



PUTUSAN
Nomor 1271 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUSANA TANTRI ALIYENI TANDYA, bertempat tinggal di Jalan Telasih 2-25, RT 02, RW 11, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta Alamat KTP: Manahan RT 01, RW 05, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta (Jalan Bekisar VI), sekarang bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor A2/14, Klodran Indah RT 03, RW 09, Kelurahan Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

L a w a n

MILKA TANTRI ALIANY Bachelor of Arts, bertempat tinggal di Jalan Telasih 2-25, RT 02, RW 11, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta Alamat KTP: Manahan RT 01, RW 05, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta sekarang di Jalan Bekisar VI, Manahan RT 01, RW 05 Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada Alqaf Hudaya, S.H., dan kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Februari 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada hari Sabtu tanggal 25 Juli 1998, Penggugat dan Tergugat membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1617, Kelurahan Manahan Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dengan luas tanah 160 m² dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas bangunan 48 m² dari Ny. Endang Soertiningsih dengan mendapat persetujuan dari suaminya Tuan Doso Atmodjo sebagai penjual, dengan batas-batas sebagai berikut:

- o Sebelah Utara : Jalan Bekisar;
- o Sebelah Timur : Selokan;
- o Sebelah Selatan : H. Gatot Sasmiaji;
- o Sebelah Barat : H. Ali Masyhuri;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT di Surakarta Maria Theresia Budisantoso, S.H., sebagaimana tersebut dalam Akta Jual-beli Nomor 166/Banjarsari/1998;
3. Bahwa dalam jual beli tersebut masing-masing mempunyai hak atas separo bagian yang sama, selanjutnya setelah sertifikat Hak Milik Nomor 1617, balik nama menjadi atas nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandya, sertifikat tersebut dibawa Tergugat sampai sekarang;
4. Bahwa setelah tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat dan Tergugat, kemudian Penggugat menempati bangunan sebelah timur dan Tergugat menempati bangunan sebelah barat, selanjutnya masing-masing selama ini telah memelihara dan/atau merenovasi bagian yang ditempati;
6. Bahwa pada bulan Januari 2005 Tergugat pindah ke Jalan Rajawali Nomor A.2/14, Klodran Indah RT 03, RW 09, Desa Klodran, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar, sampai sekarang. Semenjak kepindahan tersebut semua biaya perawatan termasuk PBB dipikul sendiri oleh Penggugat;
7. Bahwa Penggugat berkali-kali mengajak Tergugat untuk memecah sertifikat menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat dengan maksud untuk menjaga privasi masing-masing dan supaya masing-masing dapat menikmati secara penuh serta tidak terjadi saling berburuk sangka satu terhadap yang lainnya, akan tetapi selalu berkecil dan tidak mau;
8. Bahwa Penggugat juga sudah menawarkan alternatif agar tanah objek sengketa dijual kemudian hasil penjualan dibagi dua, akan tetapi juga tidak ditanggapi oleh Tergugat;
9. Dengan penyikapan seperti tersebut posita 7 dan 8, menimbulkan kekhawatiran pada diri Penggugat, bahwa Tergugat mempunyai itikad tidak baik telah menyalah gunakan sertifikat tanah dan bangunan

Hal. 2 dari 12 hal. Put. Nomor 1271 K/Pdt/2015

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)



sengketa untuk kepentingannya sendiri tanpa sepengetahuan ataupun ijin dari Penggugat;

10. Bahwa Penggugat sudah berusaha membicarakan secara musyawarah kekeluargaan dan menempuh berbagai jalan dengan Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini, akan tetapi Tergugat cenderung bersikap tertutup sehingga tidak berhasil;
11. Bahwa adalah layak dan adil apabila Tergugat dihukum untuk menyerahkan fisik sertifikat Hak Milik Nomor 1617, atas nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandy kepada Penggugat kemudian secara bersama-sama untuk dijual dengan harga umum dan hasilnya dibagi dua masing-masing mendapat separo bagian yang sama, atau apabila Tergugat tidak mau melaksanakannya secara sukarela maka putusan perkara ini dapat dijadikan dasar untuk memecah sertifikat Hak Milik Nomor 1617 Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat;
12. Bahwa karena upaya Penggugat yang berusaha menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan tidak berhasil, maka dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan gugatan perkara ini ke Pengadilan;

