



**PUTUSAN**  
Nomor 1859 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**Rr. MULATSIH, S.E.**, bertempat tinggal di Kabalan, RT 004, RT 006, Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zahru Arqom, S.H., M.H.Lit., Advokat, pada kantor Advokat Arqom, Dony & Co, beralamat di Tegal Krapyak, RT 01, RW 33, Sedan, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014;  
Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II, dahulu Penggugat/Pembanding I;

**L a w a n**

**FRANSISCA RATNASARI**, bertempat tinggal di Jalan P. Diponegoro, Nomor 58/64, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bimas Ariyanta, S.E.,S.H.,C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor Advokat "B & Partners ", beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 73, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2014;  
Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat III/Pembanding II;

**Dan**

- Hj. CARLINA LIESTYANI, S.H**, Notaris dan PPAT, beralamat di Tegal, Lempuyangan DN.III/94, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta;
- Ny. HARJO SENTONO alias SURATINEM**, bertempat tinggal di Jatimulyo TR.I/356, RT 06, RW 02, Kelurahan Kricak, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;
- SUNARYANI, S.H**, Notaris dan PPAT, beralamat di Jalan Tamansiswa, Nomor 47, Kelurahan Wirogunan, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta;



**4. KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA,**  
berkedudukan di Jalan Kusumanegara Nomor 161, Kota  
Yogyakarta;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, Tergugat II,  
Tergugat IV dan Turut Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II dahulu sebagai  
Penggugat/Pembanding I telah mengajukan gugatan terhadap sekarang  
Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II, Para Turut Termohon Kasasi  
dahulu sebagai Para Tergugat dan Turut Tergugat di muka persidangan  
Pengadilan Negeri Yogyakarta pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa semula Kartorejo alias Midi (almarhum) yang tiada lain adalah ayah  
kandung Tergugat II memiliki sebidang tanah sebagaimana termuat dalam  
Verponding Nomor 840 Blok XXII seluas  $\pm 1715 \text{ m}^2$  (lebih kurang seribu tujuh  
ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan  
Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta. Bahwa kemudian pada Tahun 1979 bidang  
tanah tersebut telah diikat hubungan hukum jual beli dengan Moedjiono alias  
R. Moedjiono (almarhum) yang tiada lain adalah ayah kandung Penggugat  
sebagaimana termuat pula dalam Akta Daliso Rudianto, S.H., sebagaimana  
harga-hargapun telah lunas pula, sehingga asas terang dan tunaipun telah  
terpenuhi dalam jual beli tanah tersebut;
2. Bahwa selanjutnya pada Tahun 1998 terdapat program Proyek Nasional  
Agrari (Prona) dan kemudian bidang tanah tersebut di atas disertifikasi dengan  
masih menjadi ke atas nama Kartorejo, dengan identitas SHM Nomor  
00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas  
1481  $\text{m}^2$  (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan surat  
ukur yang batas-batasnya: Utara: bidang tanah M.381 dan M.382; Selatan:  
Persil 225, Barat: Jalan, dan Timur bekas parit. (yang selanjutnya disebut pula  
(objek sengketa);
3. Bahwa selanjutnya sertipikat tersebut tetap disimpan oleh Moedjiono  
(almarhum) selaku pihak yang berhak atas bidang tanah tersebut, sedemikian  
meskipun bidang tanah tersebut secara formil atas nama Kartorejo namun  
secara materiil bidang tanah tersebut adalah milik Moedjiono (almarhum) dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat atas nama Kartorejo tersebut difahami sebagai pinjam nama saja;

4. Bahwa objek sengketa belum sempat diperalihkan secara administratif dari Kartorejo ke atas nama Moedjijono karena masih berstatus tanah sawah dan terhalang aturan tanah absentee, selanjutnya pada Tahun 2000 Kartorejo meninggal dunia dan kemudian pada Tahun 2003 Moedjionopun juga meninggal dunia. Kemudian baru pada Tahun 2009 Penggugatpun menghadap kepada Tergugat I untuk melanjutkan proses jual beli orang tuanya tersebut dengan membalik nama menjadi ke atas nama Penggugat (Rr. Mulatsih);
5. Bahwa kemudian Tergugat II selaku ahli waris Kartorejo pun juga bermaksud memeralihkan objek sengketa kepada Penggugat untuk menuntaskan jual beli orang tua masing-masing tersebut di atas dan kemudian disusunlah perikatan jual beli lunas yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I, dengan Penggugat selaku pihak pembeli atas objek sengketa dari Tergugat II (Ny. Harjo Sentono/Suratinem) selaku pihak penjualnya sebagaimana perjanjian jual beli tersebut termaktub dalam Akta Carlina Liestyani, S.H., Notaris di Yogyakarta Nomor 13 tanggal 30 November 2009 tentang Perikatan Jual Beli;
6. Bahwa terhadap hubungan hukum jual beli lanjutan atas jual beli orang tua Penggugat dengan Tergugat II tersebut secara legal telah selesai dan tuntas pula saat mana Penggugat dan Tergugat II kemudian menandatangani Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 sebagaimana yang dibuat oleh dan di hadapan Carlina Liestyani, S.H., PPAT di Yogyakarta (Tergugat I). Sedemikian kepemilikan hak atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746 Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) tersebut secara legal pun telah beralih dari Tergugat II kepada Penggugat;
7. Bahwa proses balik nama setipikat dari atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) kepada Rr. Mulatsih, S.E. (Penggugat) tersebut sedianyaakan dilaksanakan oleh Tergugat I dan terhadap pajak-pajak serta biaya-biaya yang timbul, Penggugat telah menitipkan pembayaran uang titipan pajak, biaya balik nama, pengeringan dan lain-lain sebesar Rp234.294.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) kepada dan diterima baik oleh Tergugat I;
8. Bahwa setelah sekian lama ternyata proses balik nama tersebut juga belum selesai yang apabila dikonfirmasi kepada Tergugat I senantiasa ditanggapi dengan jawaban masih dalam proses karena pengeringan memerlukan waktu

