



P U T U S A N

No. 1033 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **TRI MEININGSIH,**
2. **BAMBANG WIDAYANTO,** keduanya beralamat di Jl. Mataram Kerun Baru Rt.02 Rw.14, Belangwetan, Klaten Utara, Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada HENDRA SETIAWAN, SH. dan kawan, para Advokat , berkantor di Kerun Baru Rt.02/Rw.14, Belangwetan, Klaten Utara, Klaten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2011, para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/para Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **SITI NURAINI SALAMAH,** dahulu beralamat di Perumda Belangwetan, Rt.04 Rw.16, Desa Belangwetan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten (sekarang : Tidak diketahui tempat tinggalnya yang pasti) ;
2. **PT. BANK DANAMON INDONESIA,TBK Pusat Jakarta cq. PT. BANK DANAMON INDONESIA Cabang Pembantu Klaten cq. PT. BANK DANAMON SIMPAN PINJAM (dsp) Cabang Pembantu Klaten,** beralamat di Jl. Rajawali No. 79 Klaten, dalam hal ini memberi kuasa kepada TOETY SETYADEWATI dan kawan-kawan, Karyawan pada PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, beralamat di Jl. Rajawali No. 79 Klaten Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Pebruari 2012 ;
3. **NANY PUDJIANTI SUWIGNYO, SH.,** PPAT/Notaris, beralamat di Jl. Rajawali No. 73 Klaten ;
Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan III/para Terbanding ;
Mahkamah Agung tersebut ;
Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa Penggugat I (Tri Meiningsih) dahulu adalah pemilik sah tanah berikut bangunan di atasnya yang terdaftar dalam SHM No. 1370, luas \pm 329 m² yang terletak di Belangwetan, Klaten Utara. Dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah milik Bp. Sri Kuncoro ;
 - Sebelah Barat : Jalan ;
 - Sebelah Selatan : Rumah milik Bp. Ir. Gangsar ;
 - Sebelah Timur : Rumah milik Bp. Harsono ;
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami isteri yang telah mendapatkan harta gono-gini yang sebagaimana dalam Posita angka 1 ;
3. Bahwa pernah suatu ketika Penggugat I dan Penggugat II ingin menjual rumah (obyek sengketa) kepada orang lain, namun sudah beberapa bulan menawarkan rumah (obyek sengketa) tersebut namun tidak laku-laku ;
4. Bahwa dengan mendengar obyek sengketa tersebut akan dijual Tergugat I menawarkan diri untuk membelinya, lantas Tergugat I mendatangi rumah Penggugat I dan Penggugat II yang nota bene Penggugat I dan Penggugat II sudah kenal lama/bertetangga dengan Tergugat I ;
5. Bahwa pada waktu itu hubungan antara Tergugat I dengan Penggugat I dan Penggugat II sudah kenal baik karena bertetangga, dan pada saat itu Tergugat I mau membeli obyek sengketa namun dengan jangka waktu karena Tergugat I menjanjikan akan membeli rumah tersebut dengan harga yang tinggi ;
6. Bahwa sebenarnya Penggugat I ingin menjual rumah tersebut dengan secepatnya karena sangat membutuhkan uang, namun dengan bujuk rayu dari Tergugat I yang ingin membeli rumah tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari pasaran, maka Penggugat I mau dengan bujukan/rayuan dari Tergugat I ;
7. Bahwa atas bujukan dan rayuan dari Tergugat I maka terjadilah kesepakatan bahwa Tergugat I mau membeli rumah tersebut (obyek sengketa) seharga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 250.000.000,- namun akan dibayar besok pada tanggal 25 September 2012 dan Penggugat I dan Penggugat II boleh menempati dan menguasai obyek sengketa tersebut sampai 25 September 2012 sebagaimana kwitansi yang telah ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II ;

