



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SUWARTI, bertempat tinggal di Jalan S.Parman No.2, Kabupaten Wonogiri, dalam hal ini memberi kuasa kepada SUHARSONO,SH, pada Kantor Law Office SUHARSONO,SH. & Associates, berkantor di Jalan Bone Utama No.1, RT.02 RW.VI, Banyuanyar, Banjarsari, Surakarta;

Pemohon Kasasi, dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n

NY.INDRASTUTI SUROYO, bertempat tinggal di Jalan R.M.Said 82 RT.01/RW.04, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada DJAROT WIDJAYATO, SH.,MH. advokat dan kawan-kawan pada Kantor DJAROT WIDJAYATO & ASSOCIATES, berkantor di Jalan Puspanjolo Tengah VI No.6, Semarang;

Termohon Kasasi, dahulu Tergugat I/ Pembanding;

Dan

1. **SRIWOTO,SH. Notaris/PPAT**, berkedudukan di Jalan Monginsidi No.61, Surakarta;
2. **LENNY SRI MARHENI**, bertempat tinggal di Perum Regency,Blewah Raya, Surakarta;
3. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq.KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Mongonsidi No.101, Surakarta;
Para Turut Termohon Kasasi, dahulu Tergugat II,III/
Turut Tergugat/para Turut Terbanding I,II,III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat



sekarang Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi,dahulu Tergugat II,III/Turut Tergugat/para Turut Terbanding I,II,III dipersidangan Pengadilan Negeri Surakarta yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa pada hari Rabu tanggal 7 Juli 1999 Tergugat I bermaksud menjual tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yaitu tanah SHM No. 531 seluas ± 586 m2 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM Said No. 82, Kel. Ketelan Rt. 001/Rw. 04,Kec.Banjarsari,Kota Surakarta sebagaimana diuraikan dalam surat ukur/gambar situasi tanggal 18 Februari 1994 No.823/1994 seluas ± 586 m2 (lima ratus delapan puluh enam meter persegi, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : ----
Sebelah Timur : M.148,M.149,M.383;
Sebelah Selatan : Tanah Negara;
Sebelah Barat : ----

Selanjutnya mohon disebut sebagai Obyek Sengketa ;

Bahwa untuk keperluan tersebut Penggugat bersama-sama dengan Tergugat I datang menghadap Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Surakarta untuk dibuatkan Akta Jual Beli ;

Bahwa selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Surakarta kemudian Tergugat II membuatkan Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531 seluas ± 586 m2 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM Said No. 82, Kel. Ketelan Rt. 001/Rw.04 , Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, dijual dan untuk selanjutnya dibalik nama atas nama Penggugat dengan harga jual/harga pembelian Rp. 152.000.000,- (seratus lima puluh dua juta rupiah);

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I dengan diketahui Tergugat II sepakat harga jual beli yang tercantum dalam Akta Jual Beli adalah sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;

Bahwa kemudian Tergugat II mendaftarkan Akta Jual Beli No. 299/ Banjarsari/1999 kepada Turut Tergugat ;

Bahwa ternyata Turut Tergugat tidak mau memproses balik nama atas obyek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat kerana Tergugat I telah memblokir obyek sengketa ;



Bahwa sesuai dengan peraturan yang berlaku, batas waktu untuk pemblokiran hanya 1 bulan setelah itu harus diikuti gugatan dan apabila tidak ada gugatan dan tidak diletakkan Sita Jaminan maka tanah tersebut kembali dalam keadaan bebas;

Bahwa ternyata Tergugat I tidak pernah mengajukan gugatan atas tanah obyek sengketa dan juga tidak pernah mengajukan sita jaminan bahwa dengan demikian saat diajukan gugatan ini obyek sengketa dalam keadaan bebas tidak ada pembebanan apapun;

Bahwa pada saat Tergugat II tidak bisa mendaftarkan Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 kepada Turut Tergugat untuk diproses balik nama, Tergugat III datang untuk membantu mendaftarkan Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 kepada Turut Tergugat untuk diproses balik nama sehingga Tergugat II menyerahkan Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 berikut Sertifikat Hak Milik No. 531 seluas \pm 586 m² atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM Said No. 82, Kel. Ketelan Rt. 001 / Rw. 04 , Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Penggugat dan kemudian Penggugat serahkan kepada Tergugat III untuk didaftarkan kepada Turut Tergugat dan dibalik namakan kepada Penggugat;

