



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

TRISNO SOELIJANTO, bertempat tinggal di Jalan Mayjen D.I. Panjaitan, Nomor 96, RT 003, RW 13, Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Murtiati, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Teuku Umar, Nomor 173, Kelurahan Debong Tengah, Kota Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2019; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **UNDRIANTO WINARKO, Apt., M.M.**, bertempat tinggal di Perumahan Citra Bahari, Blok B, Nomor 16A, Kelurahan Debong Lor, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yos K. Humba, S.H., Advokat/ Pengacara, beralamat di Jalan Pala 22B, Nomor 125, Mejasem Barat, Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2020;
2. **KOESANTO SOELIJANTO**, bertempat tinggal di Taman Sejahtera III, Nomor 35, RT 003, RW 003, Kelurahan Kemandungan, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;
3. **TJENDRAWATI SANTOSO**, bertempat tinggal di Taman Sejahtera III, Nomor 35, RT 003, RW 003, Kelurahan Kemandungan, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Pembanding dan Para Turut Terbanding;

D a n:

1. **Notaris HERTANTI PINDAYANI, S.H.**, beralamat kantor di Jalan Sultan Agung, Nomor 34, Kota Tegal,
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN**

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 K/Pdt/2020



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

PERTANAHAN NASIONAL SEMARANG cq KANTOR
PERTANAHAN KOTA TEGAL, berkedudukan di Jalan
Hang Tuah, Nomor 13, Kota Tegal;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca 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 Tegal
untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum akta-akta notariil yaitu:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat di hadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang atas objek perkara I Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto,
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat di hadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang atas objek perkara II Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas $\pm 640 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal,adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan secara hukum objek perkara I dan objek perkara II yang terdiri atas 2 (dua) alas hak sertifikat hak milik yaitu:

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas $\pm 640 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;
- Sebelah timur berbatasan dengan rumah Bapak Teguh/selokan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Toko Satelit dan Toko Langgeng (rumah dr. Indrawan);
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan A.R. Hakim;

adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa sita eksekusi yang telah diletakkan atas objek perkara I dan objek perkara II sebagaimana disebut dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari 2018 *juncto* Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl *juncto* Nomor 145/Pdt/2010/PT Smg *juncto* Nomor 2831 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 209 PK/Pdt/2014 Februari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl yaitu terhadap:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto,

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas $\pm 640 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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

Sebagian Utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;

- Sebelah timur berbatasan dengan rumah Bapak Teguh/selokan;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Toko Satelit dan Toko Langgeng (rumah dr. Indrawan);
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan A.R. Hakim;

adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat;

7. Memerintahkan Panitera atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengangkatan sita atas tanah milik Penggugat yaitu objek perkara I dan objek perkara II berdasarkan penetapan *ex officio* dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal;
8. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk kepada isi putusan perkara *a quo*;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta walaupun ada *verzet*, banding, atau kasasi;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya timbul dalam perkara ini;

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

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

Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat adalah *nebis in idem* dengan Perkara Perdata Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Tgl;
2. Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat;

Turut Tergugat II:

1. Gugatan Penggugat adalah *nebis in idem* dengan Perkara Nomor 13/Pdt.Bth/2018/PN Tgl;
2. Penggugat tidak mempunyai *legal standing*;

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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 mengabulkan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon

kepada Pengadilan Negeri Tegal untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Mempertahankan pelaksanaan eksekusi Perkara Perdata Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl sesuai Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 01/Pen./Pdt. Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari 2018;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tegal telah memberikan Putusan Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan secara hukum akta-akta notariil yaitu:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat di hadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang atas objek perkara I Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto,
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat di hadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang atas objek perkara II Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas $\pm 640 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal,adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III;

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan secara hukum objek perkara I dan objek perkara II yang

terdiri atas 2 (dua) alas hak sertifikat hak milik yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto,
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas $\pm 640 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;
 - Sebelah timur berbatasan dengan rumah Bapak Teguh/selokan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Toko Satelit dan Toko Langgeng (rumah dr. Indrawan);
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan A.R. Hakim;adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa sita eksekusi yang telah diletakkan atas objek perkara I dan objek perkara II sebagaimana disebut dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari 2018 *juncto* Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl *juncto* Nomor 145/Pdt/2010/PT Smg *juncto* Nomor 2831 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 209 PK/Pdt/2014 Februari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl yaitu terhadap:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto,
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tempat diikhtisap dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;
 - Sebelah timur berbatasan dengan rumah Bapak Teguh/selokan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Toko Satelit dan Toko Langgeng (rumah dr. Indrawan);
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan A.R. Hakim;
- adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat;
7. Memerintahkan Panitera atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengangkatan sita atas tanah milik Penggugat yaitu objek perkara I dan objek perkara II berdasarkan penetapan *ex officio* dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal;
 8. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk kepada isi putusan perkara *a quo*;
 9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.591.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Semarang telah memberikan Putusan Nomor 418/PDT/2019/PT SMG tanggal 28 November 2019, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Turut Tergugat II;