8. Bahwa dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan Tergugat I maka Penggugat I dan Penggugat II datang bersama dengan Tergugat I untuk menghadap kepada Tergugat III untuk menandatangani akta jual beli sebagaimana tertuang dalam akta jual beli tertanggal 25 September 2008 Nomor: 1656/Ku/JB/IX/08 yang dibuat oleh Tergugat III (selaku PPAT di Klaten) dan muncullah Sertifikat Hak Milik No. 1370 atas nama SITI NURAINI SALAMAH yang terletak di Belangwetan, Klaten Utara ;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah milik Bp. Sri Kuncoro ;
- Sebelah Barat : Jalan ;
- Sebelah Selatan : Rumah milik Bp. Ir. Gangsar ;
- Sebelah Timur : Rumah milik Bp. Harsono ;

Untuk selanjutnya tanah berikut bangunan di atasnya tersebut mohon disebut sebagai Obyek Sengketa ;

9. Bahwa faktanya secara riil pada jual-beli tersebut belum pernah terjadi pembayaran sama sekali namun untuk dapat diproses peralihan hak yang akan dibuat oleh Tergugat III maka Penggugat I dan Penggugat II membuat kwitansi yang seolah-olah Tergugat I memberikan uang sebanyak Rp.250.000.000,- sebagaimana kwitansi tertanggal 25 September 2012 ;
10. Bahwa dengan kwitansi tersebut yang tanggal pembuatannya yaitu tanggal 25 September 2012 dimana saat ini masih dalam tahun 2010, maka terbukti secara jelas dan meyakinkan bahwa pada proses jual beli tersebut tidak ada pembayaran sama sekali oleh Tergugat I ;
11. Bahwa setelah proses jual beli tersebut selesai, lantas Tergugat I tanpa sepengetahuan dari Penggugat I Sertifikat Hak Milik (Obyek Sengketa) dijaminkan/untuk pinjaman uang ke Tergugat II yaitu sesuai pembukaan akad kredit tertanggal 25 September 2008 ;
12. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II tahu kalau rumah yang ditempati sekarang (obyek sengketa) telah dijaminkan Tergugat I kepada Tergugat II ;

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa apabila kita cermati dalam peralihan hak dari Penggugat I dan Tergugat I dengan pembukaan kredit kepada Tergugat II maka patut diduga telah terjadi konspirasi antara Tergugat I dengan Tergugat II, apa mungkin jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I terjadi pada hari dan tanggal yang sama, dengan pembukaan akad kredit atas nama Tergugat I kepada Tergugat II yaitu pada tanggal 25 September 2008 ;
14. Bahwa dengan dijaminkannya sertifikat rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut padahal belum pernah ada pembayaran oleh Tergugat I dan sekarang Tergugat I telah pergi entah kemana, maka Penggugat I merasa tertipu dan dirugikan karena harus menanggung hutangnya yang ada pada Tergugat II ;
15. Bahwa setiap sebulan sekali Penggugat I dan Penggugat II didatangi oleh petugas dari Tergugat II untuk disuruh mengangsur hutang-hutang Tergugat I padahal Penggugat I dan Penggugat II tidak pernah ada hubungan hukum/ tidak pernah merasa hutang kepada Tergugat II serta sering oknum dari pihak Tergugat II mengintimidasi keluarga Penggugat I dan Penggugat II yang berakibat keluarganya menjadi shock dan ketakutan ;
16. Bahwa mengingat sekarang Tergugat I sudah tidak bisa dihubungi lagi untuk dimintai pertanggung jawabannya maka akhirnya Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klaten untuk mohon keadilan ;
17. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada fakta-fakta serta bukti-bukti yang kuat serta agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi kepada Penggugat I dan Penggugat II, sehubungan dengan adanya gugatan ini bersama ini pula Mohon Ketua Pengadilan Negeri Klaten meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terlebih dahulu atas obyek sengketa ;