Bahwa ternyata Tergugat III tidak pernah mendaftarkan Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 berikut Sertifikat Hak Milik No. 531 seluas \pm 586 m² atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM Said No. 82, Kel. Ketelan Rt. 001/Rw.04, Kec.Banjarsari, Kota Surakarta kepada Turut Tergugat;

Bahwa ternyata obyek sengketa saat ini masih dikuasai oleh Tergugat dan Penggugat sudah minta berulang kali kepada Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat tetapi Tergugat tidak mau menyerahkan;

Bahwa Penggugat telah minta Tergugat II untuk mendaftarkan kembali Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 kepada Turut Tergugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat tetapi Tergugat II tetap tidak mau ;

Bahwa Penggugat telah meminta Tergugat III untuk mengembalikan Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 berikut Sertifikat Hak Milik No. 531 seluas \pm 586 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM.Said No.82, Kel. Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec.Banjarsari, Kota Surakarta kepada Penggugat tetapi Tergugat III tidak mau menyerahkan ;



Bahwa perbuatan Tergugat I tetap menguasai obyek sengketa padahal obyek sengketa telah dijual kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik materiil maupun immateriil ;

Bahwa perbuatan Tergugat II tidak mau mendaftarkan kembali Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 atas obyek sengketa Hak Milik No. 531 seluas ± 586 m² atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM Said No. 82, Kel. Ketelan Rt.001/Rw.04 , Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat secara materiil maupun immateriil ;

Bahwa perbuatan Tergugat III tidak mau mengembalikan Akta Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 berikut Sertifikat Hak Milik No. 531 seluas ± 586 m² atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM.Said No. 82, Kel.Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat secara materiil maupun immateriil ;

Bahwa Badan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta adalah subyek hukum yang mempunyai kewenangan untuk memproses balik nama dan menerbitkan sertifikat dari atas obyek sengketa dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat dan oleh karenanya untuk memudahkan eksekusi. Badan Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta dimasukkan sebagai subyek hukum turut Tergugat dalam perkara ini untuk dihukum tunduk dan taat atas putusan perkara ini;

Bahwa kerugian materiil yang diderita Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah Penggugat telah kehilangan uang sebesar Rp. 152.500. 000,- selama 9 tahun dan apabila uang itu dipakai usaha atau didepositokan akan mendapat keuntungan sebesar 30 % x 9 tahun x Rp. 152.000.000,- = Rp 493.500.000,- dengan demikian jumlah kerugian materiil sebesar Rp. 152.000.000,- + Rp. 493.500.000,- = Rp. 646.000.000,- (enam ratus empat puluh enam juta rupiah);

Bahwa kerugian immateriil yang diderita Penggugat adalah rasa malu yang luar biasa karena tidak segera bisa memiliki, menguasai dan mendayagunakan obyek sengketa yang apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;



Bahwa dengan demikian kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp.646.000.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.646.000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh enam juta rupiah);

Bahwa ternyata yang menikmati keuntungan dari kerugian materiil maupun immateriil hanyalah Tergugat I maka sudah sepatutnya Tergugat I dihukum untuk mengganti kerugian yang diderita Penggugat tersebut diatas ;

Bahwa adanya kekhawatiran Penggugat kalau Tergugat akan mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, untuk itu mohon diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa;

Bahwa karena perkara ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat dan tak terbantah maka mohon putusan atas perkara ini bisa dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berkenan menerima dan memeriksa perkara ini serta menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya dengan SHM No.531 seluas ± 586 m2 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM. Said No.82, Kel. Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec.Banjarsari, Kota Surakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 18 Februari 1994 No. 823/1994 seluas ± 586 m2 (lebih kurang lima ratus delapan puluh enam meter persegi) dengan batas-batas :
Sebelah Utara : ---
Sebelah Timur : M.148, M. 149, M 383 ;
Sebelah Selatan : Tanah Negara ;
Sebelah Barat : ---
3. Menyatakan sah secara hukum jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat melalui Akte Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah diwilayah Kota Surakarta , yaitu Akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No.531, seluas ± 586 m2 , atas nama Ny.Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM.Said No. 82, Kel.Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta ;



4. Menyatakan sah secara hukum Akte Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Surakarta, yaitu Akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m², atas nama Ny.Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM.Said No.82, Kel.Ketelan Rt. 001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta ;
5. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat digunakan untuk menggantikan Sertifikat Hak Milik No. 531; seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM. Said No.82, Kel, Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta sebagai perlengkapan persyaratan untuk mendaftarkan Akte Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Surakarta, yaitu Akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM. Said No. 82, Kel, Ketelan Rt. 001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta untuk seterusnya dibalik nama menjadi atas nama Penggugat ;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I tetap menguasai obyek sengketa dan tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil ;
7. Menyatakan kerugian materiil dan immaterial yang diderita Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sebesar Rp.1.646.000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh enam juta rupiah):
8. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan dan atau pihak yang berwenang ;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil dan immaterial sebesar Rp. 1.646.000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh enam juta rupiah) ;



