



**PUTUSAN**

Nomor 425 K/Pdt/2017

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

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

**Ir. CHANDRA KURNIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso, Nomor 270-272, RT 001, RW 001, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan Kota Surakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Sudarman, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat/Konsultan Hukum berkantor di Perum. Gading Permai A1, Solo Baru, Grogol, Sukoharjo berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 April 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**L a w a n**

1. **R.AY. RASPINAH DJAYANINGRAT**;
2. **K.R.M.T.P. SOSRO JOYOHADI SAHPUTRO**;
3. **R.AY. KUS RETNO DEWI SULASTRI**;

Nomor 1 sampai dengan 3, ketiganya bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto, Nomor 194, RT 001, RW 003, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;

4. **R.AY. KUSRETNOW DEWI LARASATI**, bertempat tinggal di Babad Baru RT 003, RW 004, Kelurahan Manang, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;

5. **R.M. BAMBANG SOSRO WINARNO**;

6. **R.M. JOKO SOSRO SUHARTO**;

Nomor 5 dan 6 keduanya bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto, Nomor 194, RT 001, RW 003, Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan Kota Surakarta;

7. **R.A. VELENTINE HAKSINI SOSROWINARSO**, bertempat tinggal di Jalan Kinanti, Nomor 1, RT 006, RW 009, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong Kota Bandung;

8. **R.A. MARIA ALBERTINA KOOSWINARSININGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Ciamis, Kaveling 157, Blok M, RT 003, RW 010, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. **R.M. IGNATIUS SOSROWINARSITO**, bertempat tinggal di Jalan Kompleks Bumi Panyileukan P.6, Nomor 15, RT 004, RW 009, Kelurahan Cipadung Kidul, Kecamatan Penyileukan, Bandung;
10. **R.M. TARCICIUS SOSROWINARSIDOJO**, bertempat tinggal di Jalan Sepak Bola, Nomor 20, RT 02, RW 14, Kelurahan Sukamiskin, Kecamatan Arcamanik, Bandung;
11. **R.A. DESIDERA KOOSWINARSININDYAH**, tidak diketahui tempat tinggalnya;
12. **R.M. STEPHANUS SOSROWINARSIDIONO**, bertempat tinggal di Jalan Safir Biru Nomor 227 A, RT 003, RW 009, Desa Ciwaruga, Kecamatan Parongpong, Kabupaten Bandung Barat;
13. **R.M. FERDINANDUS SOSROWINARSININDYO**, bertempat tinggal di Jalan Kinanti, Nomor 1, RT 006, RW 009, Kelurahan Turangga, Kecamatan Lengkong, Kota Bandung;
14. **R.M. PAULUS SOSROWINARSIDITYO**, bertempat tinggal di Jalan Gegerkalong Lebak I, Nomor 5, RT 001, RW 008, Kelurahan Gegerkalong, Kecamatan Sukasari, Kota Bandung;
15. **R. A. HELENA KOOSWINARSININGRUM BANGUN**, bertempat tinggal di Jalan Ligar Wangi, Nomor 6, RT 003, RW 006, Kelurahan Cibeunying, Kecamatan Cimenyan, Kabupaten Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

D a n

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA,**

bertempat tinggal di Jalan Ki Hajar Dewantoro, Nomor 29, Kota Surakarta;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Halaman 2 dari 41 Hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa semasa hidupnya alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat yaitu suami Tergugat I dan ayah Tergugat II s/d VI, mempunyai hak bersama atas sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 596 seluas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, tercatat atas nama bersama yaitu atas nama:

- 1). G.R.Ay.Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat;
- 2). Profesor Doktor Insinyur K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat;
- 3). K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat;

Berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 – 3 – 1987 Nomor 884/1987 dengan batas – batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah M. 509, M. 151, M. 505, dan M. 73;

Sebelah Timur : Jl. Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto) dan tanah M 509, M 508, serta M 597;

Sebelah Selatan : Jalan Kampung dan tanah M 597;

Sebelah Barat : Tanah M 269;

Bahwa untuk selanjutnya tanah pekarangan hak milik bersama Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya tersebut mohon disebut sebagai objek sengketa;

2. Bahwa alm. Profesor Doktor Insinyur K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat telah meninggal dunia pada tahun 1989, dengan meninggalkan isteri/janda dan anak-anak yaitu:

- 1) Ahli waris janda:

R.A. Valentine Haksini Sosrowinarso (Tergugat VII);

- 2) Ahli waris anak-anak:

a. R.A. Maria Albertina Kooswinarsiningsih (Tergugat VIII);

b. R.M. Ignatius Sosrowinarsito (Tergugat IX);

c. R.M. Tarcicius Sosrowinarsidojo (Tergugat X);

d. R.A. Desidera Kooswinarsinindyah (Tergugat XI);

e. R.M. Stephanus Sosrowinarsidiono (Tergugat XII);

f. R.M. Ferdinandus Sosrowinarsinindyo (Tergugat XIII);

g. R.M. paulus sosrowinarsidityo (Tergugat XIV);

h. R.A. Helena Kooswinarsiningrum Bangun (Tergugat XV);