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

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) atas (obyek sengketa), Satu Bidang Tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya yaitu SHM No. 1370 atas nama SITI NURAINI SALAMAH yang terletak di Belangwetan, Klaten Utara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa akta jual beli Nomor: 1656/Ku/JPB/IX/08, Penggugat I selaku penjual dan Tergugat I sebagai pembeli yang dibuat oleh Tergugat III (selaku PPAT di Klaten) adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa SHM No. 1370 atas nama SITI NURAINI SALAMAH yang terletak di Belangwetan, Klaten Utara. Adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku ;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perjanjian akad kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II, dengan jaminan SHM No. 1370 atas nama SITI NURAINI SALAMAH yang terletak di Belangwetan, Klaten Utara. Adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum ;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Penggugat I dan Penggugat II adalah sah menurut hukum ;
7. Menghukum kepada Tergugat II atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1370 atas nama SITI NURAINI SALAMAH yang terletak di Belangwetan, Klaten Utara kepada Penggugat I ;
8. Menyatakan bahwa apabila SHM No. 1370 atas nama SITI NURAINI SALAMAH apabila tidak diketemukan maka berdasarkan putusan ini dapat dijadikan dasar untuk mengajukan pembuatan sertifikat baru menjadi atas nama Penggugat I dan instansi yang terkait wajib membantu proses penerbitan sertifikat tersebut ;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar perkara yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat I mohon agar diberikan putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

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

Eksepsi Tergugat II :

- A. Tentang Pengadilan Negeri Klaten Tidak Berwenang Untuk Memeriksa dan atau Mengadili Perkara (Kompetensi Absolut).

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012

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

1. Bahwa terang dan jelas sebagaimana dalam posita butir 1, 7, 8, 9 dan 10 maupun petitumnya butir 3 dan 4 gugatan a quo Para Penggugat mendalilkan jika intinya konon katanya akta jual beli atas SHM No. 1370 atas nama SITI NURAINI SALAMAH yang terletak di Belangwetan, Klaten Utara (selanjutnya disebut Obyek Sengketa) dahulu adalah milik Penggugat I dan terhadapnya telah dilakukan jual beli karena adanya bujukan dan rayuan dari Tergugat I namun terhadapnya belum dilakukan pembayaran dan saat ini terhadapnya dimohonkan pembatalan jual beli berikut penerbitan Sertipikat hak atas tanah atas Obyek Sengketa ;
2. Bahwa merupakan fakta hukum yang tidak dapat dibantah jika Akta Jual Beli atas Obyek Sengketa dimaksud adalah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kapasitasnya "ex officio" selaku Pejabat Publik yang ditunjuk dan atau diberikan kewenangan secara hukum oleh Pemerintah Republik Indonesia untuk mewakili dalam membuat dan atau menerbitkan Akta Jual Beli sebagai bukti peralihan hak atas sertipikat tanah dimaksud ;
3. Bahwa senyatanya pula harus juga dipahami dan dimengerti oleh Para Penggugat jika Sertipikat tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang diangkat oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang terhadapnya diberikan kewenangan untuk melakukan pencatatan peralihan hak berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah sehingga keputusan yang diberikan utamanya berkaitan dengan penerbitan sertipikat tanah secara hukum adalah menjadi Keputusan Tata Usaha Negara ;
4. Bahwa terang dan jelas karena produk hukum yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) in casu Tergugat III berupa Akta Jual Beli atas Obyek Sengketa dan atau penerbitan sertipikat dimaksud oleh Kepala Kantor Pertanahan dari atas nama Penggugat I menjadi ke atas nama Tergugat I serta pembebanan Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa jelas dan senyatanya merupakan produk hukum Pemerintah Republik Indonesia yang dalam hal ini diwakili dan atau dibuat oleh Pejabat yang berwenang dan atau ditunjuk Pemerintah in casu PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan selaku dan atau berkedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sehingga secara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum gugatan perkara a quo seharusnya diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan melalui Pengadilan Negeri Klaten ;

B. Tentang Gugatan Para Penggugat tidak mempunyai alas hak "Persona standi non Judicio" ;

1. Bahwa sebagaimana petitum Para Penggugat butir 5 yang intinya memohon untuk dinyatakan cacat hukum atau tidak sahnya secara hukum atas Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat II dengan jaminan Obyek Sengketa adalah tidak dibenarkan secara hukum karena Tergugat II tidak pernah mempunyai dan atau melakukan hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan Para Penggugat ;