10. Menyatakan perbuatan Tergugat II tidak mau mendaftarkan Akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM. Said No.82, Kel, Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Turut Tergugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
 11. Menghukum Tergugat II untuk mendaftarkan Akte Jual Beli No. 299/ Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM.Said No.82, Kel, Ketelan Rt. 001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Turut Tergugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat dengan putusan perkara ini tanpa sertipikat yang dikuasai oleh Tergugat III;
 12. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan dan menyerahkan Akte Jual Beli No.299/Banjarsari/1999 berikut Sertifikat Hak Milik No. 531, seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM Said No. 82, Kel.Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Penggugat dan kemudian Penggugat serahkan kepada Turut Tergugat;
 13. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mendaftarkan Akte Jual Beli No. No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan SHM No.531 seluas \pm 586 m² atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM.Said No.82, Kel. Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta untuk dibalik nama dan diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat dengan putusan perkara ini tanpa sertifikat yang dikuasai oleh Tergugat III;
 14. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
- SUBSIDAIR:
- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya ;



Bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan gugatan balik (Rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT I :

Bahwa Tergugat menolak semua dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali apa yang diakui secara tegas ;

Bahwa dalil gugatan Penggugat rancu dan kabur petitum tidak didukung posita;

Bahwa apa yang diuraikan dalam posita gugatan Penggugat rancu bertentangan dengan hukum acara yang berlaku berkenaan dengan kompetensi Pengadilan mana yang berwenang mengadili ;

Bahwa berdasarkan pasal 10 Undang-Undang No.14 Tahun 1970 tentang kekuasaan Kehakiman yang diadakan perubahan dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-Undang No.14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman bahwa kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan :

a. Peradilan Umum b. Peradilan Agama c. Peradilan Militer d. Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa menunjuk bunyinya pasal 50 Undang-Undang Nomor : 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, persengketaan yang dilakukan sesama orang muslim/Islam maka perkara tersebut yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Agama demikian dalam perkara ini sebagai subyek hukum pihak Penggugat beragama Islam dan Tergugat I beragama Islam dan karenanya yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Agama Surakarta ;

Bahwa demikian juga untuk persengketaan yang melibatkan Turut Tergugat yang statusnya sebagai subyek hukum adalah Pejabat Administrasi Negara sebagaimana didalilkan dalam posita 6, 7 , 17 dan petitum No. 13 gugatan maka berdasarkan pasal 1 ayat 1,2,4 , 6 dan 7 Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diadakan perubahan oleh Undang-Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dan menunjuk bunyinya pasal 5 ayat (1) Undang-Undang yang bersangkutan maka gugatan tersebut seharusnya diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara di Semarang;



Bahwa penyebutan istilah Turut Tergugat tidak dikenal didalam hukum Acara Perdata, sehingga kalau dicantumkan dalam gugatan maka mereka oleh Pengadilan dianggap sebagai Penggugat (Putusan Mahkamah Agung tanggal 28 Januari 1976 No. 201.K/Sip/1974);

Bahwa telah temyata jelas kerancuan dalil-dalil gugatan Penggugat yang sehingga mencampur adukkan badan-badan peradilan dalam satu perkara ialah perkara perdata yang diajukan oleh Penggugat serta mencantumkan istilah Turut Tergugat sebagai Subyek Hukum ;

Bahwa demikian dalil gugatan posita 11 dan 22 yang hanya menyebutkan Tergugat saja yang menguasai obyek sengketa sedangkan pihak yang dikualifikasi sebagai Tergugat lebih dari 1 (satu) sehingga Tergugat yang mana dimaksud ditunjuk oleh Penggugat menguasai obyek sengketa adalah kabur;

Bahwa dalil gugatan Penggugat kabur posita tidak didukung oleh fakta hukum yang benar, menunjuk posita gugatan Penggugat No. 1 yang menguraikan tentang obyek sengketa dimana Penggugat tidak secara lengkap cermat dan teliti mendalilkan obyek sengketa tentang batas-batas obyek yang disengketakan maka gugatan seharusnya tidak dapat diterima dalil posita gugatan No. 1 menyebutkan batas-batas obyek gugatan :

