



**PUTUSAN**

Nomor 1750 K/Pdt/2019

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

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

**SUSMI HARIYANTI**, bertempat tinggal di Kelurahan Tambakromo, RT 004, RW 007, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusuf Istanto, S.H., M.H., CIL, dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor di Jalan Lingkar Utara KM 17 Barat, Kampus UMK Gondomanis Bae Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2018;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **ENY RAHAYU**, bertempat tinggal semula di Kelurahan Tambakromo, RT 004, RW 007, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, namun saat ini tidak diketahui alamat dan keberadaannya di wilayah Negara Republik Indonesia;

2. **OKTAVIA COKRODIHARJO**, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro Nomor 8, RT 001, RW 010, Kelurahan Cepu, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora;

Para Termohon Kasasi;

**d a n**

**KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN**

**BLORA**, berkedudukan di Jalan Nusantara Nomor 9, Kauman, Kecamatan Blora Kota, Kabupaten Blora, Jawa Tengah;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

*Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menyatakan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas obyek sengketa;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Nomor 104, tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Pernyataan Pengosongan Nomor 105, tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106 tertanggal 28 Oktober 2015 merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016, dimana Tergugat II bertindak atas nama Penggugat dan Tergugat I selaku penjual berdasarkan Akta Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015 dan Tergugat II bertindak atas nama pribadi Tergugat II (Oktavia Cokrodihardjo) dalam jual beli dibawah tangan terhadap obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Turut Tergugat yang menerima pendaftaran serta memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur:

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019

#### 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

tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan adalah cacat hukum;

7. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan, tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103 tertanggal 28 Oktober 2015 dinyatakan batal demi hukum;
9. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 104, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum sehingga Akta Kuasa Nomor 104, tertanggal 28 Oktober 2015, dinyatakan batal demi hukum;
10. Menyatakan Akta Pernyataan Pengosongan Nomor 105, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum, sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 105, tertanggal 28 Oktober 2015, dinyatakan batal demi hukum;
11. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015 dinyatakan batal demi hukum;
12. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016, antara Tergugat II (bertindak untuk dan atas nama Penggugat, Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015) dengan Tergugat II (untuk dan atas

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Tergugat II sendiri) adalah perjanjian jual beli yang bertentangan dengan hukum, sehingga Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016 dinyatakan batal demi hukum;

13. Menyatakan proses balik nama obyek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat adalah cacat hukum oleh karenanya proses balik nama tersebut untuk dinyatakan batal demi hukum;
14. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004 dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat : jalan, tidak mempunyai/memiliki kekuatan hukum;
15. Menghukum serta memerintahkan Turut Tergugat untuk menarik Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan, serta mengembalikan ke atas nama semula menjadi atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti;
16. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 09, tertanggal 16 Januari 2017, di hadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, S.H., M.Kn., yang beralaskan atas Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106, yang keduanya tertanggal 28 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016, yang mana dasar dari perjanjian damai tersebut adalah dasar yang melawan hukum sebagai perbuatan melawan hukum;
17. Menyatakan Perjanjian Perdamaian Nomor 09, tertanggal 16 Januari 2017 adalah cacat hukum oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum;

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (PK);
19. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak atas sertifikat obyek sengketa untuk mengembalikan kepada Penggugat;
20. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun imateriil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut :

a. Kerugian materiil:

Kehilangan hak atas tanah obyek sengketa yang apabila di uangkan adalah senilai  $\pm$  Rp862.500.000,00 (delapan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah obyek sengketa per meter adalah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian imateriil:

Bahwa akibat permasalahan ini Penggugat merasa tertekan, malu baik kepada masyarakat, keluarga Penggugat maupun keluarga suami Penggugat karena sempat laporkan ke polisi dengan tuduhan dugaan pemalsuan surat serta dugaan tindak pidana penyerobotan tanah;

21. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan putusan ini;
22. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Eksepsi mengenai kewenangan mengadili/kompetensi absolut;
- Gugatan Penggugat kurang pihak;

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat adalah *obscur libel*/kabur;
- Gugatan Penggugat *res judicata*/*van gewijsde zaak* atau *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat II mengajukan gugat balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Blora untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Penggugat Rekonvensi yang beriktikad baik;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi yang menyewakan 2 (dua) unit bangunan rumah yang berada di atas obyek sengketa tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi selaku pemilik yang sah adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan tidak sah sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas obyek sengketa milik Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3009/Balun atas nama Oktavia Cokrodihardjo/Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016 adalah yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Widiastuti, S.H., M.Kn., PPAT/Notaris di Kabupaten Blora antara Eny Rahayu/Tergugat I, Aditio Irawan, Susmi Hariyanti (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) sebagai penjual dan Oktavia Cokrodihardjo (Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi) sebagai pembeli adalah sah dan berkekuatan hukum;
6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan obyek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3009/Balun kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi selaku pemilik yang sah, dalam waktu 20 (dua puluh) hari setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap jika perlu dengan bantuan aparat kepolisian;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan imateriil keseluruhannya sebesar Rp285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang *dwangsom* sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan penyerahan obyek sengketa, bilamana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Blora telah memberikan Putusan Nomor 3/Pdt.G/2018/PN.Bla, tanggal 16 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk sebagian;
- Menyatakan jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016, bertanggal 12 April 2016 adalah sah dan berkekuatan hukum;

