



P U T U S A N

No.1174 K/Pdt/2009.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
M A H K A M A H A G U N G

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

**SRI WAHYUNINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Sambiroto II Rt.06/Rw.02, Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : H. Syukron Abdul Kadir, SH., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Sepaton No.16 Semarang, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III / Pemanding ;

m e l a w a n :

**PT. BUKIT SEMARANG JAYA METRO**, berkedudukan di Jalan Bukit Kelapa Raya Blok I /01, Bukit Kencana Jaya, Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, diwakili oleh Ir. DJOKO SANTOSO selaku Deputy General Manajer PT. Bukit Semarang Jayametro, beralamat di Jl. Bukit Kelapa Raya B1/01 Bukit Kencana Jaya, Kecamatan Tembalang Kota Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada : RM. DJOKO HARDIYONO, SH., dan kawan Para Advokat / Konsultan Hukum, beralamat Jl. Perum Dolog K-183 Pedurungan Semarang, Termohon Kasasi dahulu Penggugat / Terbanding ;

d a n :

1. **ZAYILAH**, bertempat tinggal di Dukuh Kedung Winong Rt.02/Rw.03, Kel. Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang ;
2. **MAWARDI**, bertempat tinggal di Dukuh Kedung Winong Rt.02/Rw.03, Kelurahan Hal. 1 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang,

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat- surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat adalah suatu Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang bergerak dalam bidang Pengembang Perumahan dimulai sejak tahun 1988, maka untuk itu PT. Bukti Semarang Jayametro telah mengadakan pembelian- pembelian tanah dan pembelian tanah tersebut jauh sebelumnya telah dilakukan oleh Hie Song Hiong alias Hie Diwan Osman Ansari dan selanjutnya duduk sebagai Komisaris PT. Bukit Semarang Jayametro ;

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah tanah yang tercatat dalam sertipikat HGB No.2 seluas  $\pm$  233.904 M2 yang terletak di Kelurahan Bulusan, Kec. Tembalang Kora Semarang sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi No.594/210/1995 tanggal 7 Maret 1995 ;

Bahwa kepemilikan Penggugat tersebut berasal dari proses pembebasan tanah sebagaimana tersebut dalam Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah tanggal 17 Oktober 1996 No.SK.550.2/1029/1/1839/33/96, yang selanjutnya oleh Tergugat diterbitkan Sertipikat HGB No.2 Tahun 1996 ;

Bahwa salah satu tanah yang dimiliki oleh PT. Bukti Semarang Jayametro adalah yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang Kota Semarang dengan No.C.1560 Persil 33 Klas S.II luas  $\pm$  1.020 M2 yang Hal. 2 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



terletak di Kelurahan Bulusan, Kec. Tembalang dan yang sudah masuk menjadi bagian dari sertipikat HGB No.2 tahun 1996 atas nama PT. Bukit Semarang Jayametro ;

Bahwa terhadap tanah tersebut di atas telah dipasang patok pembatas tanah oleh orang lain setelah ditelusuri, Penggugat mendapat informasi tanah milik Penggugat yang menjual adalah Saudara Mawardi (Tergugat II) dan setelah itu Penggugat memanggil Tergugat II untuk menanyakan kebenarannya dan didapat keterangan bahwa Tergugat II mengakui telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat III ;

Bahwa berdasarkan Putusan No.1001/Pid/B/2006/PN.Smg., dalam surat dakwaannya Jaksa Penuntut Umum menerangkan pada tanggal 20 Oktober 1997 Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk mengurus dan menyelesaikan Permohonan Konversi/Pengakuan/ Pemberian Hak atas tanah C No.69 Persil : 33 a Klas II luas  $\pm$  2650 M2 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tambalang Kota Semarang dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam surat gugatan ;

Bahwa sebagaimana surat dakwaan Jaksa Penuntut Umum Surat Kuasa tersebut selanjutnya dipergunakan untuk mengurus sertipikat yang selanjutnya terbit Sertipikat Hak Milik dengan No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah Tergugat I ;

Bahwa tidak tahunya setelah terbitnya Sertipikat Hak Milik dengan No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah Tergugat I tersebut telah dijual oleh Tergugat II Mawardi kepada Tergugat III melalui PPAT Prof. Dr. Liliانا Tedjo Saputro, SH,MH,MM. pada tanggal 6 September 1999 jual beli yang dilakukan antara Tergugat I bersama Tergugat II dengan Tergugat III ;

Bahwa dengan telah dijualnya sertipikat tersebut maka Penggugat berusaha dan telah melakukan pendekatan secara kekeluargaan dan telah memanggil Tergugat II yaitu Sdr. Mawardi untuk menyerahkan sertipikat HM

