



P U T U S A N

No. 1698 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ANDRIAN SANTOSO bertempat tinggal di Jalan Mangkubumi No. 58 C RT. 028 RW.007, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. **CHANDERA, S.H.,M.Hum.**, 2. **IRINE WID ARISANTI, S.H., M.Hum.**, 3. **ARFIAN INDRIANTO, S.H.**, Advokat, berkantor di Jalan Mrican Baru 28 Demangan, Depok, Sleman, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **SAGINO**, bertempat tinggal di Rumah Makan Tio Ciu, Jl. Jendral Sudirman No. 23 Yogyakarta ;
2. **L A S T A**, bertempat tinggal di Pundong II RT.001, RW. 004, Desa Tridadi. Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman;
3. **NY. PUJIASTUTI HARRYPADMA RINISARI, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Sajiono No. 13 Kotabaru, Yogyakarta; nomor 2 dan 3 dalam hal ini memberi kuasa kepada **R. KUNCORO TRIPRIYADI, SH.**, Advokat, berkantor di Jalan Munggur No. 26 Yogyakarta; Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

d a n

NY. MARIA YOSEPHINE ELVIE MAGDALENA SANTOSO; bertempat tinggal di Jalan Mangkubumi No. 58 C RT.028, RW.007 Gowongan, Kecamatan Jetis Kota Yogyakarta; Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Terbanding IV

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan turut Termohon Kasasi dahulu turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal. 1 dari 7 hal. Put. No. 1698 K/Pdt/2010



bahwa antara Penggugat dengan Turut telah terjadi pernikahan secara resmi dan sah di Nganjuk pada tanggal 10 September 1982 sebagaimana Kutipan Akte Perkawinan Nomor 8/Perk/"A/1982 tanggal 5 Oktober 1982 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Daerah Tingkat II Nganjuk, Jawa Timur ;

Bahwa pada saat perkawinan nama Penggugat terdahulu adalah The Tjoe Ning dan Turut Tergugat adalah Ting Sioe Lan yang kemudian berdasarkan Keppres Nomor: 164 PWI Tahun 1984 tanggal 1 Juni 1984 Penggugat telah menjadi WNI dan berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Nomor: C-23329 HT.02.01-Th 1987 tanggal 1987 Penggugat berubah nama menjadi Adrian Santoso dan Turut Tergugat berubah nama menjadi Maria Yosephine Elvie Magdalena ;

Bahwa pada bulan Juli 1996, Penggugat dan Turut Tergugat membeli sebidang tanah dan bangunan dari Tergugat I di Jl. Magelang No. 121 Yogyakarta, Hak Milik Nomor: 1297/Kricak, Gambar Situasi Nomor: 1764 Tanggal 17 Juni 1993, Luas 155 m2 atas nama Sagino (Tergugat I), untuk selanjutnya mohon disebut sebagai obyek sengketa, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Show Room Sumber Mobil Baru ;
- Sebelah Barat : Show Room Sumber Mobil Baru ;
- Sebelah Selatan : Gedung Bank Internasional Indonesia ;
- Sebelah Timur : Jalan Magelang ;

Bahwa atas pembelian tanah dan bangunan tersebut dibuatlah Perikatan Jual Beli antara Tergugat I sebagai Penjual dengan Turut Tergugat yang telah mendapat persetujuan dari Penggugat sebagai Pembeli. Perikatan Jual Beli tersebut dibuat di hadapan Ny. Mugiyanti Ilham, S.H. selaku Notaris pada tanggal 30 Juli 1996 dengan Perikatan Jual Beli Nomor: 22, yang disertai dengan pembuatan Surat Kuasa menjual obyek sengketa dari Tergugat I kepada Turut Tergugat. ;

Bahwa pada bulan September 2008 tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat, Turut Tergugat telah menyuruh Tergugat I untuk menjual obyek sengketa kepada Tergugat II;

Bahwa ternyata obyek sengketa yang telah dibeli Penggugat dan Turut Tergugat dari Tergugat I telah dijual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli No. 61/2008 tanggal 05 September 2008 yang dibuat dihadapan Ny. Pujiastuti Harrypadma Rinisari, S.H. selaku PPAT (Tergugat III);

Bahwa Perikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Ny. Mugiyanti Ilham, S.H. selaku Notaris pada tanggal 30 Juli 1996 dengan Perikatan Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 22 adalah sah berdasarkan hukum oleh karena Tergugat I telah terikat jual beli dengan Penggugat dan Turut Tergugat, tidak dapat begitu saja menjual obyek sengketa kepada pihak lain;

Bahwa Tergugat III pun telah lalai dalam membuat Akta Jual Beli, apalagi Akta Kual Beli Nomor: 22 yang dibuat dihadapannya disaksikan pula dan turut hadir Ny. Mugiyanti Ilham, S.H., selaku notaris terdahulu yang membuat perikatan jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat ;

Bahwa jual beli obyek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah penuh rekayasa dan didasarkan pada itikad tidak baik karena Tergugat I, Tergugat III, dan Turut Tergugat mengetahui bahwa obyek sengketa telah dibeli oleh Penggugat. Tergugat I dan Tergugat III mengetahui pula bahwa Penggugat adalah suami sah dari Turut Tergugat, demikian dengan obyek sengketa tersebut adalah harta bersama yang diperoleh dalam perkawinan antara Penggugat dengan Turut Tergugat sehingga apabila hendak diperalihkan haruslah sepersetujuan Penggugat.