2. Bahwa kiranya harus dipahami dan dimengerti oleh Para Penggugat jika hubungan hukum dan segala akibat hukum yang timbul dan terjadi atas hutang piutang antara Tergugat I dan Tergugat II secara juridis formal adalah hanya mengikat secara intern pula bagi para pihak yang membuat perjanjian kerja sama sebagaimana "asas pacta sun servanda" in casu hanya bagi para pihak yang menandatangani Perjanjian Kredit dimaksud dan tidak berlaku mengikat bagi pihak-pihak lainnya in casu Para Penggugat, sehingga segala tindakan hukum Tergugat II atas Agunan Kredit in casu Obyek Sengketa yang diberikan Tergugat I termasuk namun tidak terbatas lelang eksekusi hak tanggungan sehubungan dengan pemberian fasilitas kredit dari Tergugat II adalah tidak benar secara hukum jika dikaitkan dengan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I ;

3. Bahwa dengan demikian keinginan Para Penggugat untuk membatalkan Perjanjian Kredit dengan agunan kredit Obyek Sengketa sebagai akibat dari tidak terpenuhinya hak-hak Para Penggugat sehubungan Jual Beli atas Obyek Sengketa yang telah dilakukan oleh dan antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak dapat dibenarkan secara hukum karena merupakan suatu hal yang sangat irrelevan dan atau irrasional karena telah mengesampingkan dan atau merugikan hak-hak dan kepentingan Tergugat II selaku kreditur beritikad baik sebagai pemegang hak tanggungan yang senyatanya tidak pernah mempunyai hubungan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dengan Para Penggugat sehingga menjadi terang dan jelas permohonan- permohonan dan atau tuntutan-tuntutan Para Penggugat

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak didasarkan alas hak yang sah secara hukum "Persona standi non judicio" ;

C. Tentang Gugatan Para Penggugat kurang pihak "Plurium litis consortium".

1. Bahwa dalam hal Para Penggugat tetap berkehendak dan atau memaksakan diri untuk diperiksanya perkara a quo maka masih ada Pihak yang seharusnya ditempatkan sebagai pihak dalam perkara a quo oleh Para Penggugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten selaku penerbit Sertipikat Hak atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa (yang dimintakan pembatalan mengingat dalam Gugatan Perkara a quo dimohonkan petitum pembatalan Sertipikat Hak atas Tanah atas Obyek Sengketa ;
2. Bahwa kegiatan pembuatan Akta Jual Beli yang ditindaklanjuti dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah dari atas nama semula Penggugat I menjadi ke atas nama Tergugat I jelas sekali terhadapnya sebagai suatu rentetan perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum yang satu dan lainnya saling mendasari dan tidak dapat terpisahkan sehingga secara hukum pihak-pihak yang terkait haruslah diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo ;
3. Bahwa karenanya Para Penggugat tidak mengikutsertakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten selaku penerbit Sertipikat Hak atas Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan atas Obyek Sengketa maka jelas dan nyata gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak dapat dibenarkan/tidak tepat secara hukum karena gugatan yang diajukan Penggugat adalah kurang pihak "Plurium litis consortium" ;

D. Tentang Gugatan Para Penggugat Kabur "obscur libels".

1. Bahwa dengan dicampur adukkannya Gugatan yang diajukan Para Penggugat perihal Perbuatan Melawan Hukum dengan Pembatalan Akta Jual Beli, Sertipikat Hak Atas Tanah dan Pembatalan Perjanjian Kredit dengan agunan kredit Obyek Sengketa tidak hanya mengakibatkan terjadinya kumulasi gugatan akan tetapi juga menjadikan gugatan ini tidak focus ;
2. Bahwa senyatanya Para Penggugat dalam gugatan a quo telah bersikap in konsistensi atau mendua baik dalam posita ataupun petitumnya sehingga menimbulkan kebingungan arti "ambiguitas" bagi Tergugat II karena disatu sisi dengan persetujuan istrinya mengakui telah menandatangani Akta Jual Beli atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Obyek Sengketa sebagai peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat I dihadapan Tergugat III disisi lainnya meminta pembatalan secara sepihak atas Akta Jual Beli yang telah ditandatanganinya bersama dengan istri ;