Hal. 3 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah / Tergugat I akan tetapi Tergugat II tetap tidak mau menyerahkan sertifikat tersebut sehingga Penggugat melaporkan Tergugat II kepada pihak yang berwajib sehingga perkara tersebut ditindaklanjuti dan diproses sampai ke Pengadilan tentang pembuatan surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak dan dapat menimbulkan kerugian sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 263 ayat (1) ;

Bahwa sebagaimana Dakwaan Jaksa Penuntut Umum Surat Kuasa tersebut adalah palsu karena tidak sesuai dengan kebenaran, dimana Zayilah sebenarnya tidak memiliki tanah C. No.69 Persil 33 a luas 1590 yang terletak di Kelurahan Meteseh, Kec. Tembalang, Kota Semarang dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam surat gugatan ;

Bahwa kenyataannya tanah C No.69 Persil 33 a Klas II luas 2650 M2 yang terletak di Kelurahan mateseh Kec. Tembalang dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam surat gugatan ;

Bahwa Pengadilan Negeri Semarang dalam putusannya pada tanggal 15 Maret 2007 dengan No.1001/Pid/B/2006/PN.Smg. telah memutus perkara pidana atas nama Tergugat II (Mawardi) yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

- a. Menyatakan Terdakwa Mawardi bin Paidi bersalah melakukan tindak pidana yaitu telah membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang atau yang diperuntukkan sebagai bukti dari pada sesuatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian dilakukan bersama-sama ;
- b. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa Mawardi bin Paidi berupa pidana penjara selama 10 Sepuluh)

Hal. 4 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



bulan ;

- c. Menetapkan masa penahanan yang telah dijalani akan dikurangkan seluruhnya dari pidana yang dijatuhkan ;
- d. Menetapkan Terdakwa untuk ditahan ;
- e. Menyatakan barang bukti berupa :
  - I. Foto Copy C. Desa No.69 atas nama Kasti Martodirjo ;
  - II. Surat Kuasa yang dibuat Zayilah menguasakan Mawardi untuk mengurus penyelesaian Permohonan Hak Atas Tanah ;
  - III. Surat Pernyataan Zayilah menyatakan Memiliki / Menguasai sebidang tanah dengan C. No.69 Persil 33 a Klas S.II luas kurang lebih 2650 M2 ;
  - IV. Surat Pernyataan Pengakuan Telah Menjual Tanah Atas Nama Kasti Martodiwirjo kepada Zayilah ;
  - V. Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Mawardi tahun 1994 ;
  - VI. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB Tahun 1994 atas nama Mawardi ;Digunakan dalam perkara FX. Edy Wijaya ;
- Menetapkan agar Terdakwa Mawardi bin Paidi dibebani membayar biaya perkara sebesar Rp.2.500,- ;

Bahwa terhadap putusan tersebut diatas Tergugat II tidak melakukan upaya banding dan putusan tersebut telah dinyatakan mempunyai kekuatan hukum tetap dan oleh karena Tergugat II telah dihukum karena telah membuat surat palsu sehingga terbit Sertipikat Hak Milik dengan No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah Tergugat I maka dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat II dijatuhi hukuman pidana sebagaimana yang dimaksud dalam perkara No.1001/Pid/B/2006/PN.Smg. dalam putusannya tanggal 15 Maret 2007 dengan demikian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat III pada tanggal 6 Hal. 5 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



September 1999 yang dilakukan dihadapan PPAT Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, SH,MH,MM secara otomatis jual beli tersebut adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena terbitnya sertipikat tersebut atas dasar surat kuasa yang dinyatakan palsu tersebut ;

Bahwa oleh karena dengan terbitnya sertipikat tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka menurut hukum yang merasa dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan ganti rugi sebagaimana bunyi Pasal 1918 KUHPerdara yang mengatakan "suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, dengan mana seorang telah dijatuhkan hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran, di dalam suatu perkara perdata dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya ;

Bahwa oleh karena Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah diputus dan dinyatakan bersalah sebagaimana putusan perkara pidana No.1001/Pid/B/2006/PN.Smg maka terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik dengan No.101815 dengan luas 1590 M2 nama Zayilah / Tergugat I dinyatakan sertipikat tersebut adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena diatas tanah milik Penggugat tersebut saat ini ada 2 (dua) Sertipikat Milik Penggugat HGB No.2 tahun 1996 seluas kurang lebih 233.904 M2 dan Sertipikat Hak Milik dengan No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah (Tergugat I) sehingga terjadi tumpang tindih ;