Bahwa atas dasar dalil gugatan di atas maka jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah didasarkan pada hal-hal yang tidak benar karena Penggugat selaku pembeli dan pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa tidak pernah mengetahui dan menyetujui penjualan obyek sengketa dengan demikian Akta Jual Beli No. 61/2008 tanggal 05 September 2008 yang dibuat dihadapan Ny. Pujiastuti Harrypadma Rinisari, S.H. selaku 7 PPAT (Tergugat III) adalah tidak sah dan harus dibatalkan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan dikarenakan Penggugat sangat meragukan itikad baik dari Para Tergugat dan berhubung adanya kekuatiran yang sangat beralasan bahwa Tergugat II akan mengalihkan dan atau membebani hak apapun kepada pihak lain atas obyek sengketa milik Penggugat, maka sangat beralasan bagi Penggugat mohon untuk terlebih dahulu diletakkannya sita jaminan atas obyek sengketa;

Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka sudah sepatunya apabila Penggugat mohon agar terhadap putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Hal. 3 dari 7 hal. Put. No. 1698 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 1297/Kricak, Gambar Situasi Nomor: 1764 Tanggal 17 Juni 1993 Luas 155 m2 atas nama Sagino.
3. Menyatakan sah menurut hukum Perikatan Jual Beli Nomor: 22 yang dibuat di hadapan Ny. Mugiyaniti Ilham, S.H. selaku Notaris pada tanggal 30 Juli 1996.
4. Menyatakan tidak sah dan batal secara hukum Akta Jual Beli Nomor: 61/2008 yang dibuat dihadapan Tergugat III.
5. Menghukum Para Tergugat baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1279/Kricak, Gambar Situasi Nomor: 1764 Tanggal 17 Juni 1993 Luas 155 m2 atas nama Sagino kepada Penggugat serta sekaligus menyerahkan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat, bebas dari segala bentuk pembebanan dengan tanpa syarat dan apabila diperlukan dengan bantuan alat negara ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar by voorraad) walaupun ada upaya hukum verzet, banding, atau kasasi dari Para Tergugat;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 81/Pdt.G/2008/PN.Yk. tanggal 23 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh beaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 634.000,- (enam ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan putusan No. 50/PDT/2009/PTY tanggal 1 Februari 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 25 Februari 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Februari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Maret 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 81/Pdt.G/2008/PN.YK Jo. No.

Hal. 4 dari 7 hal. Put. No. 1698 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50/PDT/2009/PT.Y yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Maret 2010 ;

bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 23 Maret 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 6 April 2010;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu pengajuan kasasi dengan demikian tidak ada alasan bagi Mahkamah Agung Republik Indonesia menolak kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ini.
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai *judex factie* telah salah dalam mengkonstatasi, mengkualifikasi, serta mengkonstitusi perkara ini sehingga dengan demikian *judex factie* salah dalam menerapkan hukumnya;
3. Bahwa *judex factie* senyatanya tidak mencermati secara menyeluruh dan mendalam terhadap permasalahan hukum ini, sehingga hal tersebut sangat merugikan Pemohon Kasasi/Penggugat;
4. Bahwa Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengetahui sebenarnya fakta-fakta yang terungkap dalam perkara aquo, oleh karena itu seharusnya fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan tidaklah dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo;
5. Bahwa dalam Persidangan terungkap bahwa Pemilik Objek sengketa adalah Pemohon Kasasi/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat, lebih-lebih hal itu dikuatkan dengan pengakuan dari Termohon Kasasi /Tergugat I. Bahwa menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang secara tegas disebutkan bahwa Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh, oleh karena itu segala pengalihan Hak Milik terhadap objek sengketa wajib

Hal. 5 dari 7 hal. Put. No. 1698 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepengetahuan, persetujuan dan pelaksanaan dihadapan dan dilakukan oleh pemilik sah objek sengketa tersebut yakni Pemohon Kasasi/ Penggugat dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat. Bahwa pengalihan Objek Sengketa yang hanya dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat kepada pihak lain merupakan suatu bentuk pengalihan objek sengketa yang cacat hukum, oleh karena itu tidak ada alasan lain untuk tidak menyatakan bahwa akta jual beli terhadap objek sengketa tersebut adalah tidak sah dan bertentangan dengan hukum.

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

mengenai alasan ke 1 sampai dengan 5 :

Bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum yakni Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan para Tergugat telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya, lagi pula hal ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan pada pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam penerapan hukum atau pelanggaran hukum yang berlaku, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Hal. 6 dari 7 hal. Put. No. 1698 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ANDRIAN SANTOSO** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **SENIN** tanggal **31 JANUARI 2011** oleh **WIDAYATNO SASTROHARDJONO, S.H., M.Sc.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. DIRWOTO, S.H.** dan **Prof. Dr. H. ABDUL MANAN, S.H., S.I.P., M.Hum.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. M. SLAMET TURHAMUN, M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:,

Ttd.

H. DIRWOTO, S.H.

Ttd.

Prof.Dr.H. ABDUL MANAN, S.H.,S.I.P.,M.Hum.

K e t u a,

Ttd.

WIDAYATNO SASTROHARDJONO, S.H., M.Sc.,

Biaya kasasi:

1. Meterai	Rp	6.000,-
2. Redaksi	Rp	5.000,-
3. <u>Administrasi kasasi</u>	Rp	<u>489.000,-</u>
Jumlah	Rp	500.000,-

Panitera Pengganti,

Ttd.

Drs. M. SLAMET TURHAMUN, M.H.

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, S.H., M.H.

NIP. : 040044809

Hal. 7 dari 7 hal. Put. No. 1698 K/Pdt/2010