Maka Tergugat VII sebagai ahli waris istri dan Tergugat VIII s/d Tergugat XV sebagai ahli waris anak yang menggantikan kedudukannya alm. Profesor



Doktor Insinyur K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat yang telah meninggal dunia tersebut;

3. Bahwa pada tahun 1992 G.R.Ay.Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat telah meninggal dunia, dan semasa hidupnya hanya mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu: Alm. Profesor Doktor Insinyur K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat dan Alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, dengan demikian objek sengketa tanah pekarangan hak milik bersama Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya tersebut menjadi hak dan bagian dari pada kedua anaknya tersebut yaitu alm. Profesor Doktor Insinyur K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat dan alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat masing-masing  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian;
4. Bahwa semasa hidupnya alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat yaitu pada bulan November 2012 dengan persetujuan dari isterinya (Tergugat I), K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat telah mengikatkan diri untuk menjual kepada Penggugat atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 596 yang menjadi hak atau bagian dari alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, yaitu  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah Selatan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Ukuran Panjang  $\pm 66,15 \text{ m}$  membujur dari Timur ke Barat;  
Batas Utara : Setengah bagian dari tanah Hak Milik Nomor 596;
  - Sebelah Timur : Ukuran Lebar bagian depan  $\pm 20,75 \text{ m}$  dari Selatan ke Utara Menghadap Jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto);  
Batas Timur : Jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto) dan Tanah M 597;
  - Sebelah Selatan : Ukuran Panjang  $\pm 66,15 \text{ m}$  membujur berbentuk L dari Timur ke Barat;  
Batas Selatan : Jalan Kampung dan tanah M 597;
  - Sebelah Barat : Ukuran Lebar bagian belakang  $\pm 32,80 \text{ m}$  dari Selatan ke Utara  
Batas Barat : Tanah M 269



5. Bahwa untuk kesepakatan/perikatan jual beli  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa tersebut telah disepakati oleh Penggugat sebagai pembeli dengan K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai penjual dengan harga per meter perseginya sebesar Rp3.800.000,00 (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) x  $1.840 \text{ m}^2$  = sebesar Rp6.992.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sembilan puluh dua juta rupiah), dan Penggugat telah melakukan pembayaran uang muka atau *vorscot* kepada K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai berikut:
- a. Pembayaran uang muka atau *vorscot* tahap I :  
Tanggal 23 November 2012 : Rp10.000.000,00;
  - b. Pembayaran uang muka atau *vorscot* tahap II :  
Tanggal 10 Desember 2012 : Rp10.000.000,00;
  - c. Pembayaran uang muka atau *vorscot* tahap III:  
Tanggal 2 Januari 2013 : Rp. 6.000.000,00;
  - d. Pembayaran uang muka atau *vorscot* tahap IV:  
Tanggal 15 Maret 2013 : Rp5.000.000,00;
  - e. Pembayaran uang muka atau *vorscot* tahap V :  
Tanggal 10 Juni 2013 : Rp50.000.000,00 +  
Jumlah keseluruhan pembayaran  
Uang muka atau *vorscot* : Rp. 81.000.000,00;  
(delapan puluh satu juta rupiah).
6. Bahwa kekurangan harga jual beli tersebut sebesar : Rp6.992.000.000,00 - Rp81.000.000,00 = Rp6.911.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sebelas juta rupiah), telah disepakati oleh Penggugat dan K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat akan dibayar lunas oleh Penggugat kepada K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat bersamaan dengan ditandatanganinya akta jual beli atau peralihan hak atau balik nama dari K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat yang disetujui oleh Tergugat I kepada Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berhak dan berwenang untuk itu dan bersamaan dengan diserahkannya objek jual beli tersebut oleh K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat kepada Penggugat;
7. Bahwa dengan telah adanya perikatan jual beli antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat yang telah disetujui Tergugat I istri K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli, yang diketahui oleh anak-anak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dan Penggugat telah membayar uang cicilan/uang muka (*vorscot*) atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan bagian hak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 dan 1464 KUHPdt dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 457 K/Sip/1967, bahwa jual beli tersebut telah terjadi, dan tidak dapat dibatalkan, dengan demikian jual beli tersebut telah sah menurut hukum;

8. Bahwa sesuai dengan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, maka Penggugat akan membayar lunas kekurangan harga jual beli dan minta untuk dilakukan balik nama atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan menjadi atas nama Penggugat kepada K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, namun demikian hingga K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat meninggal dunia tanggal 9 Januari 2015 ternyata objek sengketa tersebut belum dilakukan pemecahan, atau pemisahan hak bersamanya, oleh karena itu Penggugat minta kepada ahli waris alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat untuk dapat segera dilakukan pemecahan, atau pemisahan hak bersamanya dan kemudian dilakukan peralihan hak atau balik nama menjadi atas nama Penggugat;
9. Bahwa alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat telah meninggal dunia pada tanggal 9 Januari 2015, dengan meninggalkan isteri/janda dan anak-anak yaitu:
  - 1) Ahli waris janda: R.AY. Raspinah Djajaningrat (Tergugat I);
  - 2) Ahli waris anak-anak:
    - a. K.R.M.T.P. Sosro Joyohadi Sahputro (Tergugat II);
    - b. R.AY. Kus Retno Dewi Sulastri (Tergugat III);
    - c. R.AY. Kusretno Dewi Larasati (Tergugat IV);
    - d. R.M. Bambang Sosro Winarno Tergugat V;
    - e. R.M. Joko Sosrosuharto (Tergugat VI);