Sebelah Utara :
Sebelah Timur : M.148, M.149,M383;
Sebelah Selatan : Tanah Negara;
Sebelah Barat :

Dan yang benar :

Sebelah Utara : Tanah milik Bp. Senen Maryono ;
Sebelah Timur : Tanah milik Ibu Yeni, Ibu Trusto ;
Sebelah Selatan : Jalan Raya RM Said ;
Sebelah Barat : Tanah milik Bp. Senen Maryono;

Bahwa oleh karena penyebutan batas-batas obyek sengketa tidak lengkap berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung gugatan tidak dapat diterima; Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 April 1979 No. 1149.K/Sip/1975 dalam perkara perdata antara Durasid U. Simpei melawan Dulin Duha : Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ";



Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Juli 1973 No. 81.KJSip/1971 dalam perkara perdata antara Tanao alias Duanna Nuddin melawan Mustafa: Karena setelah diadakan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa ternyata berdasarkan faktanya yang menguasai terhadap obyek sengketa tidak hanya Tergugat I saja tetapi ada keluarga yang lain ialah keluarga Hamim Safei , Hari Wibowo, Astri Woro Swasti dan karenanya harus dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini dan oleh karena subyek hukum tidak lengkap maka sudah semestinya gugatan tidak dapat diterima Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung :

a. Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 November 1975 No. 1078.K/Sip/1972 dalam perkara perdata antara Magdalena Pinontoan melawan Lot Mekel dan Bert Langelo : Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung bahwa Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa agar Sartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini, bahwa seharusnya Paultje itu diikut sertakan dalam perkara ini sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat - Terbanding dan Saartje berhak penuh atas tanah warisan yang belum dibagi itu : Bahwa berdasarkan kekurangan formal gugatan Penggugat - Terbanding harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

b. Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Juli 1975 No. 551.K/Sip/1974 dalam perkara perdata antara CV.Dacco melawan Wongso Poedji Rahardjo :

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung bahwa karena yang berhutang kepada Penggugat Terbanding adalah 2 (dua) orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut : Bahwa oleh karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima " ;

Dan bandingkan dengan putusan Mahkamah Agung yang lain menyangkut masalah kelengkapan subyek hukum ialah putusan tanggal 13 Mei 1975 No. 151.K/Sip/1975 tanggal 9 Desember 1975 No. 437.K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 No. 1078 K/Sip/1972



tanggal 29 November 1984 No. 1669.K/Sip/1983 dan tanggal 30 September 1972 No. 938.K/Sip/1971 ;

Bahwa dalil petitum primair No. 1 gugatan Penggugat hanya dimintakan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka semestinya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara ini tidak harus mengabulkan seluruhnya atau sebagian dari petitum gugatan Penggugat karena secara tegas dalam petitum tidak dimintakan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta untuk mengabulkan gugatan, bahwa pengertian gugatan diterima atau tidak dapat diterima menyangkut hukum formil dan pengertian dikabulkan atau ditolak gugatan menyangkut hukum materiil ;

Bahwa dalil petitum primair No. 7 dan 9 dimohonkan untuk dinyatakan kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar kerugian tersebut sebesar Rp. 1.646.000.000,- dalil tersebut bertentangan dengan posita gugatan Penggugat No. 18, 19 dan 20 yang menyatakan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III , Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil bahwa oleh karena petitum bertentangan dengan posita maka dalil-dalil tersebut mohon untuk dikesampingkan ;

Bahwa dalil petitum primair No. 14 didalilkan hanya Tergugat I saja yang harus membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sedangkan Tergugat lebih dari 1 (satu) dan seterusnya kalau memang gugatan Penggugat dikabulkan maka pihak Para Tergugat yang harus membayar biaya perkara secara tanggung renteng dan tidak seharusnya Tergugat I saja yang harus membayar biaya perkara;

DALAM REKONVENSI :

Bahwa apa - apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi dan jawaban konvensi diatas ini sepanjang relevan berlaku pula pada bagian Rekonvensi ini ;

Bahwa dalam bab Rekonvensi ini berlaku semula sebagai Penggugat Konvensi selanjutnya mohon untuk disebut sebagai Tergugat I Rekonvensi. Tergugat I Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, Tergugat II Konvensi disebut Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Konvensi disebut Tergugat III Rekonvensi, Turut Tergugat Konvensi disebut Tergugat IV

