



PUTUSAN

Nomor 565 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SITI UMI, bertempat tinggal di Dusun Sideman RT 040 RW 018, Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo dan guna kepentingan cucunya yang bernama NADINE CHANDTRA KUSUMA yang masih dibawah umur (lahir pada tanggal 12 Nopember 2008), dalam hal ini memberi kuasa kepada Sidik Purnama, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Daendels Km.1, Modinan Dk.VIII, Brosot, Galur, Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2015, kemudian memberi kuasa substitusi kepada Nurali, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Bayangkara Nomor 12, Serut, RT 12/RW 08, Pengasih, Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. PT. BANK RAKYAT INDONESIA, UNIT DESA

WATES KOTA, berkedudukan di Ruko Gawok, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, yang diwakili Isman Ardiana selaku Pemimpin Cabang, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. Chrishanantya TW, Manajer Bisnis Mikro, 2. Tri Jaka Santosa, Asisten Manajer Bisnis Mikro, 3. Tri Ratna Noviasuti, Kepala Unit Kantor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2016;

2. BAMBANG WIDODO, bertempat tinggal di Desa Giripeni, RT 003 RW 005, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo;

3. Ny. WAHYU BAWANINGSIH, bertempat tinggal di Desa Giripeni, RT 003 RW 005, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo;



4. **TUKIRUN Alias RONI**, bertempat tinggal di Dusun Sideman RT 040 RW 018, Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo;

5. **DYAH ASIH WULANDARI, S.H.,M.Kn.**, selaku Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkantor di Jalan Raya Bendungan Nomor 17, Bendungan Kidul, Wates, Kulon Progo;

6. **KEPALA DESA GIRIPENI, KECAMATAN WATES, KABUPATEN KULON PROGO**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Nomor 59, Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo;

7. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO**, berkedudukan di Jalan Kawijo, Pengasih, Kulon Progo;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s/d VII/Terbanding I s/d VII;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Nanik Widayanti adalah pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni, Luas 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi), yang terletak di Dusun Sideman Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara Hadi Suwito;
- Sebelah Timur Jalan Desa Giripeni;
- Sebelah Selatan Juriyanto;
- Sebelah Barat Puspitawati;

Yang selanjutnya mohon disebut tanah obyek sengketa;

2. Bahwa pada tahun 2012 Nanik Widayanti sebagai Penggugat telah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Wates terdaftar register dalam Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Wt terhadap PT. Bank Rakyat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, Unit Desa Wates Kota, Bambang Widodo, Ny. Wahyu Bawaningsih, Ny. Fahmi Noorhayati S. Widodo, S.H., (telah meninggal dunia pada tanggal 12 Juli 2012) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo mengenai perbuatan melawan hukum, Pembatalan Akta Jual Beli Nomor 287/2004, serta Penguasaan tanpa hak pengosongan tanah/penyerahan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni, serta ganti rugi;

3. Bahwa gugatan dalam Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Wt tertanggal 25 Juli 2012 di Pengadilan Negeri Wates antara Nanik Widayanti (alm.) dan PT. Bank Rakyat Indonesia, Unit Desa Wates Kota, Bambang Widodo, Ny. Wahyu Bawaningsih, Ny. Fahmi Noorhayati S. Widodo, S.H. (alm.) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo diselesaikan dengan Akta Perdamaian tertanggal 4 Oktober 2012, akan tetapi Akta Perdamaian tersebut tidak ditaati dan dilaksanakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia, Unit Desa Wates Kota, Bambang Widodo, Ny. Wahyu Bawaningsih, Ny. Fahmi Noorhayati S. Widodo, S.H. (alm.) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo;

4. Bahwa pada tanggal 18 November 2012 Nanik Widayanti meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak bernama Nadine Chandra Kusuma, yang lahir pada tanggal 12 November 2008 (7 tahun) dan seorang ibu bernama Siti Umi sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* ini;

5. Bahwa Penggugat sebagai ibu kandung dari Nanik Widayanti (alm.) dan nenek dari Nadine Chandra Kusuma pada tanggal 4 Juni 2015 telah mengajukan permohonan di Pengadilan Negeri Wates terdaftar dalam perkara Nomor 42/Pdt.P/2015/PN.Wat tertanggal 4 Juni 2015 dalam amar putusannya menetapkan:

- a. Bahwa Pemohon Siti Umi adalah ibu kandung yang sah dari Nanik Widayanti (alm.) dan nenek atas cucunya yang masih di bawah umur bernama Nadine Chandra Kusuma yang berumur 6 tahun;
- b. Bahwa Pemohon Siti Umi diberikan ijin untuk melakukan perbuatan hukum atas nama cucu Pemohon yang masih di bawah umur bernama Nadine Chandra Kusuma untuk mewakili menandatangani gugatan atas harta peninggalan Nanik Widayanti (alm.) berupa sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah permanen dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni, Luas 222 m² yang semula atas nama Nanik Widayanti (alm.) sekarang telah berubah menjadi atas nama Ny. Wahyu Bawaningsih yang terletak di Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo;

Halaman 3 dari 15 hal.Put. Nomor 565 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Akta Perdamaian tertanggal 4 Oktober 2012 dalam Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Wat tertanggal 25 Juli 2012 di Pengadilan Negeri Wates tidak ditaati dan dilaksanakan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia, Unit Desa Wates Kota, Bambang Widodo, Ny. Wahyu Bawaningsih, Ny. Fahmi Noorhayati S. Widodo, S.H., (alm) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, bahkan Ny. Wahyu Bawaningsih telah menjual tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 3611/Desa Giripeni kepada Tukirun alias Roni dengan Akta Jual Beli Nomor 151/2015 tertanggal 26 September 2015 yang dibuat di hadapan Dyah Asih Wulandari, S.H.,M.Kn., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
7. Bahwa Akta Perdamaian tertanggal 4 Oktober 2012 dalam Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Wat tertanggal 25 Juli 2012 di Pengadilan Negeri Wates adalah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak yang membuatnya dan sebagai undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian ini harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
8. Bahwa oleh karena itu, perbuatan PT. Bank Rakyat Indonesia, Unit Desa Wates Kota, Bambang Widodo, Ny. Wahyu Bawaningsih, Ny. Fahmi Noorhayati S. Widodo, S.H., (alm.) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo yang tidak mentaati dan melaksanakan Akta Perdamaian tertanggal 4 Oktober 2012, bahkan Ny. Wahyu Bawaningsih telah menjual tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 3611/Desa Giripeni kepada Tukirun alias Roni dengan Akta Jual Beli Nomor 151/2015 tertanggal 26 September 2015 yang dibuat di hadapan Dyah Asih Wulandari, S.H.,M.Kn., selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa segala perbuatan hukum dari Para Tergugat yang melakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 3611/Desa Giripeni adalah tidak sah dan batal demi hukum;
10. Bahwa berbagai upaya telah ditempuh Penggugat untuk menyelesaikan perkara antara Penggugat dan Para Tergugat secara kekeluargaan, namun tetap tidak membawa hasil, sehingga tidak ada jalan lain kecuali Penggugat mengajukan gugatan perkara ini ke Pengadilan Negeri Wates;
11. Bahwa agar tidak terjadi tindakan dari Tergugat yang akan merugikan Para Penggugat, yang dikhawatirkan tanah obyek sengketa akan dialihkan

Halaman 4 dari 15 hal.Put. Nomor 565 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)



kepada pihak lain, maka berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR dan untuk itu mohon kepada Pengadilan Negeri Wates untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah obyek sengketa tersebut;

12. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini cukup beralasan dan dikaitkan pula oleh bukti-bukti yang sah, maka Penggugat mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat;

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

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni, Luas 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama Nanik Widayanti (alm.) yang terletak di Dusun Sideman Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Hadi Suwito;
- Sebelah Timur Jalan Desa Giripeni;
- Sebelah Selatan Juriyanto;
- Sebelah Barat Puspitawati;

adalah tanah obyek sengketa;

3. Menyatakan Penggugat berhak atas sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni, Luas 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama Nanik Widayanti (alm.) yang terletak di Dusun Sideman Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Hadi Suwito;
- Sebelah Timur Jalan Desa Giripeni;
- Sebelah Selatan Juriyanto;
- Sebelah Barat Puspitawati;

4. Menyatakan Akta Perdamaian tertanggal 4 Oktober 2012 yang dibuat oleh Nanik Widayanti (alm.) dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Desa Wates Kota, Bambang Widodo, Ny. Wahyu Bawaningsih, Ny. Fahmi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Noorhayati S. Widodo, S.H., (alm.) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa segala perbuatan hukum dari Para Tergugat yang melakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 3611/Desa Giripeni adalah tidak sah dan batal demi hukum;

7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan atas tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bersih kepada Penggugat;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah obyek sengketa;

9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Wates berpendapat lain dalam perkara ini, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat V mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I;

Gugatan Penggugat *error in persona*;

1. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi isi Akta Perdamaian (*Acte van Dading*) tertanggal 4 Oktober 2012 sebagaimana bunyi Pasal 7 "Pihak Kedua (PT. Bank Rakyat Indonesia Kantor Unit Wates Kota) memberikan ganti rugi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada Pihak Pertama dan atau kepada Kuasa Hukum Pihak Pertama";

2. Bahwa berdasarkan Akta Perdamaian (*Acte van Dading*) tertanggal 4 Oktober 2012 dalam Perkara Perdata Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Wt, Tergugat I sepakat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) kepada Penggugat (Nanik Widayanti) dan atau kepada kuasa hukumnya;

3. Bahwa Tergugat I telah melaksanakan isi Akta Perdamaian (*Acta van Dading*) tertanggal 4 Oktober 2012 sebagaimana tertera dalam lembar kwitansi tertanggal 16 Oktober 2012 yang diterima dan ditanda tangani oleh

Halaman 6 dari 15 hal.Put. Nomor 565 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Armen Dedi, S.H., selaku Penasehat Hukum dari Penggugat (Nanik Widayanti) dalam perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Wt;

4. Bahwa dengan telah dipenuhinya isi Akta Perdamaian (*Acta van Dading*) tertanggal 4 Oktober 2012 maka sudah seharusnya Tergugat I tidak lagi ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;

5. Bahwa dengan ditariknya Tergugat I dalam perkara *a quo*, maka nyata-nyata menyebabkan gugatan Penggugat *error in persona*, oleh karena itu terhadap gugatan Penggugat yang *error in persona* tersebut, sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat V:

Setelah membaca keseluruhan gugatan dari Penggugat, maka Tergugat V melihat bahwa gugatan dari Penggugat mengandung cacat formil baik karena tidak mempunyai dasar hukum maupun *obscure libeli* sebagaimana akan kami jelaskan berikut ini:

1. Gugatan mengandung *obscure libeli*;

Bahwa pada gugatan dari Penggugat dalam petitum 8 menyatakan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Bahwa Tergugat V menghargai atas pernyataan dari Penggugat sebagaimana petitum point 8 tersebut, akan tetapi perlu kiranya dicermati secara seksama bahwasannya Tergugat V bukan pada posisi melakukan perbuatan melawan hukum karena pekerjaan Tergugat V sebagai Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bekerja berdasarkan Undang Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 yang mana dalam bekerja seorang Notaris/PPAT dilindungi oleh undang-undang dan dalam pekerjaannya seorang Notaris/PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik berdasarkan peraturan dan sesuai mekanisme yang dibenarkan oleh undang-undang. Oleh karena itu ketika seorang Notaris/PPAT mendasarkan diri kepada persyaratan formil yang sudah sesuai dan tidak melanggar undang-undang, maka secara prosedural dan administrasi dijalankan dalam pengurusan peralihan hak atas sebuah obyek/tanah. Pun demikian dalam proses tersebut tahapan dan persyaratan administrasi telah dipenuhi oleh penjual dan pembeli yakni antara Tergugat III dan IV. Oleh sebab itu alur gugatan yang didalilkan oleh Penggugat tidaklah melalui sebuah fakta yuridis yang jelas yang dapat menjadikan alasan bahwa Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 7 dari 15 hal.Put. Nomor 565 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 7



Oleh karena itu, Tergugat melihat bahwasannya gugatan dari Penggugat ini kurang teliti dan tidak cermat dalam merumuskan gugatan sehingga mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar gugatan ini di tolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa Penggugat dalam gugatannya kurang subyek hukum (*pluribus litis consortium*), dikarenakan proses peralihan hak atas obyek sengketa tersebut sebenarnya dilakukan oleh anak Penggugat dengan Tergugat III melalui almarhum Notaris/PPAT Ny. Fahmi Noorhayati, S.H., akan tetapi dalam proses selanjutnya kemudian Notaris tersebut meninggal dunia dan kemudian dalam proses gugatan perdata Nomor 17/Pdt.G/2012/PN.Wt yang kemudian terjadi akta perdamaian, akan tetapi Penggugat tidak menjelaskan dokumen akan peralihan hak atas obyek tersebut dari Notaris/PPAT almarhum Ny. Fahmi Noorhayati, S.H., minutanya dilimpahkan kepada siapa Notaris/PPAT penggantinya oleh karena itu dokumen atas obyek tersebut sebenarnya jika pada waktu itu sudah selesai secara hukum, maka sebenarnya tidak terjadi gugatan atas obyek tersebut, akan tetapi karena kelengkapan atas dokumen tersebut sudah dinyatakan lengkap dan peralihan hak atas obyek tanah tersebut dari anak Penggugat kepada Tergugat III telah sesuai dengan peraturan, maka sebenarnya sudah benar oleh karena itu jika saat ini Penggugat mengajukan gugatan kembali atas obyek tersebut seharusnya Penggugat menarik siapa yang pada saat itu bertindak sebagai Notaris/PPAT pengganti dari almarhum Ny. Fahmi Noorhayati, S.H., agar seluruh dokumen peralihan hak atas obyek tersebut jelas. Karena Penggugat tidak menarik Notaris/PPAT Pengganti ke dalam perkara ini maka mengandung cacat hukum berupa *error in persona*, dan oleh karenanya gugatan ini mohon untuk tidak diterima;

