salinan AJB (Akta Jual Beli) atas objek sengketa tersebut;

Bahwa atas dalil-dalil dan bukti-bukti di atas yang telah dikemukakan oleh Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) nyatanya kurang dipertimbangkan secara cermat dan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding dalam perkara *a quo*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama dan pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Banding tersebut patut untuk dibatalkan;

D. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) berpendapat bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Alasannya adalah sebagai berikut:

- a). Bahwa mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa secara damai yang tepat, efektif dan dapat membuka akses yang lebih luas kepada para pihak untuk memperoleh penyelesaian yang memuaskan serta berkeadilan;
- b) Bahwa ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, Pasal 154 Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura, Staatsblad 1927:227*) dan Pasal 130 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Inlandsch Reglement, Staatsblad 1941:44*) mendorong para pihak untuk menempuh proses perdamaian yang dapat didayagunakan melalui mediasi dengan mengintegrasikannya ke dalam prosedur berperkara di Pengadilan;
- c) Bahwa atas perkara *a quo* telah dilaksanakan proses mediasi sebanyak 2 (dua) kali yaitu tanggal 24 November 2015 dan tanggal 1 Desember 2015;
- d) Bahwa atas proses mediasi sebagaimana dimaksud dalam poin 3 (tiga) di atas maka berlaku dan merujuk serta berpedoman pada Perma Nomor1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan;
- e) Bahwa saat proses mediasi pertama tanggal 24 November 2015 dan mediasi kedua tanggal 1 Desember 2015, Pihak Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) diwakili kuasa hukumnya dan Pihak Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para

Halaman 20 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) yang hadir adalah hanya Tergugat I (*in person*);

f) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 (delapan) Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyatakan secara jelas:

"Para Pihak adalah dua atau lebih subyek hukum yang bukan kuasa hukum yang bersengketa dan membawa sengketa mereka ke Pengadilan untuk memperoleh penyelesaian";

g) Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat 2 dan 3 Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menyatakan secara jelas:

Ayat 2 (dua) *"Setiap Hakim, Mediator Para pihak wajib mengikuti prosedur penyelesaian sengketa melalui mediasi yang diatur dalam peraturan ini";*

Ayat 3 (tiga) *"Tidak menempuh prosedur mediasi berdasarkan peraturan ini merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 130 HIR dan atau Pasal 154 RBg yang mengakibatkan putusan batal demi hukum";*

h) Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) berpendapat bahwa proses mediasi terhadap perkara *a quo* adalah tidak sesuai atau sejalan dengan Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan karena fakta yang ada adalah:

❖ Bahwa proses mediasi pertama tanggal 24 November 2015 dan mediasi kedua tanggal 1 Desember 2015, Pihak Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) diwakili kuasa hukumnya dan Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) yang hadir adalah hanya Tergugat I (*in person*);

❖ Bahwa tidak ada surat kuasa khusus dari Tergugat II kepada Tergugat I untuk mewakili kepentingan Tergugat II dalam proses mediasi;

❖ Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak menemukan adanya surat kuasa khusus



dari *in person* Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi) yang memuat kewenangan kuasa hukum untuk mengambil keputusan dalam proses mediasi;

❖ Bahwa *In Person* Termohon Kasasi semula (Terbanding/ Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) tidak pernah hadir secara langsung dalam proses mediasi;

Bahwa oleh karena dalil-dalil yang telah dikemukakan di atas maka Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) berpendapat bahwa proses mediasi Para pihak dalam perkara *a quo* adalah tidak sesuai dan atau tidak mengikuti ketentuan Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan serta dapat dinyatakan merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 130 HIR dan atau Pasal 154 RBg. Oleh karena itu maka sepatutnya Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama adalah batal demi hukum;

2. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) berpendapat bahwa *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Alasannya adalah sebagai berikut:

- a) Bahwa pada tanggal 2 Mei 2016, *Judex Facti* Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Pati telah memutus perkara Nomor 89/Pdt.G/2015/ PN.Pti;
- b) Bahwa pada tanggal 29 November 2016 *Judex Facti* Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Semarang telah memutus perkara Nomor 431 Pdt/2016/PT.Smg.;
- c) Bahwa Putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding adalah diputuskan Tahun 2016.
- d) Bahwa Ketua Mahkamah Agung RI pada tanggal 3 Februari 2016 menetapkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 dan secara resmi diundangkan pada tanggal 4 Februari 2016;
- e) Bahwa sesuai ketentuan Perma Nomor 1 Tahun 2016 Pasal 3 ayat 2 (dua) menyatakan secara tegas bahwa:



"Hakim Pemeriksa Perkara dalam pertimbangan putusan wajib menyebutkan bahwa perkara telah diupayakan perdamaian melalui Mediasi dengan menyebutkan nama Mediator";

- f) Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak menemukan dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* Tingkat Banding yang memuat/ menyebutkan ketentuan sebagai mana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat 2 (dua) Perma Nomor 1 Tahun 2016;
- g) Oleh karena itu Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) berpendapat bahwa *Judex Facti* tingkat pertama dan *Judex Facti* tingkat banding telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan;
- h) Karenanya Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak berlebihan jika sepatutnya putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama dan *Judex Facti* tingkat banding adalah batal demi hukum;

Dalam Rekonvensi;

1. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama pada pertimbangan hukum bagian Rekonvensi di halaman 28 menyatakan sebagai berikut:
"Menimbang, bahwa mengenai bukti surat Penggugat dan Tergugat selebihnya yang tidak ada relevansinya dalam perkara ini sehingga tidak Majelis Hakim pertimbangkan";
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) tidak sependapat dengan *Judex Facti* Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukum bagian rekonvensi di halaman 28 tersebut karena jelas sekali bahwa bukti tertulis yang diajukan Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) adalah sangat terkait dan mempunyai relevansi perkara *a quo* sebagaimana bukti tertulis berupa:
T - 3: Surat pernyataan atas nama Sugito dan Haryati tertanggal 19 Desember 2015 perihal pada pokoknya: tidak pernah menjual tanah/bangunan sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa dst. T - 5: Kwitansi tanda terima cicilan pembayaran hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sugito sebesar Rp3.000.000,00 tertanggal 2 November 2012. T - 6: Slip setoran BCA tertanggal 30 November 2012 sebesar Rp8.000.000,00 sebagai cicilan pembayaran hutang Sugito;

3. Bahwa berdasarkan bukti T-5 berupa Kwitansi tanda terima cicilan pembayaran hutang Sugito sebesar Rp3.000.000,00 tertanggal 2 November 2012 dan bukti T-6 berupa Slip setoran BCA tertanggal 30 November 2012 sebesar Rp8.000.000,00 sebagai cicilan pembayaran hutang Sugito adalah merupakan bukti pembayaran hutang Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi) kepada Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi);

4. Bahwa berdasarkan bukti T - 3: Surat pernyataan atas nama Sugito dan Haryati tertanggal 19 Desember 2015 perihal pada pokoknya dalam poin 2 dan 3 bahwa hubungan hukum antara Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ParaTergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) dengan Termohon Kasasi semula (Terbanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) adalah berupa hubungan hutang piutang dan sudah ada iktikad baik dari Para Pemohon Kasasi semula (Para Pembanding/ParaTergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi) dengan membayar hutang tersebut secara mengangsur;

5. Oleh sebab itu *Judex Facti* tingkat pertama telah melakukan kekeliruan dalam memeriksa fakta dan menerapkan hukum yang berlaku, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama tersebut patut untuk dibatalkan;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pati tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00319 atas nama Ariestyana, terletak di Desa Growong Lor, Kecamatan Juwana, Kabupaten Pati, seluas 399 m² (tiga ratus sembilan puluh sembilan meter persegi), dan tidak ada surat bukti yang membuktikan kepemilikan Para Tergugat atas tanah objek sengketa serta tidak ada bukti adanya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dengan jaminan tanah objek sengketa;

Halaman 24 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah 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 bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Pati dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: SUGITO dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 Para Pemohon Kasasi: **1. SUGITO**, dan **2. HARYATI** tersebut;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 26 September 2017 dengan Dr. Yakup Ginting,

Halaman 25 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

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 |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 26 dari 26 hal. Put. Nomor 1218 K/Pdt/2017