Hal.11 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



Rekonvensi dan untuk mudahnya kesemuanya Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Tergugat III Rekonvensi, Tergugat IV Rekonvensi mohon disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa benar pada tanggal 30 Juni 1998 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Rekonvensi telah terjadi melakukan Perjanjian Hutang Piutang, Tergugat I Rekonvensi sebagai Kreditur, Penggugat Rekonvensi sebagai Debitur dengan nilai hutang sebesar Rp. 182.500.000,- dengan agunan buku Sertifikat Tanah Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Penggugat Rekonvensi) luas 586 m² terletak di Jl. RM Said No. 82, Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta ;

Bahwa hutang Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat I Rekonvensi tersebut belum lunas dan telah. Terbayar sebagian dengan cara mengangsur kemudian pada tanggal 12 Agustus 1998 atas kesepakatan para pihak Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi melakukan pembaharuan perjanjian hutang dengan ketentuan rincian hutang pokok sebesar Rp. 45.000.000,- dengan agunan tetap sama Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Penggugat Rekonvensi) ditambah lima lembar cheque;

Bahwa berdasarkan perjanjian hutang tertanggal 12 Agustus 1998 tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonvensi dengan cara diangsur kepada Tergugat I Rekonvensi dan kemudian oleh karena hutang telah lunas maka agunan yang berupa Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo tersebut diminta kembali oleh Penggugat Rekonvensi tetapi Tergugat I Rekonvensi selalu menghindar tidak mau menyerahkannya sertifikat tersebut ;

Bahwa setelah didesak pihak Penggugat Rekonvensi akhirnya Tergugat Rekonvensi mengakui apabila sertifikat tersebut dijadikan agunan kepada pihak ketiga (3) yaitu Tergugat III Rekonvensi ;

Bahwa pihak Penggugat Rekonvensi berusaha untuk mencari dan menemui Tergugat III Rekonvensi dan hingga sekarang tidak pernah bertemu karena Tergugat III Rekonvensi telah meninggalkan rumahnya tanpa diketahui sekarang rumahnya ada dimana ;



Bahwa penguasaan Tergugat III Rekonvensi terhadap Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo adalah tidak sah karena diterima dari orang yang tidak berhak menyerahkannya atas sertifikat tersebut ;

Bahwa oleh karena yang menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 531 tersebut sebagai agunan adalah Tergugat I Rekonvensi kepada Tergugat III Rekonvensi maka pihak Penggugat Rekonvensi meminta Sertifikat Hak Milik No. 531 tersebut pada Tergugat I Rekonvensi ;

Bahwa setiap kali ditagih Tergugat I Rekonvensi selalu menghindar dan apabila ketemu tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 531 tersebut dengan alasan hutang Penggugat Rekonvensi masih belum lunas;

Bahwa karena desakan pihak Penggugat Rekonvensi yang terus menerus pada akhirnya Tergugat I Rekonvensi pada tahun 2007 tetap tidak menyerahkan sertifikat tersebut, justru menyampaikan surat tagihan hutang kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 672.480.000,- ;

Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat III Rekonvensi dengan tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo kepada Penggugat Rekonvensi membuat rasa khawatir pada diri Penggugat Rekonvensi dan karenanya layak untuk dimohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta untuk menyatakan tidak sah segala bentuk surat-surat yang dibuat dan diterbitkan untuk kepentingan penguasaan dan atau peralihan terhadap pemilikan sebidang tanah Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo seluas 586 m2 yang terletak setempat dikenal di Jl. RM Said No. 82 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta tanpa persetujuan Pihak Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa oleh karena sebidang tanah tersebut Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo seluas 586 m2 dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya setempat dikenal terletak di Jl. RM Said No. 82 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta adalah milik Penggugat Rekonvensi maka adalah sah Penggugat Rekonvensi mendiami dan menguasai sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya tersebut;

Bahwa perbuatan Tergugat I Rekonvensi dengan tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo kepada Penggugat Rekonvensi maka menimbulkan kerugian secara materiil dan

Hal.13 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



immateriil bagi Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat memanfaatkan secara optimal harta miliknya yang berupa sebidang tanah Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo seluas 586 m² dikenal terletak di .Jl. RM Said No. 82 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;

Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi tersebut apabila dirinci sebagai berikut :

