



PUTUSAN

Nomor 2097 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

YOHANES PRIYONO, bertempat tinggal di Jalan DR. Wahidin Nomor 204, RT. 04, RW. 03, Kelurahan Karang Anyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kodya Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: **TANTAWI J. NASUTION, S.H.**, dan kawan-kawan, Para Pengacara dan Penasehat Hukum pada Kantor Pengacara dan Penasehat Hukum **WJN Tantawi & Partners** yang beralamat di Menteng Square Blok AR-18, Jalan Matraman Raya Nomor 30 E, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2018;

Pemohon Kasasi;

Lawan

1. **AMELIA SULISTIO, S.E.**, bertempat tinggal di Surabaya, beralamat di Manyar Kertoadi 13/17 Blok MR-208, Kelurahan Gebang Putih, Kecamatan Sukolilo;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTAWARINGIN TIMUR**, berkedudukan di KM 5.5, Jalan Jend. Sudirman, Pasir Putih, Mentawa Baru/Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Kalimantan Tengah;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Kesepakatan Penyerahan Tanah tertanggal 10 Juli 2007 antara Penggugat dengan Tergugat tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menghukum Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 21, Sertifikat Hak Milik Nomor 24 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 26 yang timbul atas nama Tergugat;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Kompetensi Absolut;
2. Gugatan Penggugat, tidak memenuhi persyaratan formil maupun materiil suatu gugatan dan juga *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sampit untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah satu-satunya pemilik yang sah atas obyek tanah dan bangunan seluas 120.000 M2 sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 21-24-26/Desa Kabuo, Kecamatan Perengan-Sampit;

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018

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)



4. Menyatakan jual-beli obyek tanah seluas 120.00 m² di Desa Kabuo Sampit yang dilakukan oleh Penggugat selaku Penjual dengan Tergugat selaku Pembeli adalah sah menurut hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan atau siapa saja yang memperoleh hak untuk menguasai atas obyek tanah dan bangunan di Desa Kabuo, Kecamatan Perengaan-Sampit dalam waktu 7 (tujuh) hari harus mengosongkan dan menyerahkan obyek tanah dan bangunan dalam keadaan kosong, baik dan layak dipakai kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai berikut
Kerugian Materiil sebesar.....Rp5.000.000.000,-
Kerugian Immateriil sebesar.....Rp2.500.000.000,-
T O T A LRp7.500.000.000,-
(tujuh miliar lima ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus;
7. Menyatakan dan menetapkan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Sampit terhadap harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa bangunan rumah & tanah terletak di Jalan Dr. Wahidan Nomor 204. RT-04 RW-03, Kelurahan Karang Anyar Gunung, Kecamatan Candisari, Kodya Semarang atau harta kekayaan, baik bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000,000.00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan rekonvensi ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini yang timbul;

Halaman 3 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau, apabila Pengadilan Negeri Sampit Berpendapat Lain Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya, (*Ex Aequo Et Bono*);

Bahwa terhadap Eksepsi kewenangan mengadili tersebut Pengadilan Negeri Sampit telah memberikan Putusan Sela Nomor 54/Pdt.G/2016/PN Spt, tanggal 13 April 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menolak dalil eksepsi kompetensi absolut dari Tergugat dan Turut Tergugat
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sampit berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 54/Pdt.G/2016/PN Spt ;
3. Memerintahkan kepada pihak-pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara ini ;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga Putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Sampit dengan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2016/PN Spt, tanggal 22 Juni 2017, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Kesepakatan Penyerahan tanah tertanggal 10 Juli 2007 batal demi hukum;
3. Menyatakan sertifikat yang timbul akibat dari Surat Pernyataan Kesepakatan Penyerahan tanah tertanggal 10 Juli 2007 adalah tidak berkekuatan hukum;

➤ DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018

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)



➤ **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp11.173.000,00 (sebelas juta seratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Palangkaraya dengan Putusan Nomor 62/Pdt/2017/PT PLK, tanggal 8 Februari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/semula Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Pembanding II/semula Turut Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 55/Pdt.G/2016/PN Spt, tanggal 22 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi/Pembanding tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding/semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Maret 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Maret 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 4/Akta Kasasi/2018/PN Spt *juncto* Nomor 62/PDT/2017/PT PLK *juncto*

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 54/Pdt.G/2016/PN Spt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sampit, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 April 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 3 April 2018 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 62/PDT/2017/PT PLK, tertanggal 08 Februari 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 54/Pdt.G/2016/PN Spt, tertanggal 22 Juni 2017;
- Menguatkan kembali Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 54/Pdt.G/2016/PN Spt tanggal 22 Juni 2017;

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 3 April 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Palangkaraya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sampit tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa di dalam buku tanah Desa Kabou obyek sengketa terdaftar atas nama Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat yang membeli/menerima penyerahan atas obyek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018

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

Kesepakatan Penyerahan Tanah tanggal 10 Juli 2007 yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, bukan merupakan penyalahgunaan keadaan/cacat kehendak (*Misbruik Van Omstadigheden*);

- Bahwa Turut Tergugat atas dasar jual beli tersebut menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 21 tanggal 21 Januari 2008 atas nama Tergugat I, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik *a quo* telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku;

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 YOHANES PRIYONO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada 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

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YOHANES PRIYONO** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 September 2018 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para

Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018

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

Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

1. M e t e r a i..... Rp6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp5.000,00

3. Administrasi perkara kasasi ..Rp489.000,00

J u m l a h.....Rp500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.

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

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

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 2097 K/Pdt/2018

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)