



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

Nyonya FELISIA, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Ir. Soekarno AB Nomor 02 Solobaru, Grogol, Sukoharjo sebagai Pemegang Protokol dari Nyonya Purnamaningrum, S.H., dahulu Notaris dan PPAT di Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Paulus Oentoeng Sutedja, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada *Law Office* Oentoeng Sutedja & Associates, beralamat di Jalan Bima Sakti Blok AB, Nomor 30, Soba Sektor X, Gedangan, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2019;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

Nyonya SITI SUNARSI, bertempat tinggal di Dk. Sawahan Jalan Rojolele, RT 02 RW 04, Kelurahan Kudu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nursito, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Nursito H. Wijaya dan Rekan, beralamat di Jalan Langenharjo, Nomor 54, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2019;

Termohon Kasasi;

D a n:

1. **Tuan AGUS SUPRIYANTO**, dahulu bertempat tinggal di Telukan, RT 33 RW 01, Kelurahan Telukan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, sekarang bertempat tinggal di Jalan Seta, Nomor 9, RT 002 RW 016, Tunggul, Kelurahan Telukan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

tinggal di Dk. Kwarasan, RT 16 RW 06, Kelurahan Kwarasan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, sekarang bertempat tinggal di Perumahan Puri Perdana Jalan Perdana III, Nomor 12, RT 03/RW 04, Kelurahan Padangsari, Kecamatan Banyumanik, Kodya Semarang;

3. **Nyonya ASIH SARI DEWANTI, S.H., M.Kn.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Kol. Yos Sudarso, Nomor 242, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, sebagai Pemegang Protokol dari Nyonya Suhartinah Ramli, S.H., dahulu Notaris dan PPAT di Surakarta;

4. **Nyonya PARTINI, S.H.**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berkedudukan di Jalan Raya Telukan, Nomor 58, Desa Telukan, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, sebagai Pemegang Protokol dari Tuan H.S Budi Kusumo, S.H., dahulu Notaris dan PPAT di Sukoharjo;

5. **PT BANK CIMB NIAGA, Tbk., Pusat**, berkedudukan di Graha Niaga (Niaga Tower), Jalan Jenderal Sudirman Kav. 58, Jakarta Selatan *cq.* PT Bank CIMB Niaga, Tbk., Kantor Cabang Solo, berkedudukan di Jalan Brigjend Slamet Riyadi, Nomor 136, Surakarta;

6. **KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA *cq.* DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA *cq.* KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro, Nomor 141, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta;

7. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA *cq.* BADAN PERTANAHAN NASIONAL *cq.* KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**, berkedudukan di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 310, Kabupaten Sukoharjo;

Para Turut Termohon Kasasi;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020

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

Memeriksa surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum surat-surat dan atau akta-akta, sebagai berikut:
 - Akta Jual Beli Nomor 441/N/I/1991, tanggal 27 September 1991,
 - Akta Hipotik Nomor 373/Hp-Baki/1992, tanggal 27 Juni 1992,
 - Surat Kuasa Untuk Memasang Hipotik Nomor 108, tanggal 27 November 1991,adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas Sebidang Tanah Hak Milik (HM) Nomor 78, seluas $\pm 2.270 \text{ m}^2$, terletak di Desa/Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara Jalan DPU,
 - Selatan Jalan DPU,
 - Timur SW. Waryanto,
 - Barat SW. Bok Amat Dawut;
5. Menyatakan menurut hukum Terbitnya Sertifikat HM Nomor 78, atas nama Nyonya Siti Sunarsi, seluas $\pm 2.270 \text{ m}^2$, terletak di Desa/Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara Jalan DPU,
 - Selatan Jalan DPU,
 - Timur SW. Waryanto,
 - Barat SW. Bok Amat Dawut,yang telah dilakukan balik nama menjadi Nyonya Sri Suwarni Sofiah dan atau Tergugat 2, terakhir atas nama Agus Supriyanto dan atau Tergugat 1, adalah cacat secara hukum;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78 objek sengketa secara suka rela ke Turut Tergugat 3 dan atau Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 310, Kabupaten Sukoharjo untuk melakukan peralihan hak menjadi atas nama Penggugat dan atau Nyonya Siti Sunarsi;