Halaman 3 dari 30 hal. Put. Nomor 1859 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang lama. Bahwa kemudian pada bulan Mei 2013 Penggugat terperangah tatkala mengetahui ternyata secara fisik terhadap bidang tanah tersebut terdapat pihak lain yang menguasainya, yakni oleh Tergugat III dengan melakukan aktifitas pengurukan tanah meskipun warga sekitar dan aparat pemerintahan desa telah memperingatkan untuk tidak melakukannya;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat berinisiatif melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, ternyata hasilnya dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang semula dititipkan oleh Tergugat II ternyata telah ditarik oleh seseorang, dan saat ini dikuasai oleh Tergugat III secara melawan hukum;
10. Bahwa tatkala dikonfirmasi atas kejadian tersebut Tergugat I pun awalnya menerangkan masih dalam proses, namun setelah disampaikan fakta-fakta fisik di lapangan, Tergugat I meminta maaf dan menyatakan bahwa hal tersebut adalah kesalahannya serta akan membantu dengan meminta kepada Tergugat III yang menguasai sertipikat atas tanah objek sengketa untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat;
11. Bahwa karena permasalahan tersebut tidak kunjung selesai maka Penggugat pun telah mengundang bermusyawarah serta memperingatkan Tergugat III agar segera menyerahkan kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener kepada Penggugat, namun ternyata Tergugat III tidak mengindahkannya dan menurut keterangan Tergugat III mengaku bahwa dasar kepemilikan objek sengketa olehnya berdasarkan akta jual beli dan akta-akta lain yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat IV;
12. Bahwa tegas Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak untuk memeralihkan objek sengketa kepada siapapun tanpa izin dari Penggugat, dan walaupun terdapat dokumen- dokumen yang memiliki hubungan dengan objek sengketa yang dibubuhi tanda tangan atau cap jempol Tergugat II hal itu adalah nyata-nyata tidak benar, hasil perbuatan curang dan melawanhak dan nyata-nyata memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum dan menjadi tidak sah. Sedemikian dokumen apapun berkaitan dengan peralihan hak objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II atau pihak lain selain kepada Penggugat, baik yang dibuat oleh Tergugat III, Tergugat IV ataupun Turut Tergugat adalah batal demi hukum dan tidak sah pula;
13. Bahwa perbuatan Tergugat III yang menguasai dokumen Sertipikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 00746/Bener dan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang saat ini telah beralih atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang nota bene adalah hak milik Penggugat serta tindakan Tergugat I dan Tergugat IV yang tidak menjalankan tugas profesi secara benar dan hati-hati tersebut, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;

14. Bahwa menjadi adil dan wajar apabila Tergugat III dihukum untuk menyerahkan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dalam keadaan baik kepada Penggugat dan menyerahkan fisik bidang tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa ada pembebanan apapun;
15. Bahwa apabila terhadap kewajiban penyerahan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener dan penyerahan penguasaan fisik bidang tanah tersebut di atas dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun tersebut ternyata tidak dijalankan oleh Tergugat I maka menjadi adil apabila Tergugat I dijatuhi pula hukuman uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaannya;
16. Bahwa karena andil Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) yang memberikan izin penarikan berkas dan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang didasarkan pada data yang tidak benar maka menjadi adil apabila Turut Tergugat juga dihukum untuk tunduk pada putusan *a quo* serta membatalkan dokumen Turut Tergugat lain yang berkaitan dengan peralihan dan/atau pembebanan hak atas objek sengketa selain dari dokumen peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat;
17. Bahwa menjadi adil, wajar dan sesuai dengan hukum pula apabila segala hubungan hukum dan segenap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan peralihan dan/atau pembebanan hak yang berkaitan dengan objek sengketa, baik yang diterbitkan atau ditandatangani atau dilegalisasi oleh Para Tergugat baik sendiri-sendiri atau bersama-sama dalam komposisi apapun selain tentang peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat, dinyatakan batal dan tidak sah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum;
18. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut telah merugikan Penggugat, yakni:
  - a. Kerugian materiil, berupa titipan uang pembayaran pajak, bea balik nama,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengeringan dan biaya pengurusan sengketa yang timbul sebesar Rp234.294.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) berikut bunga 15% pertahunnya (standar rata-rata perbankan) dan jika dikalkulasikan menjadi  $4 \times 15\% = 60\% \times \text{Rp}234.294.000,00 = \text{Rp}140.576.400,00$  sehingga totalnya Rp374.870.400,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus rupiah) dan kerugian berupa kesempatan pemanfaatan untuk menyewakan tanah kepada pihak lain sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- b. Kerugian immateriil, karena Tergugat menjadi disibukkan dengan perkara ini, mendapat tuduhan dari orang suruhan Tergugat III yang menjaga objek sengketa seolah memasuki pekarangan/tanah orang lain padahal nyata dan jelas milik sendiri, terganggu secara moral, psikologis, dan social karena dilarang-larang memasuki dan mengelola tanah hak miliknya sendiri, serta biaya-biaya yang timbul karenanya, sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Sedemikian menjadi adil apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dihukum pula untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat;

19. Bahwa karena terhadap fisik bidang tanah tersebut telah dilakukan kegiatan-kegiatan berupa pengurugan tanah serta penutupan pagar seng dan juga agar tidak dilakukan pengalihan hak atau pun penguasaan serta pembebanan-pembebanan lainnya maka menjadi adil dan wajar apabila ditetapkan sah dan berharga pula sita revindikatoir (*revindikatoir beslag*) serta dikabulkannya permohonan provisi tentang dihentikannya segala aktifitas dan kegiatan terhadap bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem, yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta ;

20. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah dan sempurna, maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan secara serta merta (*ui voerbaar bij vorraad*) meskipun Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Primair:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat III atau orang yang diperintahnya dan/atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan atau pemanfaatan bidang tanah objek sengketa;