Bahwa oleh karena sertipikat Hak Milik dengan No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah (Tergugat I) adalah untuk tanah yang letaknya berbeda serta jauh dari tanah milik Penggugat karena dengan demikian telah terjadi tumpang tindih dua sertipikat untuk satu bidang tanah yang sama yaitu Sertipikat HGB No.2 Tahun 1996 atas nama Penggugat dan Sertipikat Hak Hal. 6 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009

**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)



Milik dengan No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah / Tergugat I maka sekali lagi terhadap terbitnya Sertipikat Hak Milik dengan No.01815 dengan luas 1590 M2 atas nama Zayilah / Tergugat I dinyatakan Sertipikat tersebut adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Semarang agar berkenan memeriksa gugatan Penggugat dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAAT Prof. Dr. Liliانا Tedjosaputro, SH,MH,MM tanggal 6 September 1999 antara Tergugat I dengan Tergugat III tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.01815 dengan luas 1590 M2 tanggal 31 Maret 1998 yang asalnya dari C. No.69 Persil 33 a Klas S.II tercatat dahulu atas nama ZAYILAH dan sekarang sudah menjadi atas nama SRI WAHYUNINGSIH yang terletak di Kel. Bulusan, Kec. Tembalang – Kota Semarang adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Membebaskan kepada Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**Atau :**

- Apabila yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

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

Bahwa sebelum sampai pada pokok perkara, tergugat Hal. 7 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009

**Disclaimer**



III bermaksud menyampaikan **Eksepsi** dan mohon pada Pengadilan Negeri Semarang agar Eksepsi tersebut dapat diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Penggugat error in persona (salah pihak) ;

Bahwa berdasarkan Pasal 98 ayat (1) UU No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas disebutkan sebagai berikut, (1) Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar Pengadilan. Untuk in casu perkara gugatan diajukan oleh Deputy General Manager : sehingga gugatan Penggugat bertentangan dengan pelaksanaan dengan UU No.40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas karena Deputy Manager tidak ada kewenangan mewakili perseroan di Pengadilan, sehingga gugatan Penggugat sebagai gugatan error in person, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Bahwa dengan berlakunya UU No.5 Tahun 1985 jo UU No.9 Tahun 2004 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, hal-hal yang menyangkut sertipikat menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara : sehingga gugatan Penggugat yang bermaksud mempermasalahkan sertipikat HM No.01815 Kelurahan Bulusan (posita 16 jo. petitum No.4) salah alamat, seharusnya diajukan pada PTUN dan bukan ke Pengadilan Umum sehingga gugatan Penggugat patut ditolah setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak ;

Bahwa sertipikat HM No.01815 Kelurahan Bulusan tercatat atas nama Tergugat III dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Semarang sehingga untuk in casu perkara Penggugat wajib mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang sebagai pihak dan dengan tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional Kota Hal. 8 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



Semarang, maka gugatan Penggugat kurang lengkap pihak-pihaknya sehingga gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

4. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat III mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :
- Mengabulkan eksepsi Tergugat III ;
  - Menolak setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.187/Pdt.G/2007/PN.Smg., tanggal 30 April 2008 yang amarnya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi dari Tergugat III ;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT Prof. Dr. Liliانا Tedjosaputro, SH,MH,MM. No.31/TBL/IX/1999 tanggal 6 September 1999 antara Tergugat I dengan Tergugat III tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
3. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Hak Milik (SHM) No.01815 dengan luas 1.590 M2 tanggal 31 Maret 1998 yang asalnya dari C No.69 Persil 33 a Klas S.II tercatat semula atas nama Zayilah dan sekarang an. SRI WAHYUNINGSIH yang terletak di Kelurahan Bulusan Kecamatan Tembalang Kota Semarang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menghukum Tergugat I, tergugat II, dan tergugat III untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.559.000,- (lima ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III / Pembanding putusan Pengadilan Hal. 9 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No.236 / Pdt / 2008 / PT.Smg., tanggal 10 Nopember 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III / Pembanding pada tanggal 12 Januari 2009 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III / Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Januari 2009) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 13 Januari 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.187 / Pdt.G / 2007 / PN.Smg. jo No.01 / Pdt.K / 2009 / PN.Smg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Januari 2009 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat / Terbanding yang pada tanggal 03 Februari 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat III / Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 13 Februari 2009;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Semarang dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Semarang sebagaimana pertimbangan hukumnya halaman 4 alinea ke 2 yang berbunyi sebagai berikut :  
"Menimbang, bahwa dengan hal demikian, maka  
Hal. 10 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Semarang tanggal 30 April 2008 No.187/Pdt.G/2007/PN.Smg. dapat dipertahankan dalam pengadilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan” telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku dikarenakan :