3. Bahwa selain itu pula Para Penggugat dalam gugatan a quo tidak menguraikan jelas dan tegas luas tanah? berdasarkan Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor ? Tertanggal ? sehingga menimbulkan kebingungan tersendiri bagi Tergugat II apakah bidang tanah dimaksud in casu Obyek Sengketa adalah sama dengan bidang tanah yang dijaminakan oleh Tergugat I kepada Tergugat II ;

4. Bahwa terdapat pula adanya ketidak konsistennya gugatan a quo perihal Perbuatan melawan hukum namun senyatanya dalam dalil-dalil gugatan tidak menguraikan jelas dan tegas perbuatan hukum apa?, bagaimana caranya? akibat apa? serta berapa besar kerugiannya? yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat ;

5. Bahwa karena demikian adalah terang dan jelas berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas gugatan a quo adalah kabur dan tidak jelas "obscur libelle" selanjutnya karena gugatan Para Penggugat tidak jelas maka gugatan a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima (Vide Yurisprudensi MARI Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 18-12-1975) ;

E. Tentang Gugatan Para Penggugat didasarkan pada itikad tidak baik.

1. Bahwa Tergugat II sangat meragukan dan atau mempertanyakan itikad baik Para Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo karena senyatanya Para Penggugat baru saat ini mengajukan gugatan yang seharusnya diajukan ketika Para Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli dan terhadapnya tidak dilakukan pembayaran uang ;
2. Bahwa senyatanya proses peralihan hak atas obyek sengketa yang dilakukan pada tanggal 25 September 2008 hingga gugatan a quo karena konon dianggap tidak ada pembayaran uang dari Tergugat I selaku Pembeli kepada Para Penggugat selaku Penjual sudah berjalan kurang lebih 2 th (dua tahun) namun kenapa baru dipersoalkan/ dipermasalahkan sekarang disaat kredit yang diberikan Tergugat II kepada Tergugat I telah macet "wanprestasi" ;
3. Bahwa kini menjadi terang dan jelas sebagai suatu hal yang patut dipertanyakan itikad baik dari Para Penggugat mengapa baru saat ini

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012

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

Para Penggugat mempermasalahkan, berkeberatan dan atau mengajukan gugatan perkara a quo dengan mohon pembatalan akta jual beli dan atau sertifikat hak atas tanah atas Obyek Sengketa ;

Berdasarkan pada jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut di atas, maka bersama ini Tergugat II mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara a quo sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara a quo untuk pokok perkara, sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argumen-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan dari Tergugat II untuk selanjutnya memutuskan dengan menerima seluruh eksepsi Tergugat II serta menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard) ;

Eksepsi Tergugat III :

1. Bahwa gugatan para Penggugat di dalam menggugat Tergugat III adalah tidak jelas dan kabur atas kedudukan Tergugat III sebagai subjek hukum, apakah selaku pribadi atau dalam kedudukan jabatannya ;
2. Bahwa eksepsi ini adalah eksepsi kompetensi relative yang harus diputus bersama pokok perkara ;
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sepantasnya gugatan para Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Klaten telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 12/Pdt.G/2010/PN.Klt. tanggal 16 Pebruari 2011 yang amarnya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

II. DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Para Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.136.000,- (Dua juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat/para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 308/Pdt./2011/PT.SMG. tanggal 1 Nopember 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 21 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Desember 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 3 Januari 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 12/Pdt.G/2010/PN.Klt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klaten, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Januari 2012 ;

bahwa setelah itu oleh Tergugat II/Terbanding II yang pada tanggal 27 Januari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klaten pada tanggal 8 Pebruari 2012 ;

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 para Pemohon Kasasi/para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM POKOK PERKARA