Dalam Konvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Kartorejo (almarhum)/ayah kandung Tergugat II dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (almarhum)/ayah kandung Penggugat atas objek Verponding Nomor 840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta yang kemudian tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa peralihan hak dari jual beli lanjutan antara Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) dengan Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Carlina Liestyani, S.H., PPAT di Yogyakarta adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang tanah objek sengketa sebagai mana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) adalah hak milik Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga terhadap peletakan sita revindikatoir (*revindicatoir beslag*) atas bidang sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh hubungan hukum Para Tergugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau Turut Tergugat yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

8. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh akta, surat, atau dokumen yang diterbitkan atau dilegalisasi oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
9. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) untuk melaksanakan pencatatan administratif terhadap peralihan hak dari Ny. Harjo Sentono/Suratinem kepada Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) atas bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dan sekaligus melakukan penerbitan sertipikat baru atas bidang tanah tersebut dengan mencantumkan atas nama pemilik Rr. Mulatsih, S.E. (Penggugat) dan menyerahkannya kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I, untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat atas titipan pajak dan ongkos sebesar Rp374.870.400,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus rupiah), dan menghukum secara tanggung renteng Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi materiil atas hilangnya kesempatan untuk menyewakan tanah objek sengketa sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratusjuta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua millyar rupiah) secara tanggung renteng;
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono/ Suratinem dalam keadaan baik kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/ Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suratinem, yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;

14. Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban penyerahan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener kepada Penggugat dan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk kewajiban penyerahan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, kota Yogyakarta tersebut dalam keadan kosong dan tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat;
15. Menyatakan putusan perkaraini *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsida:

- *Ex aequo et bono*, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

a. *Disqualificatoire Exceptie*:

Bahwa adalah tidak benar dalil gugatan Penggugat karena senyatanya Penggugat tidak punya landasan hukum yang kuat dalam menggugat Tergugat III, dan tidak ada landasan kepemilikan yang dipunyai oleh Penggugat dalam memasalahkan objek sengketa karena akta jual beli yang dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H., Notaris Kota Yogyakarta dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 30 November 2009 dan ataupun Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat di hadapan Carlina Liestyani, S.H., Notaris Kota Yogyakarta tidak dapat begitu saja dipakai sebagai acuan dasar kepemilikan hak atas objek sengketa selain dari pada itu sebagaimana dasar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didalilkan sendiri tidak ada hubungan hukum (*Ontbevoegdheid*) yang jelas dan langsung antara Penggugat dengan Tergugat III (ketiga) dalam perkara *a quo* ini ;

Penggugat tidak mempunyai "*Legal Stand*" dan sudah tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat III dan apalagi membatalkan perjanjian pelepasan hak yang melatar belakangi kepemilikan atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III karena apa yang menjadi dasar dan alasan untuk menggugat adalah tidak didasarkan alasan yang dapat diterima secara nalar dan berdasar pada kebenaran dan keadilan karena apa yang menjadi dasar dan alasan alasan yang dikemukakan sulit untuk diterima akal sehat, dimana seringkali Penggugat menggunakan dalil dalil sepihak yang mencari pembenar sendiri. Bahwa peralihan terhadap barang tidak bergerak khususnya tanah haruslah di hadapan Pejabat yang berwenang dan berdasarkan pada akta autentik dan sebagaimana dasar peralihan hak atas objek sengketa semuanya dengan Akta Otentik yang Sah, dan dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Sebagai Lembaga resmi Pemerintah yang berwenang untuk mengurus peralihan hak akan tanah;

b. *Exceptie Obscuri Libelli*;

Bahwa Penggugat telah salah persepsi akan objek sengketa karena senyatanya dan dapat dibuktikan di muka persidangan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat III dan memperhatikan gugatan Penggugat dan dasar kepemilikan Tergugat III atas objek sengketa maka berdasarkan Ketentuan yang ada dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data-data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data-data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Maka gugatan Penggugat sejak awal sudah harus dinyatakan untuk ditolak dan atau tidak diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) di mana sertipikat hak kepemilikan atas objek sengketa telah beralih ke atas nama Tergugat III (ketiga);