- a. Bahwa menurut ketentuan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman telah ditegaskan bahwa putusan pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan dan sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili ;
- b. Bahwa apabila dikaji lebih lanjut dari putusan Pengadilan Tinggi aquo yang dimohonkan kasasi ternyata tidak memuat alasan, dasar maupun sumber hukum yang mendasari putusan kecuali hanya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang sudah tepat dan benar sehingga pertimbangannya dapat diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ;
- c. Bahwa disamping hal tersebut ternyata pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Semarang sebagaimana tersebut pada butir b di atas ternyata tanpa diberikan penjelasan lebih lanjut dimana letak tepat dan benarnya putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut ;  
Oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang sedemikian itu, tidak dapat dikatakan sebagai dasar atau alasan putusan sebagaimana dimaksudkan pada ketentuan butir a, b dan c di atas, atau dengan kata lain Majelis Hakim Hal. 11 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



Pengadilan Tinggi dalam putusan a quo yang dimohonkan kasasi tersebut telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku in cassu Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang berakibat batalnya putusan perkara a quo ;

d. Bahwa berkaitan dengan uraian tersebut, dengan ini dimohon perhatiannya terhadap Yurisprudensi Mahkamah Agung No.9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang secara tegas menentukan bahwa "pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui dan menjadikan sebagai alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi" ;

e. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara a quo yang dimohonkan kasasi, pertimbangan hukumnya bukan saja tidak lengkap, tidak benar dan tidak adil, akan tetapi juga bersifat sangat sumir sehingga sangat sulit dan sukar dimengerti ;

Hal ini sebenarnya menunjukkan bahwa Majelis Hakim Banding tidak memberikan pertimbangan, dasar dan alasan putusan perkara a quo, sehingga hal ini membuktikan adanya kelalaian dari Majelis Hakim Banding terhadap syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian tersebut dengan batalnya putusan ;

Dengan mendasarkan pada hal-hal tersebut di atas dan dengan mengingat putusan a quo bertentangan dengan hukum yang berlaku serta tidak sejalan dengan yurisprudensi dimaksud, sehingga Judex

Hal. 12 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009

**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)



Facti tidak ada ketertiban dalam beracara, maka layak apabila putusan Pengadilan Tinggi a quo dibatalkan ;

2. Bahwa tidak adanya ketertiban dalam beracara tersebut dapat juga diperiksa hal-hal sebagai berikut :

a. Selain tidak sejalan dengan yurisprudensi sebagaimana tersebut pada butir 1.d di atas, putusan Pengadilan Tinggi a quo telah melanggar yurisprudensi tetap Mahkamah Agung yaitu sebagaimana disebut dalam memori kasasi ;

b. Dalam kaitannya dengan yurisprudensi tersebut, maka putusan Pengadilan Tinggi a quo yang dimohonkan kasasi tersebut bukan saja kurang cukup pertimbangannya atau tidak disertai alasan yang cukup, bahkan tidak diberikan alasan, dasar dan sumber hukum yang mendasarinya sebagaimana telah dikemukakan pada butir 1 di atas. hal ini terbukti dari hanya disebutkan secara sepintas saja oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam putusan a quo yaitu putusan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar tanpa disertai alasan, dasar maupun sumber hukum tentang di mana letak tepat dan benarnya tersebut ;

Dengan demikian mengingat pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara a quo jelas-jelas bertentangan dengan yurisprudensi di atas, maka beralasan secara hukum apabila putusan Pengadilan Tinggi dalam perkara a quo dibatalkan ;

3. Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi keliru dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku ;

Bahwa sebagaimana diuraikan di atas pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam putusan a quo menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar sehingga pertimbangannya

Hal. 13 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



dapat diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri yang diambil alih menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam putusan a quo yang dimohonkan kasasi ternyata salah dan keliru yaitu :

**A. DALAM EKSEPSI.**

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang pada halaman 22 alinea pertama putusannya yang menyatakan : “bahwa digugatnya Badan Pertanahan Nasional dalam perkara ini menurut Majelis tidak dapat dijadikan dasar tidak diterimanya gugatan ini. Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat III harus di tolak”, adalah pertimbangan hukum yang keliru mengingat :

1. Bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang harus dilibatkan sebagai pihak pada perkara tersebut, karena sertipikat Hak Milik No.01815 Kelurahan Bulusan, Kecamatan Tembalang, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah, tercatat atas nama Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang sehingga in cassu perkara Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) wajib mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang sebagai pihak dan dengan tidak diikutsertakannya pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang, maka gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) kurang lengkap pihak-pihaknya sehingga gugatan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) patut tidak dapat diterima ;
2. Demikian pula pihak Notaris / PPAT DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH.MH. harus dilibatkan sebagai pihak pada perkara dimaksud, hal tersebut Hal. 14 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