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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
Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk seluruhnya;
- Mempertahankan pelaksanaan eksekusi Perkara Perdata Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl tanggal 18 November 2009 sesuai Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 01/Pen/Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari 2018;
- Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) pada tanggal 10 Desember 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 418/PDT/2019/PT SMG *juncto* Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tegal, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Desember 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 18 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) meminta agar:

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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 teruat 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

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 418/Pdt/2019/PT SMG tanggal 28 November 2019;

Untuk selanjutnya mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Tgl tanggal 27 Mei 2019 yang amarnya:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum akta-akta notariil yaitu:
 - a. Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 1 tertanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 2 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat di hadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang atas objek perkara I Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto,
 - b. Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tertanggal 5 September 2017 dan Akta Kuasa Nomor 4 tanggal 5 September 2017, keduanya dibuat di hadapan Notaris Supardi, S.H., Notaris di Semarang atas objek perkara II Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas $\pm 640 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal, adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III;
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan secara hukum objek perkara I dan objek perkara II yang

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas tanah kosong seluas $\pm 640 \text{ m}^2$ tercatat atas nama Tjendrawati Santoso tempat dikenal dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149 dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;
 - Sebelah timur berbatasan dengan rumah Bapak Teguh/selokan;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Toko Satelit dan Toko Langgeng (rumah dr. Indrawan);
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan A.R. Hakim;

adalah sah milik Penggugat;

5. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan bahwa sita eksekusi yang telah diletakkan atas objek perkara I dan objek perkara II sebagaimana disebut dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tegal Nomor 1/Pen.Pdt.Eks/2013/PN Tgl tanggal 8 Februari 2018 *juncto* Nomor 9/Pdt.G/2009/PN Tgl *juncto* Nomor 145/Pdt/2010/PT Smg *juncto* Nomor 2831 K/Pdt/2010 *juncto* Nomor 209 PK/Pdt/20148 Februari 2018 sebagaimana telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Tegal tanggal 15 Februari 2018 sebagaimana dalam Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 1/Ba.Pdt.Eks/2013/PN Tgl yaitu terhadap:
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 1192/Mangkukusuman, Gambar Situasi Nomor 222/1994 tanggal 21 Maret 1994, luas $\pm 177 \text{ m}^2$ berikut bangunan yang berdiri di atasnya dikenal dengan Rumah Makan Ibu Gina, tercatat atas nama Koesanto Soelijanto,
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 789/Mangkukusuman, Surat Ukur Nomor 19/Mangkukusuman/2007 tanggal 7 November 2007 atas

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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
Sampul tempat diletakkan dengan Jalan A.R. Hakim, Nomor 149, dan Jalan Kenanga, Kelurahan Mangkukusuman, Kecamatan Tegal Timur, Kota Tegal, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Kenanga;
 - Sebelah timur berbatasan dengan rumah Bapak Teguh/selokan,
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Toko Satelit dan Toko Langgeng (rumah dr. Indrawan),
 - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan A.R. Hakim,
- adalah cacat juridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan harus segera diangkat;

7. Memerintahkan Panitera atau pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengangkatan sita atas tanah milik Penggugat yaitu objek perkara I dan objek perkara II berdasarkan penetapan *ex officio* dari Ketua Pengadilan Negeri Tegal;
8. Menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Para Turut Tergugat untuk taat dan tunduk kepada isi putusan perkara *a quo*;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.591.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I/Pembanding) telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Januari 2020 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding);

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

Menimbang, bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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

Karena permohonan kasasi yang diterima tanggal 15 Januari 2020
putusan pengadilan negeri kasasi yang diterima tanggal 15 Januari 2020
dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan
Tinggi Semarang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tegal tidak
salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1 dan Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 5 September 2017 atas objek sengketa I Sertifikat Hak Milik Nomor 1192, serta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 dan Kuasa Menjual Nomor 4 tanggal 5 September 2017 atas objek sengketa II Sertifikat Hak Milik Nomor 789 telah dibuat dengan tidak memenuhi ketentuan yang diwajibkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016;
- Bahwa terbukti Pembeli/Penggugat Konvensi tidak melakukan ketelitian dan kehati-hatian atas objek yang diperjanjikan karena ternyata objek perkara tersebut dalam status disita pengadilan dan objek perkara dalam status hak tanggungan di PT Bank Central Asia;
- Bahwa dengan demikian Penggugat Konvensi bukan termasuk kategori pembeli yang beriktikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tegal dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TRISNO SOELIJANTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) ditolak dan Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding) 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 telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TRISNO SOELIJANTO** tersebut;

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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
tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 13 Agustus 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Prasetyo Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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 R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 1995 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)