c. Qualifikas Perbuatan Tergugat III tidak jelas;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dasar gugatan Penggugat hanyalah mengada-ada dan membuat persoalan yang tidak ada dasar hukumnya, di mana dasar peralihan dan hal-hal yang melatar belakangnya adalah sebagaimana yang dikarang dan didalilkannya sendiri oleh Penggugat, sehingga perbuatan yang didakwakan telah dilakukan oleh Tergugat III tidak jelas, selain dari pada itu apabila di nalar mana mungkin telah dilakukan jual beli sejak Tahun 1979 di hadapan Daliso Rudianto, S.H., Notaris di Yogyakarta tetapi dalam penerbitan sertifikatnya masih meminjam Nama pihak lain yakni Kartorejo, di sisi yang lain menyatakan juga telah membuat perikatan jual beli dan atau jual beli atas objek sengketa di hadapan Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta, namun senyatanya Penggugat tidak pernah menguasai objek sengketa dan telah ternyata objek sengketa adalah milik Tergugat III dan Tergugat III yang menguasainya;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bab *exceptie* dan bab konvensi mohon dianggap dan diberlakukan dalam rekonvensi, serta selanjutnya Tergugat III dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat in Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi dan Penggugat in Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat in Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kel.Bener, Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor: 00421/2013 luas 1.458 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Fransisca Ratnasari, tanggal lahir 02/02/1948;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memperoleh hak adalah karena adanya surat pelepasan hak milik atas tanah yang dibuat dan ditandatangani serta cap jempol oleh pihak yang melepaskan yakni Ny. Harjo Sentono alias Suratinem kepada penerima pelepasan hak yakni Ny. Fransisca Ratnasari di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tertanggal 5 Juni 2013 sebagaimana ketentuan yang diatur sebagaimana ketentuan hukum dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi membeli objek sengketa adalah dari Gerardus Sony Cakra Pandu Buana berdasarkan adanya :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 01 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat antara Tergugat in Konvensi II selaku Penjual dengan Gerardus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sony Cakra Pandu Buana selaku Pembeli di hadapan Ny. Sunaryani, SH. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV in Konvensi);
- b. Kuasa untuk menjual Nomor 02 tertanggal 19 Desember 2012 di hadapan Ny. Sunaryani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV in Konvensi);
- c. Bahwa selain daripada itu objek jual beli tersebut telah kering dan statusnya tanah pekarangan dari proses pengeringan atas objek sengketa yang dilakukan Kantor Ny. Sunaryani, S.H., dan juga telah dilakukan pengecekan yang menyatakan bahwa tanah dalam keadaan bersih tidak ada sengketa dan ataupun penghalang untuk dialihkan;
5. Bahwa selanjutnya Sdr. Gerardus Sony Cakra Pandu Buana dan Ny. Harjo Sentono membatalkan perikatan-perikatan yang telah dibuatnya berdasarkan Akta Pembatalan Nomor 05 tertanggal 22 Mei 2013 yang dibuat di hadapan Ny. Sunaryani, S.H., Notaris di Yogyakarta karena objek sengketa tersebut dilepaskan haknya Kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III in Konvensi secara langsung di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagaimana ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku;
6. Bahwa oleh karenanya Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum dan peraturan yang berlaku;
7. Bahwa selain dari pada itu objek jual beli telah dilakukan *levering* (penyerahan) dari pemilik/penjual kepada pembeli/Penggugat Rekonvensi secara langsung dan seketika sebagaimana ketentuan yang ada dalam jual beli pada umumnya;
8. Bahwa oleh karena penguasaan Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa adalah sah secara hukum karena merupakan miliknya;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga telah membayar seluruh pajak pajak yang timbul dan ataupun yang ada dalam peralihan atas hak pada suatu tanah pekarangan;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah telah membayar dengan lunas objek jual beli dan telah dibenarkan oleh Ny. Harjo Sentono alias Suratinem;
11. Bahwa dalam melakukan penguasaan objek jual beli Penggugat Rekonvensi mendapat gangguan dan halangan dari orang-orang suruhannya Tergugat Rekonvensi yang mengaku sebagai tanah miliknya tanpa suatu bukti kepemilikan yang sah dan dapat dipertanggung jawabkan yang oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekonvensi ini adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi serta mendatangkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian, yang kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp2.552.050.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) dengan perincian:

a. Kerugian secara materiil:

1. Bahwa objek jual beli yang dinyatakan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi tersebut dibeli dan di bayar dengan harga Rp1.481.000.000,00;

2. Setoran Pajak Daerah BPHTB sebesar Rp71.050.000,00;

Jumlah Rp1.552.050.000,00 terbilang (satu miliar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) ;

b. Kerugian secara moriil:

Bahwa Penggugat merasa disepelkan dan dipermainkan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa yang apabila diperhitungkan dengan uang adalah tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

12. Bahwa besarnya kerugian moriil dan materiil dari Penggugat Rekonvensi haruslah Tergugat Rekonvensi bayarkan Kepada Penggugat Rekonvensi 1 (satu) Minggu setelah putusan ini dapat dijalankan menurut hukum dan dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;

13. Bahwa selain daripada itu sangatlah patut apabila Tergugat Rekonvensi dikenakan uang paksa "*dwangsom*" sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi terlambat untuk memenuhi isi putusan ini kepada Penggugat Rekonvensi;

14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya putusan ini maka mohon berkenan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang bentuk dan jenisnya akan Penggugat Rekonvensi susulkan kemudian;

15. Bahwa gugatan *reconventie* ini diajukan dengan bukti bukti autentik yang dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum dan kebenaran serta sebagai pendidikan hukum bagi Tergugat *Reconventie* pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya maka mohon berkenan Majelis pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan *reconventie* ini secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat In Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kel.Bener, Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor 00421/2013, luas 1.458 m<sup>2</sup> nama pemegang hak Fransisca Ratnasari, tanggal lahir 02/02/1948;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas atas pembelian objek sengketa dengan Ny. Harjo Sentono alias Suratinem;
4. Menyatakan secara hukum surat pelepasan hak milik atas tanah yang di buat dan ditandatangani serta cap jempol oleh pihak yang melepaskan yakni Ny. Harjo Sentono alias Suratinem kepada penerima pelepasan hak yakni Ny. Fransisca Ratnasari di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tertanggal 5 Juni 2013 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekwensinya;
5. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum dan peraturan perundang-undangan;
6. Menyatakan secara hukum bahwa penguasaan objek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi adalah sah secara hukum;
7. Menyatakan secara hukum bahwa upaya-paya pemblokiran dan atau pelarangan terhadap penguasaan dan pemilikan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi dan atau orang-orang suruhannya adalah didasari itikad tidak baik, tidak sah dan oleh karenanya haruslah dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum berikut dengan segala konsekwensinya;
8. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi yakni berupaya melarang dan memblokir objek jual beli yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi yang sah;
9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian moril dan materiil Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp2.552.050.000,00 (dua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

miliar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) secara tunai selambat lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum dan dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;

10. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa “*dwangsom*” sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan kepada Penggugat Rekonvensi apabila tidak melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai nanti dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan “*conservatoir beslag*” atas barang-barang bergerak dan atau barang-barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang bentuk dan jenisnya akan Penggugat Rekonvensi susulkan kemudian;

12. Bahwa putusan perkara dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, banding, maupun kasasi;

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK, tanggal 30 April 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.967.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat III, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT.YYK., tanggal 16 Oktober 2014;