Pemohon Kasasi sampaikan sebagai berikut :

- Bahwa meskipun hal tersebut tidak disampaikan Pemohon kasasi ditingkat Pertama (Pengadilan Negeri Semarang) akan tetapi sudah Pemohon sampaikan di Tingkat Banding, kasasi menurut Undang-Undang masih diperkenankan disampaikan dalam tingkat Banding (mohon periksa Memori Banding). Hal tersebut tidak dijadikan pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusannya ;
- Bahwa Akta Jual Beli No.31/TBL/IX/1999 tanggal 6 September 1999 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT DR. LILIANA TEGJOSAPUTRO, SH,MH, Notaris di Semarang adalah akta otentik yang merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya ;
- Bahwa dimohonkan perhatian bahwa Akta Jual Beli No.31/TBL/IX/1999 tanggal 6 September 1999 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH,MH. Notaris di Semarang merupakan alas hukum dari jual beli antara Termohon Kasasi II dan III (dahulu Tergugat I dan II) dengan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat III) atas tanah sengketa (in cassu sertipikat Hak Milik No.01815 Kelurahan Bulusan, Kecamatan Tembalang, Kotamadya Semarang, Propinsi Jawa Tengah) dan Akta Jual Beli No.31/TBL/IX/1999 tanggal 6 September 1999 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH,MH. Notaris di Semarang merupakan alasan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) untuk mengajukan gugatannya, sehingga adalah sangat wajar dan patut apabila Notaris / PPAT DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH,MH. sebagai pihak yang membuat akta tersebut dijadikan "Partij" dalam Hal. 15 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



perkara ;

- Bahwa untuk memperkuat dalil di atas, Pemohon Kasasi mengutip Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1078 K/Sip/1972 tanggal 11-11-1975 dalam perkara “Magdalena Pinontoan lawan Lot Mekel, Berth Langelo” dengan Majelis Hakim, BRM Hanindiaopoetro Sastropranoto, SH, DH. Lumbanradja, SH, RZ. Asikin Kusuma Atmadja, SH. yang menyebutkan “Bahwa Tergugat II- Pemohon Kasasi mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan ia meminta agar Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam perkara ini, bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut, bahwa berdasarkan kekurangan formil ini, gugatan Penggugat Termohon Kasasi harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;
  - Bahwa Notaris / PPAT DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH,MH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta yang ternyata menjadi alas hukum sengketa ini (Akta No.31/TBL/IX/1999 tanggal 6 September 1999) harus dipanggil sebagai “Partij” dalam perkara karena yang bersangkutanlah yang mengetahui apa yang terjadi pada saat pembuatan akta tersebut ;
  - Dengan tidak dilibatkannya DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH,MH. Notaris / PPAT di Semarang, maka telah terbukti secara hukum bahwa gugatan Termohon Kasasi I merupakan gugatan yang “Partijnya” tidak lengkap, sehingga gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeliijk) ;
3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Hal. 16 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



Pertama yang sudah diambil alih oleh Pengadilan Tingkat Banding, perihal 2 (dua) kuasanya yang masing-masing dipertimbangkan sebagai kuasa khusus yang dapat dijadikan acuan beracara di muka Pengadilan sebagai hal tanpa dasar karena :

- Surat Kuasa dari Direksi pada Ir. Djoko Santoso, (Bukti P.1) bukan sebagai kuasa khusus yang dapat dijadikan acuan untuk beracara di muka persidangan, kuasa tersebut dikategorikan sebagai kuasa umum, sehingga surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan acuan untuk beracara di muka persidangan / pengadilan ;
- Sedang Surat Kuasa dari Ir. Djoko Santoso kepada para Advokat yaitu Surat Kuasa yang melekat dalam Gugatan sebagai surat kuasa yang tidak memenuhi syarat formil, karena surat kuasa tersebut bukan diberikan oleh Direksi sebagaimana disyaratkan Undang-Undang No.40 Tahun 2007 Jo. Undang-Undang No.1 Tahun 1995 perihal Perseroan Terbatas ;
- Selaras dengan hal tersebut di atas, maka keputusan Pengadilan Tingkat Pertama yang Pertimbangan Hukumnya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi, yaitu yang telah mempertimbangkan surat kuasa dalam bukti P.1 sebagai surat kuasa khusus yang dapat dijadikan acuan beracara di muka persidangan sangat bertentangan dengan aturan-aturan hukum yang berlaku khususnya keberadaan surat kuasa khusus yang dijadikan acuan dan dasar untuk beracara di persidangan, adalah kesalahan penerapan hukum, sehingga pertimbangan perihal tersebut patut diperbaiki dan dibataalkannya ;