Dalam Rekonvensi Tergugat V

Bahwa dikarenakan dasar-dasar yang telah diajukan oleh Penggugat tidak mendasarkan pada fakta yuridis, maka Tergugat V mengajukan gugatan rekonvensi dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa dalam gugatan rekonvensi ini mohon agar Tergugat V disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan kemudian Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa seluruh dalil-dalil dalam gugatan rekonvensi ini mohon untuk dijadikan dalam satu kesatuan dalam konvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi cenderung telah melakukan rekayasa dalam gugatan dan telah nyata-nyata merugikan Penggugat Rekonvensi dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedudukannya sebagai Notaris/PPAT yang ditelaah bekerja sesuai peraturan perundangan yang berlaku dan oleh karena itu menurut Penggugat Rekonvensi justru Tergugat Rekonvensilah yang telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya sesuai pasal 1365 KUHP data “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian”;

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi selaku Notaris/PPAT telah menjalankan kewenangannya sesuai Peraturan perundangan mengenai peralihan hak atas obyek sengketa dalam proses jual beli tersebut secara baik dan oleh karena itu Penggugat Rekonvensi tidak dalam posisi melakukan perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa karena menurut Penggugat Rekonvensi justru Tergugat Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan rekayasa atas obyek sengketa tersebut dan benar-benar telah merugikan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini, maka Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian berupa:

- a. Materiil sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai jasa hukum;
- b. Dan immateriil sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) karena atas perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut telah nyata-nyata mencemarkan dan merepotkan profesionalisme dan tanggungjawab atas kapabilitas Penggugat Rekonvensi sebagai Pejabat Perbuat Akta Tanah di Kulon Progo;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa hukumnya Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp115.000.000,00 (seratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai dan kontan;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas seluruh putusan Pengadilan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Halaman 9 dari 15 hal.Put. Nomor 565 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon untuk dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik ini (*ex a quo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Wates telah memberikan Putusan Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Wat., tanggal 20 Juni 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sebidang tanah pekarangan yang di atasnya berdiri sebuah bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni, Luas 222 m² (dua ratus dua puluh dua meter persegi), atas nama Tukirun alias Roni yang terletak di Dusun Sideman Desa Giripeni, Kecamatan Wates, Kabupaten Kulon Progo, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Hadi Suwito;
 - Sebelah Timur Jalan Desa Giripeni;
 - Sebelah Selatan Juriyanto;
 - Sebelah Barat Puspitawati;

adalah tanah obyek sengketa;

- Menyatakan Akta Perdamaian tertanggal 4 Oktober 2012 yang dibuat oleh Nanik Widayanti (alm.) dengan PT. Bank Rakyat Indonesia Unit Desa Wates Kota, Bambang Widodo, Ny. Wahyu Bawaningsih, Ny. Fahmi Noorhayati S. Widodo, S.H., (alm.) dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas seluruh putusan pengadilan dalam perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp3.200.000,00 (tiga juta dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 73/Pdt/2016/PT Yyk., tanggal 19 Oktober 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wates tanggal 20 Juni 2016 Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Wat, yang dimohonkan banding tersebut, selanjutnya;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat V untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan biaya perkara dalam gugatan rekonvensi ini Nihil;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 73/Pdt/2016/PT Yyk., *juncto* Nomor 23/Pdt.G/2015/PN Wat., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wates, permohonan tersebut

Halaman 11 dari 15 hal.Put. Nomor 565 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII pada tanggal 30 November 2016;
2. Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan Tergugat III/ Terbanding I dan Terbanding III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Wates pada tanggal 14 Desember 2016 dan 16 Desember 2016;

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:

- a. Bahwa putusan *Judex Facti* tersebut ternyata antara satu dengan yang lainnya terdapat pertentangan, yang mana dapat dilihat antara lain dari *diktum* yang menyatakan menolak sedangkan dalam diktum yang lain terdapat *diktum* yang menyatakan bahwa obyek sengketa adalah sah, oleh karena itu putusan tersebut haruslah dibatalkan;
- b. Bahwa kami tidak sependapat dengan putusan *Judex Facti* mengenai peristiwa alur perpindahan alas hak atas obyek sengketa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Giripeni atas nama Nanik Widayanti kepada Termohon Banding III/dahulu Tergugat III tanpa melalui sebuah transaksi jual beli yang memenuhi asas terang, real, kontan dan tunai karena faktanya yang ada dalam proses peralihan hak atas obyek tersebut adalah akad hutang piutang antara Pemohon kasasi/dahulu Permohon banding/dahulu Penggugat dengan Termohon Kasasi III/dahulu Termohon Banding III/dahulu Tergugat III, oleh karena itu karena peralihan hak atas obyek tersebut di lakukan dengan salah, maka peralihan hak atas obyek tersebut kepada orang lain juga harus nyatakan salah dan batal demi hukum;
- c. Bahwa peralihan atas obyek sengketa tersebut dalam prosesnya terdapat kecacatan karena perikatan jual belinya tidak sesuai dengan perikatan jual beli sebagai mana diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni sepakat,

Halaman 12 dari 15 hal.Put. Nomor 565 K/Pdt/2017



cakap dan obyek. Bahwa faktanya di dalam proses peralihan obyek tersebut sangatlah jauh dari kata sepakat utamanya mengenai harga atas obyek karena jauh dari harga pasar serta dalam prakteknya tidak ada akad jual beli yang sesuai dari kwitansi pembayaran/bukti pembayaran. Bahwa dalam pertimbangan hukum yang menjadi pertimbangan dalam mengambil putusan dalam tingkat banding tidak memperlihatkan fakta hukum yang ada serta cenderung menafikan alat bukti yang disampaikan oleh pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/dahulu Penggugat, oleh karena itu putusan ini haruslah dibatalkan karena ternyata tidak memenuhi syarat sahnya perikatan jual beli dan tidak menganut asas hukum *audi et alteram partem*;

d. Bahwa kami tidak sependapat dengan putusan *Judex Facti* yang menyatakan Termohon banding III/dahulu Tergugat III telah dengan benar membeli obyek tersebut, karena faktanya di dalam akta perdamaian yang pada tanggal 4 Oktober 2012 tidak seluruhnya dipatuhi oleh para pembuat perdamaian oleh karena itu yang Pemohon Kasasi/dahulu Pemohon Banding/dahulu Penggugat permasalahan dalam perkara ini sebenarnya adalah pertimbangan hukum mengenai kekuatan akta perdamaian tersebut dan kaharusan dari para pihak untuk melaksanakan akta perdamaian tersebut, tidak kemudian salah satu pihak mengalihkan obyek sengketa kepada orang lain dengan menabrak akta perdamaian tersebut, oleh karena itu mohon agar putusan itu dapat untuk dibatalkan;

e. Bahwa kami tidak sependapat dengan putusan *Judex Facti* karena didalam perkara ini di samping perkara ini adalah murni perkara hutang piutang dengan jaminan obyek sengketa dan bukan peralihan hak ataupun jual beli dan juga karena dalam perkara ini juga terdapat akta perdamaian yang telah dibuat serta disepakati oleh para pihak dan didalam akta perdamaian tersebut tidak ada tanggal jatuh tempo ataupun kadaluwarsa, maka dengan demikian putusan tersebut haruslah dibatalkan sebab ternyata di *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan hukum secara rinci, dan karena itu pula salah dalam menerapkan hukumnya baik penerapan hukum materilnya maupun formilnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Penggugat terbukti bertindak selaku kuasa dari Nanik Widayanti sebagai penjual dalam jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 3611/Desa Giripeni yang dijual kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ny. Wahyu Bawaningsih dengan Akta Jual Beli Nomor 287/2004 tanggal 4 Agustus 2004;

Bahwa dengan telah dijualnya objek sengketa oleh Penggugat maka ia tidak memiliki lagi hak atas objek sengketa mewakili cucunya (Nadine Chandrakusuma);

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

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

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

MENGADILI:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 18 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Halaman 14 dari 15 hal.Put. Nomor 565 K/Pdt/2017



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

Panitera Pengganti,
Ttd./
Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.
NIP. 19630325 198803 1 001