Bahwa sesudah putusan ini terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat dan Tergugat III/Para Pembanding pada tanggal 10 November 2014 dan 12 November 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dan Tergugat III/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014 dan 21 November 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 November 2014 dan 24 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.Yk. jo. Nomor 50/PDT/2014/PT.YYK, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Desember 2014 dan 8 Desember 2014;

Bahwa setelah itu Termohon Kasasi I/Tergugat III/Pembanding II yang pada tanggal 08 Desember 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi Pemohon Kasasi I/Penggugat/Pembanding I, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Yogyakarta pada tanggal 12 Desember 2014;

Bahwa Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding I dan Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I,II,IV dan Turut Tergugat telah diberitahukan tentang Memori Kasasi Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II masing-masing pada tanggal 22 Desember 2014, 15 Desember 2014, 23 Desember 2014, 10 Desember 2014 dan 9 Desember 2014, namun tidak ada mengajukan Jawaban Memori Kasasi;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, IV, V/Para Terbanding, pada tanggal 23 Desember 2014, tanggal 8 Desember 2014 dan 12 Desember 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 15 Desember 2015;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Majelis Hakim Salah/keliru Dalam Membuat Pertimbangan Hukum;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta dalam Putusan Perkara Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK., khususnya berkaitan dengan pertimbangan berkaitan eksepsi Tergugat III, yang mempertimbangkan bahwa "... Majelis berpendapat bahwa nama-nama: Eni Indah Royani, Ajeng Rengganis, Dodot, Herardus Sony Cakra Buana dan Danang harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*". (Vide halaman 124 dari 127 Halaman Putusan Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK);

Selanjutnya, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut kemudian diambil alih seluruhnya oleh Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT.YK., dengan pertimbangan sebagai berikut: "Menimbang, bahwa ternyata dalam pemeriksaan tingkat banding tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan ini dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding" (vide halaman 34 dari 36 halaman Putusan Nomor 50/Pdt/2014/PT.YK);

Hal tersebut, secara jelas dan menegaskan bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara, baik dalam tingkat pertama ataupun tingkat banding telah salah/tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya. Sebab secara faktual, nama-nama sebagaimana disebutkan di atas, baru muncul pada saat tahap pembuktian. Lagi pula, keberadaan Eni Endah Royani dan juga keterkaitannya terhadap objek sengketa, didasarkan pada hubungan hukum yang berbeda yakni hutang-piutang dengan jaminan sertipikat atas objek sengketa dan sama sekali bukan dengan jaminan objek sengketa;

Satu dan lain, terhadap persona bernama Eni Endah Royani, Herardus Sony Cakra Buana Danang tiada lain adalah saksi-saksi yang diajukan dalam pemeriksaan persidangan Perkara Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK.,



sedemikian merupakan fakta hukum pula bahwa persona-persona tersebut tidak mengajukan intervensi sehingga nyata-nyata bahwa persona-persona tersebut tidak merasa memiliki hubungan hukum ataupun kepentingan dengan objek sengketa sehingga bersedia dihadirkan menjadi saksi. Bahwa hutang piutang Eni Endah Royani dan Ajeng Rengganis telah selesai dan sedemikian pula dengan perikatan jual beli Harjo Sentono dengan Herardus Sony Cakra Buana juga telah selesai karena dibatalkan. Sedemikian pihak-pihak tersebut sudah tidak memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan objek sengketa berupa tanah objek sengketa yang dahulu tercatat dalam SHM Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 Tanggal 25 November 1998 luas 1481 m<sup>2</sup> (seribu empatratus delapanpuluh satu meter persegi) atas nama Kartorejo, namun secara melawan hak saat ini tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kel.Bener, Surat Ukur Nomor 00421/2013, tanggal 13/06/2013, luas 1.448 m<sup>2</sup> atas nama Fransisca Ratnasari, yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;

Bahwa persona yang teridentifikasi sebagai Dodot dan Danang pun adalah perantara dalam hubungan hukum perikatan jual beli dari Herardus Sony Cakra Buana kepada Fransisca Ratnasari (Tergugat III/Termohon Kasasi III), sehingga bukan pula pihak yang memiliki hubungan hukum dan kepentingan hukum dengan objek sengketa;

2. Majelis Hakim Kurang Dalam Membuat Pertimbangan Hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*);

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta Putusan Perkara Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK., Jo. Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Putusan Nomor 50/PDT/2014/PT.YK., tentang "... Majelis berpendapat bahwa nama-nama: Eni Indah Royani, Ajeng Rengganis, Dodot, Herardus Sony Cakra Buana dan Danang harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*" (vide, halaman 124 Halaman Putusan Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK), ternyata bertentangan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta Putusan Perkara Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK., Jo. Majelis Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam Putusan Nomor 50/PDT/2014/PTY., pada halaman 122 Halaman Putusan Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.YK., yang mempertimbangkan bahwa:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang bahwa keterangan saksi Eni Indah Royani yang menerangkan bahwa Ajeng Rengganis telah meminjam uang Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada saksi dengan jaminan yang sertifikatnya ada di Notaris/PPAT Ny Hj. Carlina Liestiyani, oleh karena belum dilunasi pinjamannya maka saksi mengejar ke notaris tersebut dan diserahkan SHM atas nama Kartorejo kepada saksi selanjutnya oleh karena tidak dilunasi hutangnya oleh Ajeng Rengganis hutang tersebut dialihkan di Wawan sebagai penyandang dana yang kemudian datang ke Notaris/PPAT Sunaryani, S.H. (Tergugat IV);

Bahwa dimasukkannya Dodot dan Danang (perantara dalam hubungan hukum perikatan jual beli dari Herardus Sony Cakra Buana kepada Fransisca Ratnasari (Tergugat III/Termohon Kasasi III), sebagai pihak yang harus dijadikan pihak dalam perkara, namun justru Wawan tidak dimasukkan sebagai pihak yang harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*. Sedemikian jelas bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum majelis hakim sangatlah kurang dan miskin pertimbangan hukumnya;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 13 Oktober 2014 dalam perkara perdata Nomor 50/PDT/2014/PT.YK, pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta Jo. Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.Yk., pada Pengadilan Negeri Yogyakarta tersebut telah nyata-nyata salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dan atau lalai memenuhi syarat syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf b dan c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia;
2. Bahwa alasan hukum pengajuan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 13 Oktober 2014 Nomor 50/PDT/2014/PT.YK., pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta adalah:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menyatakan yakni:

“Mahkamah Agung memutus permohonan kasasi terhadap putusan tingkat banding atau tingkat terakhir dari semua lingkungan peradilan”;

- b. Selanjutnya Pasal 30 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;

Pasal 30 ayat (1) menyatakan:

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan Pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a). Tidak berwenang atau melampaui batas kewenangan;
  - b). Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
  - c). Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
3. Bahwa *Judex Facti* baik di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta maupun ditingkat I pada Pengadilan Negeri Yogyakarta telah mengabaikan asas umum hukum pembuktian dan tidak memberikan pertimbangan hukum atau kurang dalam memberikan pertimbangan hukum (*onvoldoende gemotiveerd*) karena secara substansi hanya membenarkan dan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim/*Judex Facti* di tingkat I tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri sebagaimana fakta-fakta yang benar-benar terungkap di muka persidangan sehingga penerapan yang sangat prinsipiil dalam pembuktian telah dilampaui oleh *Judex Facti* dan dalam pertimbangannya tersebut tidak memenuhi sebagaimana ketentuan Pasal 178 HIR dan asas pembuktian yang berlaku;
4. Bahwa konstruksi putusan yang diambil dan dipakai *Judex Facti* baik di tingkat I maupun dikuatkan di tingkat II adalah konstruksi putusan yang salah dalam menerapkan hukumnya di mana secara senyatanya Pemohon Kasasi/ Tergugat III (ketiga)/ Penggugat Rekonvensi ini pada dasarnya adalah pihak yang nyata-nyata mempunyai hak atas objek sengketa dengan dasar akta otentik sebagaimana Bukti T III-1 namun dalam putusan *a quo* dalam perkara ini justru bukti otentik yang sempurna sebagaimana ketentuan yang ada pada Pasal 1870 BW tersebut telah diabaikan dan

Halaman 20 dari 30 hal. Put. Nomor 1859 K/Pdt/2015



dikesampingkan begitu saja tanpa suatu pertimbangan hukum yang cukup yang seharusnya konstruksi yang benar adalah “Mengabulkan Eksepsi Tergugat III, Menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan dalam rekonvensi mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III dalam Konvensi”;

5. Bahwa kesalahan prinsipiil dalam penerapan hukum terhadap pertimbangan *Judex Facti* yang sangat jelas dan tegas adalah:

- a. Bahwa dalam Eksepsi Tergugat III:

Bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam pokok eksepsi ini mengenai:

1. *Disqualificatoire Exceptie*;

Bahwa adalah tidak benar dalil gugatan Penggugat karena senyatanya Penggugat tidak punya landasan hukum yang kuat dalam menggugat Tergugat III, dan tidak ada landasan kepemilikan yang dipunyai oleh Penggugat dalam memasalahkan objek sengketa karena:

- a. Surat perjanjian jual beli yang dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H. Notaris Kota Yogyakarta sebagaimana dalam bukti P-2 tidak dapat dipakai sebagai dasar pijakan karena objek jual beli tersebut belum memiliki syarat formil dalam jual beli karena selain masih berstatus tanah sawah dan cara pembelianyapun tidak bersifat *contante handelling* yakni: tidak dengan tunai tetapi dengan dicicil (vide Bukti P-3 s/d Bukti P-9) yang tidak jelas apakah benar untuk jual beli tanah atau adanya hutang piutang antara almarhum Kartoredjo alias Midi dengan almarhum R. Moedjiono karena tidak disertai penyerahan (*levering*) objek jual belinya secara nyata, selain daripada itu kedua pelaku dalam perjanjian tersebut pada saat diajukan gugatan telah meninggal dunia yang ahli warisnya R. Moedjiono bukan hanya Penggugat saja, oleh karenanya perjanjian tersebut telah berakhir (vide Bukti P-13, P-16, P-17 dan P-18);

- b. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 30 November 2009 dan Akta Kuasa Menjual sebagaimana dalam Bukti P-23 dan Bukti P-24 adalah tidak memiliki minuta akta serta tidak termuat dalam Buku Repertorium milik Tergugat II (kedua) Ny. Carlina Liestyani, S.H., Notaris Kota Yogyakarta yang oleh karenanya kedua bukti tersebut adalah palsu;



c. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat di hadapan Carlina Liestyani, S.H., Notaris Kota Yogyakarta sebagaimana Bukti P-10 tidak dapat begitu saja dipakai sebagai acuan dasar kepemilikan hak atas objek sengketa karena selain bertentangan dengan bukti-bukti yang diajukannya sendiri dalam Bukti P-23 dan Bukti P-24 bukti tersebut telah dibantah oleh pembuatnya yakni Tergugat I (kesatu) sendiri di muka persidangan bahwa dirinya tidak pernah membuat bukti ini dan bukan produk dari kantornya sebagaimana Bukti TIII-14 yang kami ajukan (Vide Bukti T III-14);

Selain dari pada itu sebagaimana dasar yang didalilkan sendiri tidak ada hubungan hukum (*ontbevoegdheid*) yang jelas dan langsung antara Penggugat dengan Tergugat III (ketiga) dalam perkara “a quo” ini;

Penggugat tidak mempunyai “*Legal Standi*” dan sudah tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat III dan apalagi membatalkan perjanjian pelepasan hak yang melatarbelakangi kepemilikan atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III karena apa yang menjadi dasar dan alasan untuk menggugat adalah tidak didasarkan alasan yang dapat diterima secara nalar dan berdasar pada kebenaran dan keadilan karena apa yang menjadi dasar dan alasan-alasan yang dikemukakan sulit untuk diterima akal sehat, di mana seringkali Penggugat menggunakan dalil dalil sepihak yang mencari pembenar sendiri;