4. Bahwa Pemohon Kasasi berkeberatan atas Keputusan Sela Pengadilan Tingkat Pertama yang Putusannya sudah dikuatkan dalam tingkat Banding, dimana telah memutuskan bahwa Pengadilan Tingkat Pertama Hal. 17 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



berwenang memeriksa / memutus perkara ini, karena :

- Posita /petitum gugatan perihal sertipikat Hak Milik No.01815 Desa Bulusan, sehingga berdasarkan Undang-Undang No.5 Tahun 1985 Jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menjadi kewenangan sepenuhnya dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri. Sehingga Keputusan Sela Pengadilan Tingkat Pertama yang sudah dikuatkan dalam tingkat Banding adalah kesalahan dalam penerapan hukum, yaitu yang telah memutus berwenang memeriksa / memutus in cassu perkara telah melanggar Undang-Undang No.5 Tahun 1985 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 perihal Pengadilan Tata Usaha Negara karenanya layak dibatalkan Mahkamah Agung ;

- Bahwa terlebih lagi ternyata Keputusan Sela mana tidak pernah termuat dalam Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang sudah dikuatkan dalam Tingkat Banding, sehingga nyata- nyata Pengadilan Tingkat Pertama maupun Tingkat Banding tidak ada ketertiban dalam beracara, maka atas alasan inipun cukup alasan bagi Mahkamah Agung dalam membatalkan keputusan saat ini ;

5. Bahwa berdasarkan alasan- alasan tersebut di atas, maka dalam memberikan keputusannya Judex Facti (Pengadilan Tinggi/ Pengadilan Negeri) tidak ada ketertiban beracara, maka Pemohon Kasasi mohon pada Mahkamah Agung untuk berkenan mengabulkan Eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi untuk keseluruhannya ;

#### **B. DALAM POKOK PERKARA.**

1. Bahwa pertama-tama Pemohon Kasasi mohon agar apa yang tertuang dalam Eksepsi secara mutatis mutandis terbaca kembali dalam bab ini ;

Hal. 18 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



2. Bahwa Pemohon Kasasi merasa berkeberatan dan tidak puas atas Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama yang sudah dikuatkan dalam Tingkat Banding, karena Keputusan yang telah dijatuhkannya jauh dari rasa keadilan, dan ada kesalahan penerapan hukum, sehingga mohon dibatalkan oleh Yang Terhormat Mahkamah Agung dengan dasar-dasar sebagai berikut :

Bahwa dalam Dictum putusan No.4 disebutkan sebagai berikut :

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.01815 dengan luas 1.590 M2 tanggal 31 Maret 1998 yang asalnya dari C. No.69 Persil 33 a Klas S.II tercatat semula atas nama ZAYILAH dan sekarang an. SRI WAHYUNINGSIH yang terletak di Kelurahan Bulusan, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Keputusan Pengadilan Tinggi Semarang yang sudah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tersebut sangat bertentangan dengan Undang-Undang No.5 Tahun 1985 jo Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, karena dengan berlakunya Undang-Undang tersebut, maka hal-hal mengenai sertipikat yaitu produk-produk hukum dari badan administrasi negara menjadi kewenangan sepenuhnya dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Pengadilan Umum/ Pengadilan Negeri, sehingga Keputusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut ada kesalahan penerapan hukum yaitu telah melampaui batas kewenangan dan patut dibatalkan Mahkamah Agung Lebih-lebih berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah ditegaskan bahwa sertipikat adalah merupakan bukti yang sempurna atas kepemilikan sebidang tanah, sehingga Hal. 19 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



keputusan Pengadilan Tingkat Banding yang sudah menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama disamping melampaui batas kewenangan juga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan menurut ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan secara jelas sebagai berikut :

“dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut” ;

Sehingga atas alasan inipun cukup alasan bagi Mahkamah Agung dalam membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi yang sudah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri khususnya Dictum ke-4 tersebut, karena di dalam memberikan keputusannya Judex Facti (Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri) telah mengesampingkan bukti- bukti otentik, sehingga telah melanggar / mengesampingkan ketentuan Pasal 165 HIR ;

3. Bahwa keputusan Pengadilan Tingkat Pertama yang sudah dikuatkan oleh Pengadilan Tingkat Kedua (Pengadilan Tinggi Jawa Tengah) untuk Dictum ke-2 perihal pembatalan jual beli sebagai hal tanpa dasar dan alasan, karena hal tersebut ada Hal. 20 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



kesalahan penerapan hukum, hal tersebut Pemohon Kasasi sampaikan sebagai berikut :