7. Memerintahkan Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia *cq.* Badan Pertanahan Nasional *cq.* Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, beralamat di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 310, Kabupaten Sukoharjo, dan atau Turut Tergugat 3, untuk melakukan peralihan hak dan atau balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 78 dan atau objek sengketa *in casu*, yang telah beralih nama menjadi Sri Suwarni Sofiah dan sekarang menjadi Agus Supriyanto menjadi atas nama semula yaitu Nyonya Siti Sunarsi dan atau Penggugat;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;
9. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsidiar:

Mohon diputus seadil-adilnya berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. *Exceptio rei judicata deductae*;
2. Gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Nomor 34/Pdt.G/2018/PN Skh., tanggal 17 Januari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum surat-surat dan atau akta-akta, sebagai berikut:

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Nomor 373/Hp-Baki/1992, tanggal 27 Juni 1992,

- Surat Kuasa Untuk Memasang Hipotik Nomor 108, tanggal 27 November 1991,

adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Hak Milik (HM) Nomor 78, seluas $\pm 2.270 \text{ m}^2$, terletak di Desa/Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara Jalan DPU,
- Selatan Jalan DPU,
- Timur SW. Waryanto,
- Barat SW. Bok Amat Dawut;

5. Menyatakan terbitnya Sertifikat HM Nomor 78, atas nama Nyonya Siti Sunarsi, seluas $\pm 2.270 \text{ m}^2$, terletak di Desa/Kelurahan Kadilangu, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara Jalan DPU,
- Selatan Jalan DPU,
- Timur SW. Waryanto,
- Barat SW. Bok Amat Dawut,

yang telah dilakukan balik nama menjadi Nyonya Sri Suwarni Sofiah dan terakhir atas nama Agus Supriyanto adalah cacat secara hukum;

6. Memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 78 atas nama Agus Supriyanto seluas $\pm 2.270 \text{ m}^2$ secara suka rela kepada Turut Tergugat III;

7. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk melakukan peralihan hak dan atau balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 78 atas nama Agus Supriyanto seluas $\pm 2.270 \text{ m}^2$ menjadi atas nama Nyonya Siti Sunarsi atau Penggugat;

8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

10. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.547.000,00 (dua juta lima ratus empat puluh

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020

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

Berbeda dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 264/PDT/2019/PT SMG., tanggal 28 Mei 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Juli 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juli 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Juli 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 15/2019/Kas *juncto* Nomor 34/Pdt.G/2018/PN Skh., *juncto* Nomor 264/PDT/2019/PT SMG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Juli 2019;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 31 Juli 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima Kasasi dari Pemohon Kasasi beserta dengan memori kasasinya;
- Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi tanggal 15 Agustus 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti Memori Kasasi tanggal 31 Juli 2019 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 15 Agustus 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo tidak salah menerapkan

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah terbukti melakukan tindak pidana “penipuan secara berlanjut”, dalam jual beli objek sengketa milik Penggugat, seperti/sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 50/Pid.B/2002/PN Skh., yang telah berkekuatan hukum tetap, yang mengakibatkan objek sengketa dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan dan akhirnya dilelang;

Bahwa selain itu Tergugat I Agus Supriyanto selaku pemenang lelang bukanlah pemenang lelang yang sah yang berhak atas perlindungan hukum karena di muka persidangan menjelaskan, bahwa ia tidak tahu harga objek lelang dan tidak pernah membayar harga objek lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Nyonya FELISIA, S.H., M.Kn., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Nyonya FELISIA, S.H., M.Kn.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 15 Juni 2020 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020

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

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Febry Widjajanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H.,M.H.
NIP.1962 1029 1986 12 1001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1196 K/Pdt/2020