- a. Kerugian materiil dengan tidak dapat Penggugat Rekonvensi memanfaatkan kepemilikannya atas Sertifikat Hak Milik No. 531 diantaranya untuk agunan hutang bank, karena Penggugat Rekonvensi adalah wiraswasta dan harus membiayai mencari dan menagih serta melayani adanya gugatan ini apabila dirinci sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;
- b. Kerugian immateriil selaku wiraswasta nama baik adalah modal utama dengan ulah Tergugat I Rekonvensi yang memperlakukan seakan-akan Penggugat Rekonvensi masih mempunyai hutang yang belum dibayar adalah perbuatan yang sangat merugikan bagi nama baik Penggugat Rekonvensi yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- c. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi secara materiil dan immateriil sebesar Rp.250.000.000,-+ Rp. 5.000.000.000,- = Rp. 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar tunai dan seketika oleh Tergugat I Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;

Bahwa untuk menjamin kelancaran bunyinya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka mohon dibebankan kepada Tergugat I Rekonvensi uang paksa setiap hari keterlambatan memenuhi putusan ini sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) yang dibayarkan kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan dan seketika ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi ini cukup beralasan dan didasarkan pada fakta hukum maka mohon Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat IV Rekonvensi untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini dan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi ini ;

Bahwa karena gugatan Penggugat Rekonvensi dilandasi fakta hukum yang benar maka mohon biaya perkara yang timbul dalam perkara

Hal.14 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



yang timbul dibebankan secara tanggung renteng pada Para Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan di atas ini, maka dengan ini mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta yang memeriksa perkara perdata ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukumnya, bahwa hutang piutang antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi telah lunas;
3. Menyatakan hukumnya, terhadap Penggugat Rekonvensi yang menguasai dan menempati sebidang tanah seluas 586 m² Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo setempat dikenal terletak di Jl.RM Said No. 82 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta adalah sah;
4. Menyatakan hukumnya, penguasaan Tergugat III Rekonvensi terhadap Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo tidak sah;
5. Menghukum Tergugat III Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo kepada Penggugat Rekonvensi secara langsung tanpa syarat apapun yang membebani;
6. Menyatakan hukumnya segala bentuk surat-surat yang dibuat dan diterbitkan untuk kepentingan penguasaan dan atau untuk kepentingan peralihan hak dari hak Penggugat Rekonvensi terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.531 atas nama Ny.Indrastuti Suroyo seluas 586 m² setempat dikenal di Jl. RM Said No. 82 Kelurahan Ketelan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, tidak berlaku karenanya ;
7. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membantu Penggugat Rekonvensi meminta Sertifikat Hak Milik No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo dari Tergugat III Rekonvensi;
8. Menyatakan hukumnya, Tergugat I menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik No.531 atas nama Ny.Indrastuti Suroyo kepada Tergugat III Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi secara materiil sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,-

Hal.15 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



(lima milyar rupiah) jumlah seluruhnya Rp. 5.250.000.000,- (lima milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

9. Menghukum Tergugat I Rekonvensi secara kontan dan seketika kerugian materiil sebesar sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) secara kontan dan seketika;
10. Menghukum Tergugat I Rekonvensi untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan melaksanakan bunyinya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara perdata ini sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan dan seketika;
11. Menghukum Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat IV Rekonvensi untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng pada Para Tergugat Rekonvensi membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Surakarta berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dalam peradilan yang baik ;

EKSEPSI TURUT TERGUGAT :

Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas ;
Kewenangan Mengadili (Kompetensi):

Bahwa dalil yang dijadikan dasar gugatan terhadap Turut Tergugat adalah pencatatan peralihan hak karena jual beli atas sertifikat tanah aquo, yang mana perbuatan Turut Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan prosedural (dalam lingkup hukum Administrasi Negara) yang telah ditentukan/ diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku sehingga kedudukan Turut Tergugat didalam melakukan pencatatan dimaksud adalah kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sehingga perbuatan Turut Tergugat adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dan bukan suatu tindakan/perbuatan hukum dibidang keperdataan melainkan tindakan/ perbuatan Negara sesuai dimaksud Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka patutlah apabila Pengadilan Negeri Surakarta menolak atau

Hal.16 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



menyatakan tidak berwenang mengikutkan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini karena bukan kewenangan kompetensi Pengadilan Negeri Surakarta (Pasal 134 HIR) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor: 37/Pdt.G/2008/PN.Ska tanggal 24 November 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan SHM No.531 seluas \pm 586 m² atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM.Said No.82, Kel.Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec.Banjarsari, Kota Surakarta, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 18 Februari 1994 No. 823/1994 seluas \pm 586 m² (lebih kurang lima ratus delapan puluh enam meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : ----

Sebelah Timur : M.148, M. 149, M 383 ;

Sebelah Selatan : Tanah Negara ;

Sebelah Barat : ----

3. Menyatakan sah secara hukum jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dan Penggugat melalui Akte Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Surakarta , yaitu Akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m², atas nama Ny.Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM.Said No. 82, Kel.Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta ;
4. Menyatakan sah secara hukum Akte Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Surakarta, yaitu Akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m² atas nama Ny.Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.