Dalam Konvensi Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.842.000,00 (tiga juta delapan ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dalam tingkat banding dikuatkan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 452/Pdt/2018/PT SMG, tanggal 21 November 2018;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Desember 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 3/Pdt.G/2018/PN.Bla *juncto* Nomor 452/Pdt/2018/PT Smg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Blora, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada 2 Januari 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 2 Januari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 452/PDT/2018/PT.SMG. tanggal 21 November 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 03/Pdt.G/2018/PN.Bla. tanggal 16 Agustus 2018 dengan,

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat atas obyek sengketa;

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 1750 K/Pdt/2019





3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Nomor 104, tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Pernyataan Pengosongan Nomor 105, tertanggal 28 Oktober 2015, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015 merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II dalam membuat Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016, dimana Tergugat II bertindak atas nama Penggugat dan Tergugat I selaku penjual berdasarkan Akta Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015 dan Tergugat II bertindak atas nama pribadi Tergugat II (Oktavia Cokrodihardjo) dalam jual beli dibawah tangan terhadap obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan bahwa perbuatan Turut Tergugat yang menerima pendaftaran serta memproses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan adalah cacat hukum;
7. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-



batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan tidak memiliki kekuatan hukum;

8. Menyatakan Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, tertanggal 28 Oktober 2015, dinyatakan batal demi hukum;
9. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 104, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum sehingga Akta Kuasa Nomor 104, tertanggal 28 Oktober 2015, dinyatakan batal demi hukum;
10. Menyatakan Akta Pernyataan Pengosongan Nomor 105, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 105, tertanggal 28 Oktober 2015, dinyatakan batal demi hukum;
11. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015, antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II adalah perjanjian yang bertentangan dengan hukum sehingga Akta Perjanjian Hutang Piutang Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015, dinyatakan batal demi hukum;
12. Menyatakan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016, antara Tergugat II (bertindak untuk dan atas nama Penggugat, Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106, tertanggal 28 Oktober 2015) dengan Tergugat II (untuk dan atas nama Tergugat II sendiri) adalah perjanjian jual beli yang bertentangan dengan hukum, sehingga Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016 dinyatakan batal demi hukum;
13. Menyatakan proses balik nama obyek sengketa yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Turut Tergugat adalah cacat hukum oleh karenanya proses balik nama tersebut untuk dinyatakan batal demi hukum;

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 1750

K/Pdt/2019



14. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 727/Balun/200,4 tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan, tidak mempunyai/memiliki kekuatan hukum;
15. Menghukum serta memerintahkan Turut Tergugat untuk menarik Sertifikat Hak Milik Nomor 3009 semula atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sekarang sudah dibalik nama atas nama Oktavia Cokrodihardjo, luas 575 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 727/Balun/2004, tertanggal 8 Desember 2004, dengan batas-batas, yaitu: sebelah utara: tanah Lusiana, sebelah timur: tanah negara, sebelah selatan: jalan, dan sebelah barat: jalan, serta mengembalikan ke atas nama semula menjadi atas nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti;
16. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang membuat Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 09, tertanggal 16 Januari 2017, di hadapan Notaris Reni Permatasari Gumay, S.H., M.Kn., yang beralaskan atas Perjanjian Hutang Piutang Nomor 103, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 106, yang keduanya tertanggal 28 Oktober 2015 dan Perjanjian Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tertanggal 12 April 2016, yang mana dasar dari perjanjian damai tersebut adalah dasar yang melawan hukum sebagai perbuatan melawan hukum;
17. Menyatakan Perjanjian Perdamaian Nomor 09, tertanggal 16 Januari 2017, adalah cacat hukum oleh karenanya dinyatakan batal demi hukum;
18. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali (PK);
19. Menghukum Tergugat II atau siapapun yang memperoleh hak atas sertifikat obyek sengketa untuk mengembalikan kepada Penggugat;



20. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat baik materiil maupun imateriil yang apabila dirinci adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil:

- Kehilangan hak atas tanah obyek sengketa yang apabila diuangkan adalah senilai  $\pm$  Rp862.500.000,00 (delapan ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) berdasarkan perhitungan harga tanah obyek sengketa per meter adalah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

b. Kerugian imateriil:

- Bahwa akibat permasalahan ini Penggugat merasa tertekan, malu baik kepada masyarakat, keluarga Penggugat maupun keluarga suami Penggugat karena sempat laporkan ke polisi dengan tuduhan dugaan pemalsuan surat serta dugaan tindak pidana penyerobotan tanah;

21. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan putusan ini;

22. Menghukum Tergugat I dan II secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat Rekonvensi;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 1750

K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pada Mahkamah Agung RI berpendapat lain, mohon putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Januari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 2 Januari 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 16 Januari 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Blora sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa adalah sah milik Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 534/CP/2016, tanggal 12 April 2016, yang dibuat di hadapan Wahyu Widiastuti, S.H., M.Kn., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Akta Perdamaian Nomor 09, tanggal 16 Januari 2017, yang dibuat di hadapan Reni Permatasari Gumay, S.H., M.Kn., sebagai Notaris;
- Bahwa jual beli antara Penggugat, Tergugat I dan Aditiyo Irawan sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUSMI HARIYANTI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 1750

K/Pdt/2019

#### 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

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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SUSMI HARIYANTI**, 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 26 Agustus 2019 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan Irma Mardiana, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 1750

K/Pdt/2019





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. Andi Cakra Alam, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 1750

K/Pdt/2019

#### 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)