- Jual beli atas obyek sengketa yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III Asli dengan Termohon Kasasi II dan III dahulu Tergugat I/Tergugat II Asli dihadapan PPAT DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, SH.MH, Bukti T.III No.1, sebagai bukti otentik dan berdasar Pasal 165 HIR memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga keputusan Pengadilan Tingkat Banding yang sudah menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama merupakan kesalahan penerapan hukum yaitu yang telah membatalkan jual beli tersebut, sehingga Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung untuk membatalkannya ;

- Bahwa terlebih lagi jual beli tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1313 jo Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga keputusan Pengadilan Banding yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam membatalkan jual beli tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 1313 jo. Pasal 1320 KUH Perdata ;

Apabila jual beli tersebut telah dilaksanakan menurut aturan-aturan hukum, khususnya Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah ;

Jual beli tersebut telah dilakukan dengan itikad baik sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum. Untuk ini periksa putusan Yurisprudensi sebagai pendukungnya, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 23 – 9 – 1975 No.52 K/Sip/1973 ;

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 15 – 4 – 1976 No.1237 K/Sip/1975 ;

- Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 – 4 – 1976 No. 82 K/Sip/1974 ;

Hal. 21 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



Sehingga keputusan Pengadilan Tingkat Banding yang menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama perihal pembatalan jual beli merupakan kesalahan penerapan hukum acara pembuktian setidaknya-tidaknya tidak ada ketertiban beracara, oleh karenanya putusan Pengadilan Banding tersebut mohon dibatalkan Mahkamah Agung ;

- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam halaman 25 yang pertimbangan hukumnya diambil alih Pengadilan Tinggi, yang antara lain mempertimbangkan bahwa perlindungan hukum tersebut sebatas untuk memperoleh pengembalian uang pembelian sebagai bentuk semena-mena, karenanya disamping bertentangan dengan aturan-aturan hukum sebagaimana diaturkan diatas (Pasal 165 HIR, Pasal 1313 jo. Pasal 1320 KUH Perdata, Peraturan Pemerintah (PP) No.24 Tahun 1997, bahkan Putusan-Putusan Yurisprudensi), perjanjian jual beli tersebut telah berlangsung selama  $\pm$  8 tahun, dan selama ini tidak ada tuntutan dari pihak manapun. Ini menunjukkan bahwa Termohon Kasasi I telah menelantarkan tanah Hak Guna Bangunan No.2 Tahun 1996 yang menjadi miliknya, dikarenakan penerbitan sertipikat obyek sengketa (Sertipikat Hak Milik No.01815 dengan luas 1.590 M2 tanggal 31 Maret 1998 berikut proses pengukurannya oleh Badan Pertanahan Nasional Semarang), mulai tahun 1998 hingga 2006 Termohon Kasasi I diam saja dan MENELANTARKAN tanah miliknya. Ini menunjukkan ada kerjasama yang rapi dan kompak antara termohon Kasasi I dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang untuk merugikan Pemohon Kasasi selaku pemilik obyek sengketa ;

Sehingga atas alasan tersebut di atas Judex Facti (Pengadilan Tinggi / Pengadilan Negeri) ada kesalahan dalam penerapan hukum acara pembuktian,

Hal. 22 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



maka cukup alasan pula bagi Mahkamah Agung dalam membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banding yang sudah memperkuat putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena ada kesalahan penerapan hukum perihal pembatalan jual beli ;

Bahwa selaras dengan hal-hal tersebut di atas, maka keputusan perihal pembatalan jual beli tidak mungkin dipertahankan dan layak dibatalkannya ;

4. Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi Semarang yang sudah memperkuat putusan Pengadilan Negeri Semarang, yang semata-mata bertumpu pada Putusan Perkara Pidana No.1001/Pid/B/2006/PN.Smg. atas diri Termohon Kasasi II dahulu Tergugat II adalah merupakan tindakan kesalahan penerapan hukum, hal tersebut Pemohon Kasasi sampaikan sebagai berikut :

- Putusan Perkara Pidana memiliki titik tolak yang berbeda dengan Perkara Perdata sehingga keputusan tersebut tidak dapat diterapkan dalam perkara ini (in cassu perkara), sehingga Keputusan Perkara Pidana yang dijadikan dasar / pertimbangan dalam memutus in cassu perkara, tanpa dasar sehingga patut diperbaiki dan dibatalkannya ;