DALAM EKSEPSI DAN KONVENSI

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang kurang cukup pertimbangan sehingga menurut hukum (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia) putusan yang kurang pertimbangannya tersebut haruslah dinyatakan batal ;

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012



2. Bahwa mengenai pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat kutang pihak "Plurium Litis Consortium" dimana Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten tidak ditarik sebagai pihak, dan Majelis Hakim tidak dapat menilai dan menentukan tentang sah dan tidaknya kepemilikan obyek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten tersebut sebagai pihak dalam gugatan para Penggugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalam perkara in casu, ada satu mata rantai penghubung yang hilang yang sebenarnya justru sangat penting kedudukannya bagi para Penggugat dalam gugatan tersebut ;

Dengan pertimbangan tersebut kami akan menanggapi sebagai berikut :

Bahwa dalam hal ini hak dari Para Penggugat/Para Pembanding/ Para Pemohon Kasasi untuk menentukan siapa saja yang akan didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini, mengingat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten menurut hukum hanya sebagai aparat pelaksana dalam memproses suatu penyertifikatan terhadap perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat I dan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I serta produk hukum dari Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III yaitu mengenai akta jual beli terhadap obyek sengketa ;

Jadi dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten hanya sebagai instansi pelaksana dari perbuatan hukum antara Penggugat I/ Pembanding I/Pemohon Kasasi I, Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, dimana hanya melaksanakan proses administrasi tanpa mengetahui fakta materiel yang terjadi antara Para Pihak. Dengan ini sebenarnya dalam gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi telah benar dan tepat yang tidak memposisikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara in casu ;

3. Bahwa Judex Facti (Hakim Pengadilan Tinggi Semarang) mengambil alih begitu saja Putusan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, tanpa mempertimbangkan Memori Banding dengan seksama dari Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi sehingga merugikan Para Pembanding/ Para Pemohon Kasasi ;



4. Bahwa dalam Judex Facti telah terbukti bahwa untuk Tergugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I atau memberikan kuasa kepada orang lain, sudah dipanggil secara patut dan sekurang-kurangnya telah 3 x berturut turut namun tidak juga menggunakan haknya untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi ;

Dengan fakta hukum tersebut maka dalil-dalil gugatan Para Penggugat/ Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi tidak terbantahkan dan telah diakui oleh Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I ;

Bahwa dengan diakuinya atau tidak digunakannya hak-hak Tergugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I, maka itu merupakan pembuktian yang sempurna akan dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi ;

5. Bahwa sebagaimana point 4 tersebut maka (Hakim Pengadilan Tinggi Semarang) mengambil alih begitu saja Putusan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klaten, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang telah terbukti dipersidangan ;

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

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar ;

bahwa untuk mengetahui apakah peralihan hak atas tanah a quo sudah memenuhi persyaratan menurut hukum, pihak BPN Klaten perlu ditarik sebagai pihak, sekurangnya sebagai Turut Tergugat ;

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 para Pemohon Kasasi : 1. TRI MEININGSIH, 2. BAMBANG WIDAYANTO tersebut harus ditolak ;

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

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012



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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. TRI MEININGSIH, 2. BAMBANG WIDAYANTO** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para 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 **Rabu tanggal 26 September 2012** oleh Prof. Rehngena Purba, SH.,MS., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LL.M. dan Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at tanggal 28 September 2012** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh H. Djafni Djamal, SH.,MH. dan Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH. Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;
Ttd./H. Djafni Djamal, SH.,MH.
Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.

K e t u a ;
Ttd./Prof. Rehngena Purba, SH.,MS.

Biaya kasasi :

1. M e t e r a i	Rp. 6.000,00
2. R e d a k s i	Rp. 5.000,00
3. Administrasi kasasi...	<u>Rp. 489.000,00</u>
Jumlah	Rp. 500.000,00

Panitera Pengganti ;

Ttd./Hj. Tenri Muslinda, SH.,MH.

UNTUK SALINAN :
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA,

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



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

Hal. 15 dari 13 hal. Put. No. 1033 K/Pdt/2012

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 15