Bahwa peralihan terhadap barang tidak bergerak khususnya tanah haruslah di hadapan Pejabat yang berwenang dan berdasarkan pada akta autentik dan sebagaimana dasar peralihan hak atas objek sengketa semuanya dengan akta otentik yang sah, dan dilakukan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai lembaga resmi pemerintah yang berwenang untuk mengurus peralihan hak akan tanah;

## 2. *Exceptie Obscuri Libelli*;

Bahwa Penggugat telah salah persepsi akan objek sengketa karena senyatanya dan dapat dibuktikan di muka persidangan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat III dan memperhatikan gugatan Penggugat dan dasar kepemilikan Tergugat III atas objek sengketa maka berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:



- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;

Maka gugatan Penggugat sejak awal sudah harus dinyatakan untuk ditolak di mana sertipikat hak kepemilikan atas objek sengketa telah beralih ke atas nama Tergugat III (ketiga) berdasarkan atas pemberian hak oleh negara bukti otentik TIII-15 dan Bukti TIII-7 yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kel.Bener;

3. Qualifikasi Perbuatan Tergugat III tidak jelas;

Bahwa dasar gugatan Penggugat hanyalah mengada-ada dan membuat persoalan yang tidak ada dasar hukumnya, di mana dasar peralihan dan hal-hal yang melatar belakangnya adalah sebagaimana yang dikarang dan didalilkannya sendiri oleh Penggugat, sehingga perbuatan yang di dakwakan telah dilakukan oleh Tergugat III tidak jelas, selain daripada itu apabila dinalar mana mungkin telah dilakukan Jual beli sejak tahun 1979 di hadapan Daliso Rudianto, S.H., Notaris di Yogyakarta tetapi dalam penerbitan sertipikatnya masih meminjam nama pihak lain yakni Kartorejo, di sisi yang lain menyatakan juga telah membuat perikatan jual beli dan atau jual beli atas objek sengketa di hadapan Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta, Namun senyatanya Penggugat tidak pernah menguasai objek sengketa dan telah ternyata objek sengketa adalah milik Tergugat III dan Tergugat III yang menguasainya;

6. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan bukti otentik yang berupa sertipikat hak milik atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat III (ketiga) dalam Konvensi/ Penggugat Rekonvensi sebagaimana dalam Bukti TIII-7 dan lebih mempertimbangkan/menonjolkan adanya substansi bahwa gugatan Penggugat kekurangan pihak, bahwa apabila gugatan Penggugat terpenuhi pihaknyapun maka gugatan tetap akan cacat yuridis karena senyatanya Penggugat tidak mempunyai *legal standy* untuk menggugat atas dasar bukti-bukti yang diajukan di muka sidang, di mana dapat dilihat dan dibaca:
  - a. Apabila berdasarkan Bukti P-2, P-10, P-11 maka surat perjanjian tersebut belum memiliki syarat formil untuk terjadinya jual beli dan sifat *contante handellingnya* dalam jual beli hak atas tanah;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa Bukti P-25 adalah palsu karena selain dibantah oleh yang membuatnya sebagaimana dalam Bukti TIII-14 yakni Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H. bukti tersebut sangat aneh karena dalam promise aktenya banyak coretan dan kesalahan;
- c. Bukti P-23 dan P-24 adalah bukti salinan akta otentik yang tidak memiliki minuta akta dan tidak termuat dalam Buku Repertorium Notaris yang membuatnya yakni Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H. Selain dari pada itu tidak memenuhi "*Verlijden*" sebagaimana pertesmian sahnya suatu akta otentik karena antara penghadap dalam akta yakni: RR. Mulatsih, S.E., dan Ny. Hardjosentono alias Suratinem tidak pernah menghadap Notaris Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H. dan keberadaan kedua salinan akta tersebut adalah keinginan sepihak dari Rr. Mulatsih, S.E., mengingat kondisi Ny. Hardjosentono alias Suratinem adalah sudah tua;
7. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang hanya mengambil alih pertimbangan *Judex Ffacti* di tingkat I adalah salah dalam menerapkan hukum dan mengabaikan asas asas hukum pembuktian yang berlaku dan ketentuan yang ada dalam Pasal 178 HIR;
8. Bahwa sudah menjadi dasar dan alasan untuk mengabulkan bukti-bukti otentik Tergugat III dalam Konvensi dan Penggugat Rekonvensi khususnya mengenai bukti otentik yang berupa:
  - a. Bukti T III -7 yang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kel. Bener;
  - b. Bukti T III-15 yang berupa Berita Acara Pelepasan Hak Atas Tanah Objek Sengketa yang oleh karenanya adalah sah objek sengketa secara otentik adalah milik Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa dengan didukung bukti-bukti Tergugat III Konvensi dan atau Penggugat Rekonvensi maka tuntutan rekonvensi untuk dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik harus dikabulkan mengingat Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi membeli tanah berdasarkan Bukti T III-1, Bukti TIII-2 dan Bukti TIII-4 yang dibuat dan dibenarkan oleh Ny. Sunaryani, S.H., Notaris Kota Yogyakarta dan dibenarkan oleh saksi Gerardus Sony Pandu Cakra Buwana dengan di bawah sumpah di muka persidangan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan Keterangan/Pendapat Ahli dari Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada yang kami ajukan di muka persidangan yakni Dr. Djoko Sukisno, SH. MKn. yang menyatakan:

- a. Mohon pendapat saksi ahli bagaimana apabila ada salinan akta dari seorang Notaris, tetapi ternyata di Kantor Notaris yang bersangkutan akta yang dijadikan acuan dalam membuat salinan akta tersebut tidak tercatat dalam protokol atau *reportorium* dari Notaris itu bahkan minuta aktanya juga tidak ada?