Apalagi untuk Sertipikat Hak Milik No.01815 Desa Bulusan, bukti T.III No.2 tercatat atas nama Zayilah (Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I), sedang perkara Pidana atas diri Termohon Kasasi III dahulu Tergugat II (Mawardi), sehingga keputusan tersebut berseberangan dengan Sertifikat Hak Milik No.01815 Desa Bulusan ;

- Bahwa disamping itu bukti- bukti Termohon Kasasi I dahulu Penggugat khususnya P.5 dan P.9 adalah merupakan produk-produk hukum yang dibuat oleh Termohon Kasasi III dahulu Tergugat II pada saat proses perkara Pidana sehingga putusan Pengadilan Banding yang sudah mengambil alih pertimbangan Hal. 23 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



hukum Pengadilan Tingkat Pertama, yang masih mempertimbangkan bukti- bukti tersebut merupakan kesalahan penerapan hukum ;

- Bahwa proses perkara pidana baru berlangsung Tahun 2006 dengan No.perkara 1001/Pid.B/2006/PN.Smg, sedang proses sertipikat dimulai ± tahun 1996, dan sertipikat dikeluarkan pada tahun 1998, sehingga keberadaan sertipikat telah berlangsung selama ± 8 tahun proses pidana berjalan ;
- Bahwa selaras keberadaan sertipikat telah berlangsung + 8 tahun, maka keberadaan Sertipikat Hak Milik No.01815 Desa Bulusan berikut proses jual beli tidak dapat diganggu gugat lagi, sehingga keputusan Pengadilan Tingkat Banding yang sudah menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama yaitu yang telah menganulir sertipikat berikut jual beli dengan bertumpu pada keputusan perkara pidana merupakan putusan yang penerapan hukumnya keliru, oleh karenanya mohon dibatalkan Mahkamah Agung ;
- Bahwa disamping itu Keputusan perkara pidana tidak dapat diperlakukan surut, sehingga Keputusan Pengadilan Banding yang sudah memperkuat putusan Pengadilan Tingkat Pertama yaitu yang telah mengadopsi putusan pidana, dengan memperlakukan surut guna membatalkan sertipikat yang telah berlangsung lebih dari 5 tahun, sebagai wujud pengingkaran Peraturan Pemerintah (PP) N.24 Tahun 1997 perihal Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 32 ayat (2) ;
- Bahwa selaras dengan hal tersebut di atas, maka keputusan Pengadilan Tinggi Semarang yang sudah memperkuat putusan Pengadilan Negeri Semarang yang bertumpu pada perkara Pidana tidak mungkin dipertahankan karena ada kesalahan dalam Hal. 24 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



penerapan hukum (acara) pembuktian, setidaknya tidak ada ketertiban dalam beracara, maka patut dibatalkan Mahkamah Agung ;

5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas 1 s/d. 4, maka cukup alasan bagi yang Terhormat Mahkamah Agung untuk membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi yang sudah memperkuat putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

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

mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi :

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

1. Bahwa penguatan pendapat judex facti Pengadilan Negeri oleh judex facti/Pengadilan Tinggi bukan kesalahan penerapan hukum, karena Hakim banding dapat saja mengambil alih putusan Pengadilan Negeri apabila menurut Majelis Hakim Tinggi pendapat Pengadilan Negeri tersebut telah tepat dan benar ;

2. Bahwa pembatalan Akta Jual Beli autentik didasarkan pada putusan perkara pidana bukan suatu kesalahan penerapan hukum karena terkait erat dengan proses pembuatan akta :

- bahwa putusan perkara pidana mengandung kebenarannya, materil yang dapat dijadikan dasar putusan perkara perdata aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Sri Wahyuningsih** tersebut harus ditolak;

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

Hal. 25 dari 27 hal. No.1174 K/Pdt/2009



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

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :  
**SRI WAHYUNINGSIH** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi / Tergugat 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 **Jum'at**, tanggal **15 Januari 2010** oleh **H.M. Zaharuddin Utama, SH,MM.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH,LLM.** dan **Suardi, SH.,** 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 **Reza Fauzi, SH,CN.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim- Hakim

Anggota,

K e t u a,

ttd.

ttd.

**Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH,LLM.** **H.M. Zaharuddin  
Utama, SH,MM.**

ttd.

**S u w a r d i, SH.**



Biaya- biaya :  
:

Panitera Pengganti,

1. Materai..... Rp. 6.000,-

ttd.

2. Redaksi..... Rp. 1.000,- Reza

Fauzi, SH,CN.

3. Administrasi Kasasi Rp. 493.000,- +

Jumlah..... Rp. 500.000,-

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, SH,MH.**

NIP. 040.044.809