Hal.17 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



RM.Said No.82, Kel.Ketelan Rt. 001/Rw.04 , Kec. Banjarsari, Kota Surakarta ;

5. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat digunakan untuk sebagai perlengkapan persyaratan Sertifikat Hak Milik No. 531; seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM. Said No.82, Kel, Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta untuk mendaftarkan Akte Jual Beli antara Tergugat I dan Penggugat yang dibuat oleh Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kota Surakarta , yaitu Akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m² , atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM. Said No. 82, Kel, Ketelan Rt. 001/Rw.04 , Kec. Banjarsari, Kota Surakarta untuk seterusnya dibalik nama menjadi atas nama Penggugat ;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I tetap menguasai obyek sengketa dan tidak mau menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat baik secara materiil maupun immateriil ;
7. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan baik dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan dan atau pihak yang berwenang ;
8. Menyatakan perbuatan Tergugat II tidak mau mendaftarkan Akte Jual Beli No.299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m² atas nama Ny.Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM.Said No.82, Kel, Ketelan Rt. 001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Turut Tergugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
9. Menghukum Tergugat II untuk mendaftarkan Akte Jual Beli No. 299/ Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No. 531, seluas \pm 586 m² , atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl.RM.Said No.82, Kel, Ketelan Rt. 001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Turut Tergugat untuk dibalik nama atas nama Penggugat dengan putusan perkara ini tanpa sertipikat yang dikuasai oleh Tergugat III;

Hal.18 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



10. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan dan menyerahkan Akte Jual Beli No.299/Banjarsari/1999 berikut Sertifikat Hak Milik No.531, seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM Said No. 82, Kel.Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta kepada Penggugat dan kemudian Penggugat serahkan kepada Turut Tergugat;

11. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk mendaftarkan Akte Jual Beli No. No. 299/Banjarsari/1999 terhadap obyek sengketa yaitu tanah dengan SHM No.531 seluas \pm 586 m², atas nama Ny. Indrastuti Suroyo (Tergugat I) yang terletak di Jl. RM.Said No.82, Kel. Ketelan Rt.001/Rw.04, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta untuk dibalik nama dan diterbitkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat dengan putusan perkara ini tanpa sertifikat yang dikuasai oleh Tergugat III;

12. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan biaya perkara dalam Rekonvensi adalah Nihil;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sebesar Rp.1.446.000,- (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang No. 95/Pdt/2009/PT.Smg tanggal 10 Juni 2009 yang amar selengkapny sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding Tergugat I/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 24 Nopember 2008 Nomor: 37/Pdt.G/2008/PN.Ska yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I/Pembanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding III;



DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding;
- Menyatakan sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surakarta sesuai Berita Acara Sita Jaminan tanggal 17 Nopember 2008 No.37/Pdt.,G/2008/PN.Ska atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik No.531 adalah tidak sah dan tidak berharga;
- Memerintahkan supaya sita jaminan yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan tanggal 17 Nopember 2008 No.37/Pdt.G/2008/PN.Ska tersebut diangkat;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.73.000,-(tujuh puluh tiga ribu rupiah);

DALAM REKONVENSIS :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Pembanding untuk membayar ongkos perkara pada kedua tingkat peradilan yang jumlahnya nihil;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Agustus 2009 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 21 Agustus 2009 sebagaimana ternyata akte permohonan kasasi No.37/Pdt.G/2008/PN.Ska jo No.95/Pdt/2009/PT.Smg yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surakarta permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 September 2009;

Bahwa setelah itu Tergugat I/Pembanding pada tanggal 7 September Juni 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 16 September 2009;

Hal.20 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



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, maka oleh karena permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Penggugat pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sependapat dan dapat menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang sepanjang menyangkut putusan bagian Eksepsi dan Gugatan Rekonpensi yang dibuat dan diajukan oleh Tergugat/ Pembanding/ Termohon kasasi, karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar;