Jawab/Pendapat Ahli:

Akta tersebut dapat disebut sebagai akta palsu, karena acuannya sebagai akta aslinya yang disebut minuta akta tidak ada;

- b. Menurut pendapat saksi ahli apakah salinan akta yang tidak ada minuta aktanya juga dapat berstatus sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana Pasal 1870 KUH Perdata?

Jawab/Pendapat Ahli:

Tidak bisa, karena salinan tersebut dapat disebut sebagai salinan aspal yaitu asli dikeluarkan oleh Notaris tetapi tidak mendasarkan pada akta asli atau minuta akta;

- c. Mohon dijelaskan bagaimana apabila suatu akta Notaris/PPAT tidak tercatat pada *reportorium* Notaris?

Jawab/Pendapat Ahli:

Apabila terjadi seperti itu ada dua kemungkinan, yaitu:

- a. Dilacak pada penyimpanan minuta akta secara keseluruhan, artinya tanpa kendali dari buku *reportorium*. Apabila dari pelacakan tersebut diketemukan minuta aktanya, maka salinan yang dikeluarkan oleh Notaris yang bersangkutan merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna;
- b. Apabila dari pelacakan tersebut tidak diketemukan adanya minuta akta, maka salinan tersebut bukan merupakan akta autentik, justru bisa dikatakan sebagai keterangan palsu dalam suatu akta autentik;
- c. Apakah mungkin suatu akta (PPAT/Notaris) yang bersifat *partij acte* dibuat tanpa kehadiran dari salah satu pihak?

Jawab/Pendapat Ahli:

Tidaklah mungkin suatu *partij acte* dibuat tanpa kehadiran dari salah satu pihak, karena unsur utama dari suatu *partij acte* yaitu adanya para



pihak. Suatu *partij acte* peresmian harus di hadapan atau dihadiri oleh para pihak, karena peresmian akta menurut peraturan perundangan (UUJN) adalah suatu rangkaian kegiatan yang berupa pembacaan akta oleh Notaris di hadapan para pihak dan saksi-saksi yang kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan akta oleh para pihak, saksi-saksi dan Notaris;

Berdasarkan pengertian tersebut maka tidaklah mungkin bahwa dalam pembuatan *partij acte* tidak dihadiri oleh salah satu pihak. Apabila ini dilakukan oleh Notaris, maka akta tersebut cacat hukum;

- d. Apakah salinan akta yang tidak ada minuta aktanya dapat juga disebut sebagai akta dibawah tangan?

Jawab/Pendapat Ahli:

Tidak dapat disebut sebagai akta di bawah tangan karena tidak ada tanda tangan dari para pihak, sedangkan disebut sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut dibuat sendiri oleh para pihak dan ditandatangani oleh para pihak;

- e. Apakah perbuatan hukum yang disebut dalam salinan akta yang tidak ada minuta aktanya mengikat para pihak yang disebut dalam akta tersebut?

Jawab/Pendapat Ahli:

Tidak mengikat para pihak karena itu tidak dapat disebut sebagai akta, karena minuta aktanya tidak ada;

11. Berdasarkan fakta-fakta persidangan baik bukti-bukti surat maupun keterangan-keterangan saksi saksi para pihak dan keterangan ahli maka apa yang kami terangkan di atas adalah sangat relevan untuk dipertimbangkan dengan berdasar pada asas beracara yang cepat dan biaya murah;

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

Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi I dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa penjualan objek sengketa oleh ahli waris almarhum Kartorejo kepada ahli waris R Muljono, di hadapan Notaris/PPAT adalah sah, maka sejak itu tanah objek sengketa telah beralih kepada ahli waris almarhum R. Muljono



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun belum dibalik nama di Badan Pertanahan Nasional. Maka penjualan kembali untuk kedua kalinya tanpa disetujui pemilik yaitu ahli waris almarhum R. Muljono adalah tidak sah sehingga penerbitan sertipikat atas nama Tergugat III adalah tidak sah;

Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, karena sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, penerbitan sertipikat atas nama Tergugat III/Pemohon Kasasi II tidak sah, maka gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat III/Pemohon Kasasi II harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: Rr. MULATSIH, S.E. tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 50/PDT/2014/PT.YYK., tanggal 16 Oktober 2014, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.Yk, tanggal 30 April 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II: FRANSISCA RATNASARI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **Rr. MULATSIH, S.E.** tersebut;

Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi II: **FRANSISCA RATNASARI**;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 50/PDT/2014/PT.YYK., tanggal 16 Oktober 2014, yang menguatkan Putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 105/Pdt.G/2013/PN.Yk, tanggal 30 April 2014;

## MENGADILI SENDIRI:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Kartorejo (almarhum)/ ayah kandung Tergugat II dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (almarhum)/ ayah kandung Penggugat atas objek Verponding Nomor 840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta yang kemudian tercatat sebagai Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa peralihan hak dari jual beli lanjutan antara Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) dengan Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Carlina Liestyani, S.H., PPAT di Yogyakarta adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang tanah objek sengketa sebagai mana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) adalah hak milik Penggugat;
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh hubungan hukum Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh akta, surat, atau dokumen yang diterbitkan atau dilegalisasi oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat yang

### 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

berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) untuk melaksanakan pencatatan administratif terhadap peralihan hak dari Ny. Harjo Sentono/Suratinem kepada Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) atas bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dan sekaligus melakukan penerbitan sertipikat baru atas bidang tanah tersebut dengan mencantumkan atas nama pemilik Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) dan menyerahkannya kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat atas titipan pajak dan ongkos yang diterimanya dari Penggugat sebesar Rp374.870.400,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus rupiah);
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dalam keadaan baik kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/ Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem, yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban penyerahan dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener kepada Penggugat dan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk kewajiban penyerahan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481m<sup>2</sup> (seribu empat ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, kota Yogyakarta tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat;

13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 26 November 2015 dengan H. Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., 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 Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis

ttd

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

H. Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.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  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.  
NIP. 196103131988031003