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

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa objek sengketa, tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1617, atas nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni TANDYA Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dengan batas-batas:
 - o Sebelah Utara : Jalan Bekisar;
 - o Sebelah Timur : Selokan;
 - o Sebelah Selatan : H. Gatot Sasmiaji;
 - o Sebelah Barat : H. Ali Masyhuri;Adalah milik Penggugat dan Tergugat, dan masing-masing mempunyai hak atas separo bagian yang sama;
3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak bersedia memecah sertifikat Hak Milik Nomor 1617, atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandy Kelurahan Manahan, Kota Surakarta, menjadi atas nama masing-masing Penggugat separo bagian dan Tergugat separo bagian;

4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan fisik sertifikat Hak Milik Nomor 1617, atas nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandy kepada Penggugat untuk kemudian objek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama, atau apabila Tergugat tidak mau melaksanakannya maka putusan perkara ini dapat dijadikan dasar bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta untuk memecah sertifikat Hak Milik Nomor 1617 Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat;
5. Menetapkan pemecahan sertifikat dimaksud petitum 4, dibagi dengan cara separo bagian sebelah timur menjadi milik dan atas nama Penggugat serta separo bagian sebelah barat menjadi milik dan atas nama Tergugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiair:

- Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku;

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas. Dalam gugatan penggugat dinyatakan bahwa Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum ..dst...dst

Dalam Reconvensi:

1. Bahwa apa yang termuat dalam Eksepsi dan Pokok Perkara dianggap termuat pula dalam Reconvensi;
2. Bahwa pada tanggal Sabtu, 25 Juli 1998 Bapak Thomas membeli sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1617, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dengan luas tanah 160 m² dan luas bangunan 48 m² dari Ny. Endang Soertiningsih dengan mendapat persetujuan dari suaminya Bp. Doso Atmodjo sebagai penjual, untuk diwariskan kepada keempat anaknya;

Hal. 4 dari 12 hal. Put. Nomor 1271 K/Pdt/2015

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

3. Bahwa guna mempermudah pengurusan, sertifikat di atas namakan kepada kedua putrinya, yaitu Milka Tantri Aliany dan Susana Tantri Aliyeni yang saat itu tinggal di kota Surakarta;
4. Bahwa dalam pembelian rumah dan tanah tersebut ayah kami tidak pernah meminta uang sedikitpun kepada penggugat dan uang yang di pakai untuk membeli rumah dan tanah tersebut diatas murni dari hasil penjualan dari rumah di jalan telasih 2 - 25, RT 02, RW 11, Kelurahan Mangkubumen, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. Bahkan setelah beliau meninggal masih memiliki uang deposito yang cukup besar;
5. Bahwa setelah transaksi jual beli tersebut ayah kami memberi amanah kepada saya untuk menyimpan sertifikat;
6. Bahwa beliau meminta kami untuk membuat perjanjian untuk tidak menjual rumah tersebut, apabila ada pihak yang ingin menjual seluruh hak bagiannya maka hak bagiannya hanya dijual/dialihkan kepada saudara sekandung sendiri dengan didasarkan nilai emas logam mulia sebanyak 3 (tiga) ons atau 300 (tiga ratus) gram;

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

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menetapkan menurut hukum bahwa objek sengketa, tanah dan bangunan Jalan Bekisar 1 - 1, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta adalah merupakan harta warisan yang belum dibagi waris;
3. Menetapkan Penggugat wajib menerima hak bagiannya sebesar 3 (tiga) ons atau 300 (tiga ratus) gram emas logam mulia;

Subsider

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2014/PN.Ska. tanggal 24 September 2014, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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)



2. Menyatakan sebagai hukum bahwa objek sengketa, tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 1617, atas nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandy Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Bekisar;
- Sebelah Timur : Selokan;
- Sebelah Selatan : H. Gatot Sasmiaji;
- Sebelah Barat : H. Ali Masyhuri;

Adalah milik Penggugat dan Tergugat dan masing-masing merupakan hak atas separo bagian yang sama;

3. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan fisik sertifikat Hak Milik Nomor 1617, atas nama Milka Tantri Aliany Bachelor of Arts dan Susana Tantri Aliyeni Tandy kepada Penggugat untuk kemudian objek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum dan hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama, atau apabila Tergugat tidak mau melaksanakannya maka putusan perkara ini dapat dijadikan dasar bagi Badan Pertanahan Nasional Kota Surakarta untuk memecah sertifikat Hak Milik Nomor 1617 Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat dan Tergugat;
5. Menetapkan pemecahan sertifikat dimaksud petitum 4, dibagi dengan cara separo bagian sebelah timur menjadi milik dan atas nama Penggugat serta separo bagian sebelah barat menjadi milik dan atas nama Tergugat;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp591.000,00 (lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 434/Pdt/2014/PT.Smg tanggal 17 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 15 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Januari 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.Kas/2015/PN.Skt., Jo. Nomor 35/Pdt.G/2014/PN.Ska., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 11 Februari 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 25 Februari 2015;

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kasasi sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.Kas/ 2015/PN.Ska., Jo. Nomor 35/Pdt.G/2014/PN.Ska., tanggal 26 Januari 2015, sehingga permohonan kasasi yang Pemohon Kasasi ajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang, begitu pula dengan memori kasasi yang Pemohon Kasasi ajukan juga masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang, oleh karenanya mohon permohonan kasasi ini dapat diterima;
2. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum tentang perbuatan melawan hukum yang telah terbukti dilakukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sebagaimana yang tertuang di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (putusan halaman 19 alinea ke-2);

Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama (halaman 19 alinea ke 2) disebutkan "menimbang, bahwa sejak semula sertifikat objek sengketa tersebut dikuasai Tergugat, sehingga membuat Penggugat ada kekhawatiran bahwa Tergugat mempunyai itikad tidak baik telah menyalah

Hal. 7 dari 12 hal. Put. Nomor 1271 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gunakan sertifikat tanah dan bangunan objek sengketa untuk kepentingannya sendiri tanpa sepengetahuan ijin dari Penggugat”;

Bahwa penguasaan fisik atas SHM Nomor 1617 oleh Tergugat/ Pemohon Kasasi sudah diakui oleh Penggugat/Termohon Kasasi sebagaimana dalil gugatan adalah sejak sertifikat dimaksud diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Surakarta, sehingga penguasaan fisik atas SHM Nomor 1617 oleh Pemohon Kasasi sudah sejak semula adalah telah dikehendaki dan/atau disepakati antara Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi, oleh karenanya penguasaan fisik atas SHM Nomor 1617 oleh Pemohon Kasasi adalah sah menurut hukum (bukan perbuatan melawan hukum);

Bahwa terhadap kekhawatiran Termohon Kasasi akan adanya penyalahgunaan SHM Nomor 1617 oleh Pemohon Kasasi hanyalah merupakan perasaan yang berlebihan dan lebih pada sebuah ilusi Termohon Kasasi yang nyata-nyata tidak pernah dapat dibuktikan oleh Termohon Kasasi bahwa Pemohon Kasasi menyalahgunakan SHM Nomor 1617. Bahwa dengan demikian sangat keliru apabila *Judex Facti* mempertimbangkan dan memutus bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum tentang sertifikat Hak Milik Nomor 1617 yang harus diserahkan oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi (*vide* putusan Majelis Tingkat Pertama halaman 19 alinea ke-4);

Bahwa hanya dengan alasan adanya kekhawatiran dari Termohon Kasasi akan adanya penyalahgunaan sertifikat objek sengketa (dan tidak pernah dibuktikan oleh Termohon Kasasi akan tuduhan tersebut) *Judex Facti* telah berani memutuskan sertifikat objek sengketa diserahkan kepada Termohon Kasasi. Hal tersebut jelas merupakan pertimbangan yang tidak berdasar hukum dan menyesatkan;

4. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum tentang putusan atas objek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum yang hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama (*vide* Putusan Majelis Tingkat Pertama halaman 19 alinea ke-4);

Bahwa mengingat penguasaan fisik atas Sertifikat objek sengketa oleh Pemohon Kasasi telah dikehendaki antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sehingga jelas didasarkan pada kesepakatan bersama maka penguasaan fisik atas sertifikat objek sengketa oleh Pemohon

Hal. 8 dari 12 hal. Put. Nomor 1271 K/Pdt/2015

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)



Kasasi bukan perbuatan melawan hukum, dan oleh karena Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka tidak sepatutnya Pemohon Kasasi dihukum menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada Termohon Kasasi maupun tanah objek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum yang hasilnya dibagi masing-masing separo bagian yang sama;