Bahwa Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan atas pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang pada bagian Konvensi, dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di Semarang tidak konperhensif di dalam membuat pertimbangan hukum atas inti gugatan Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, bahkan pertimbangan pertimbangan hukum antara yang satu dengan yang lainnya saling bertentangan, disamping itu pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di Semarang juga bertentangan dengan peraturan Perundangan yang berlaku dan juga telah memanipulir berita acara keterangan saksi, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Bahwa dalam halaman 9 salinan putusan perkara Pengadilan Tinggi Jawa Tengah No.95/Pdt/2009/PT.Smg Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi di Semarang mengatakan : Menimbang, bahwa dalam perkara ini inti pokok masalahnya adalah apakah benar telah terjadi jual beli tanah beserta rumah bersertifikat No. 531 atas nama Ny. Indrastuti Suroyo dari Tergugat II/Pembanding dijual kepada Penggugat/ Terbanding;
- Bahwa pertimbangan hukum selanjutnya adalah. Bahwa secara Formil memang berdasarkan Akte Jual Beli No. 299/ Banjarsari/ 1999 tanggal 7 Juli 1999 yang dibuat oleh PPAT/Notaris SRIWOTO, S.H. terbaca tentang adanya jual beli tanah tersebut yang disaksikan oleh 2 (Dua) orang

Hal.21 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



pegawai Notaris yang bersangkutan, yang kebenaran keterangannya diragukan karena Notaris/PPAT tersebut adalah sebagai pihak dalam perkara ini dan saksi saksi Penggugat/Terbanding hanya mendengar saja dari keterangan Penggugat/Terbanding tentang adanya jual beli tersebut, sedangkan berdasarkan (ke hal 10 salinan Putusan PT Semarang), jawaban Tergugat /Pembanding yang didukung oleh bukti surat surat dan keterangan saksi saksi, maka dapat terbaca jelas dan lebih lengkap bahwa secara materiil tidak ada perjanjian/perikatan jual beli tanah aquo;

- Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang yang demikian, jelas sangat naif, keliru dan bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, alasannya:

Bahwa dalam pemeriksaan perkara Perdata, yang harus dikedepankan dan dijadikan pertimbangan hukum yang utama adalah Pembuktian Formil, bukan pembuktian hukum materiil, tetapi ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang justru mempertimbangkan segi-segi materiilnya;

Bahwa fakta hukum yang harus dipertimbangkan secara yuridis formil adalah apakah jual beli tanah dan bangunan obyek sengketa antara Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi dengan Tergugat /Pembanding/ Termohon Kasasi berdasarkan akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 tanggal 7 Juli 1999 yang dibuat oleh PPAT/Notaris SRIWOTO, S.H. adalah sah secara hukum;

Bahwa sesuai dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Pokok Agraria Jo. PP No. 10 Tahun 1961 Jo. PP 24 Tahun 1997 Jo. Yurisprodensi MA No. 932K/Sip/1973 yang menyatakan bahwa Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan ketentuan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 melahirkan kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak pembelinya, terlepas apakah penjualnya berhak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan Jo Yurisprodensi Mahkamah Agung No. 02 K/Sip/1979 yang menyatakan "Semenjak akte jual beli ditandatangani didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli";

Bahwa dengan demikian apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang memberikan pertimbangan hukum seperti tersebut diatas,

Hal.22 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



maka putusannya adalah akte Jual Beli No. 299/Banjarsari/1999 tanggal 7 Juli 1999 yang dibuat oleh PPAT/Notaris SRWOTO, S.H. adalah sah secara hukum, dan jual beli antara Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi selaku Pembeli dengan Tergugat I/Pembanding/Termohon Kasasi selaku penjual adalah sah secara hukum, karena sudah didasarkan pada peraturan perundang undangan yang berlaku;

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

Bahwa alasan-alasan Pemohon kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan Judex Facti (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, karena putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar, lagi pula alasan-alasan tersebut 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula dari sebab tidak ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: SUWARTI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ditolak, maka Pemohon Kasasi/Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan

Hal.23 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: SUWARTI tersebut;

Membebankan Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,-(lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2010 oleh Dr. H. Abdurrahman, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D. dan H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Eko Budi Supriyanto, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :
Ttd./Syamsul Ma'arif, SH.,LL.M.,Ph.D.

K e t u a :
Ttd./

Ttd./H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,MHum. Dr. H. Abdurrahman, SH., MH

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i	Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i	Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi	Rp.493.000,-
J u m l a h	Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :
Ttd./
Eko Budi Supriyanto, SH.,MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung-RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH., MH.
NIP. 040 044 809

Hal.24 dari 24 hal.Put. No.3000 K/PDT/2009