Bahwa selain terdapat fakta kesepakatan penguasaan fisik sertifikat objek sengketa oleh Pemohon Kasasi, ternyata diantara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi 2 (dua) hari setelah penandatanganan jual beli atas objek sengketa, tepatnya tanggal 27 Juli 1998, di hadapan Notaris Maria Theresia Budi Santoso, S.H., Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi membuat pernyataan dan janji yang pada pokoknya berisi apabila salah satu pihak akan menjual bagiannya maka hanya dijual/dialihkan kepada saudara sekandung sendiri dengan nilai emas logam mulia sebanyak 3 ons (300 gram) (*vide*: buktiTergugat/T-3);

Bahwa berdasarkan bukti T-3 tersebut, maka baik Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi terikat dengan Akta Pernyataan dan Janji tersebut (Akta Nomor 36), dengan kata lain Akta Nomor 36 tanggal 27 Juli 1998 tentang Pernyataan dan Janji adalah merupakan undang-undang bagi yang membuatnya itu Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi, sehingga tidaklah tepat pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan/memutus objek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum;

Bahwa dengan menyatakan/ menghukum objek sengketa dijual secara bersama-sama dengan harga umum maka sangat jelas terbukti *Judex Facti* mengabaikan kesepakatan yang dibuat oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi sebagaimana yang tertuang di dalam Akta Nomor 36 tanggal 27 Juli 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Theresia Budi Santoso, S.H., (*vide* bukti T-3). Padahal sangat jelas akta tersebut adalah akta yang dibuat di hadapan seorang Notaris yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna;

Bahwa apabila Termohon Kasasi merasa apa yang telah dituangkan di dalam Akta Nomor 36 tanggal 27 Juli 1998 dibuat dalam keadaan yang dipaksa ataupun dibuat secara melawan hukum, maka semestinya Termohon Kasasi terlebih dahulu/harus membatalkan Akta Nomor 36 tanggal 27 Juli 1998, yang dibuat di hadapan notaris Theresia Budi Santoso, S.H., dan setelah akta tersebut dinyatakan batal barulah



keinginan dan kehendak untuk menjual secara bersama-sama yang hasilnya dibagi separo sama besar diperjuangkan di pengadilan;

5. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum tentang pemecahan sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi (*vide* putusan Pengadilan Tingkat Pertama halaman 19 alinea ke-4);

Bahwa sebagaimana uraian sebelumnya ternyata Pemohon Kasasi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum serta tuntutan penjualan objek sengketa tidak beralasan hukum maka tentunya sertifikat objek sengketa tidaklah dapat dipecah menjadi atas nama Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;

Bahwa mengingat pemecahan sertifikat atas tanah akan selalu berkaitan dengan luas dan batas-batas kepemilikan masing-masing, maka dengan hanya mempertimbangkan pemecahan belaka, dan tidak mempertimbangkan luas dan batas kepemilikan masing-masing, maka menunjukkan bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa semestinya *Judex Facti* mempertimbangkan keadaan fisik objek sengketa sebelum menjatuhkan putusan pemecahan dimaksud, dengan jalan dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS), sehingga tampak jelas luas dan batas yang dimiliki masing-masing;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan untuk seluruhnya gugatan Penggugat, putusan mana telah sesuai dengan fakta persidangan yang menunjukkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik berdua Penggugat/Termohon Kasasi dan Tergugat/Pemohon Kasasi sehingga telah benar bahwa tindakan Tergugat/Pemohon Kasasi menolak memberikan kepada Penggugat/Termohon Kasasi Sertifikat Hak atas objek sengketa (SHM Nomor 1617) untuk dipecah menjadi 2 (dua) bagian yang sama masing-masing untuk Penggugat dan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum, karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah selayaknya dipertahankan;



Bahwa lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Susana Tantri Aliyeni Tandyia 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 **SUSANA TANTRI ALIYENI TANDYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 6 Januari 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua, Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D., dan Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan



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

dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M.,Ph.D. Ttd./Dr. H. Abdurrahman, S.H.,M.H.

Ttd./Sudrajat Dimiyati, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|--------------------------|------------------|
| 1. Materai | : Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | : Rp489.000,00 + |
| Jumlah | : Rp500.000,00 |
| (lima ratus ribu rupiah) | |

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

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