Maka Tergugat I sebagai ahli waris istri dan Tergugat II s/d Tergugat VI sebagai ahli waris anak yang menggantikan kedudukannya alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat yang telah meninggal dunia tersebut;

10. Bahwa oleh karena KRMH Sosrorahardjo Djajaningrat telah meninggal dunia pada tanggal 9 Januari 2015, maka Tergugat I sebagai ahli waris istri dan Tergugat II s/d Tergugat VI sebagai ahli waris anak bertanggung jawab untuk memenuhi dan mentaati serta melaksanakan perjanjian perikatan jual beli tersebut, yaitu melakukan pemecahan atau pemisahan hak bersamanya dan melakukan peralihan hak atas dasar jual beli atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan kepada dan menjadi atas nama Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa hal tersebut berdasarkan Surat Perjanjian Perikatan Jual Beli Pasal 10 yang menyebutkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli ini, kedua belah pihak sepakat tidak akan dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan pada pihak yang lain dan tidak berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi/ditaati oleh ahli waris masing – masing pihak;

11. Bahwa oleh karena objek sengketa masih tercatat nama bersama yaitu G.R.Ay. Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat dan Profesor Doktor Insinyur K.P.H.Sosrowinarso Sosrodiningrat serta K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, maka untuk dapat dilaksanakannya balik nama atau peralihan hak menjadi atas nama Penggugat atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan hak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat yang telah dijual kepada Penggugat tersebut, maka harus mengikut sertakan orang-orang atau ahli warisnya yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan tersebut, yaitu Tergugat VII s/d XV sebagai ahli waris pengganti dari alm. Profesor Doktor Insinyur K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat;

12. Bahwa Penggugat sudah berulang kali menemui kepada K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat semasa hidupnya dan Tergugat I untuk dilakukan balik nama atau peralihan hak atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah selatan hak alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat menjadi atas nama Penggugat tetapi tidak berhasil dan tidak ada jawaban yang pasti, sehingga Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dan kawan-kawan sebagai Para Tergugat di Pengadilan Negeri Surakarta dengan register perkara Nomor 96/Pdt.G/2014/PN.Skt., tanggal 5 Mei 2014;

Bahwa oleh karena pada saat proses persidangan mediasi perkara Nomor 96/Pdt.G/2014/PN.Skt. tersebut, K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai Tergugat I meninggal dunia tanggal 9 Januari 2015, maka oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta telah dijatuhkan Putusan Nomor 96/Pdt.G/2014/PN.Skt., tanggal 14 April 2015 dengan putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa sehubungan dengan K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat telah meninggal dunia dan telah adanya Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 96/Pdt.G/2014/PN.Skt., tanggal 14 April 2015 tersebut di atas, maka Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat I s/d Tergugat VI sebagai ahli waris alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat untuk segera



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan peralihan hak atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan hak alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat menjadi atas nama Penggugat;

13. Bahwa oleh karena Tergugat I, II, III, V dan VI sebagai tergugat utama, dan objek sengketa merupakan harta/benda tidak bergerak/tetap yang terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Surakarta, terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Surakarta, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 118 ayat (2) dan (3) HIR gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Surakarta;
14. Bahwa oleh karena harga jual beli atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan hak/milik alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat masih ada kekurangan pembayaran, maka Penggugat mohon agar Tergugat I s/d Tergugat VI selaku ahli waris alm. KRMH Sosrorahardjo Djajaningrat dihukum untuk menerima kekurangan harga tersebut sebesar Rp6.911.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sebelas juta rupiah) dari Penggugat. Dan bilamana perlu kekurangan pembayaran tersebut dapat dilakukan dengan konsignyasi di Pengadilan Negeri Surakarta sebagai bukti bahwa Penggugat telah melunasi harga jual beli tersebut;
15. Bahwa sampai sekarang  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah selatan yang dijual belikan tersebut masih tetap dikuasai dan ditempati oleh Tergugat I sebagai ahli waris istri dan Tergugat II s/d VI sebagai ahli waris anak alm. KRMH Sosrorahardjo Djajaningrat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I s/d VI, serta Tergugat VII s/d XV maupun orang-orang yang mendapatkan hak dan ijinnya untuk menyerahkan  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah selatan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bersih tanpa syarat dan beban apapun juga berikut Sertifikat H.M. Nomor 596, Kelurahan Kratonan dan surat-surat hak lainnya. Bilamana perlu penyerahan dan pengosongan tersebut dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat Negara yang sah;
16. Bahwa oleh karena objek sengketa belum dilakukan pemecahan dan peralihan hak antara alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dan Tergugat VII s/d Tergugat XV, maka untuk dapat dilaksanakannya pendaftaran peralihan hak atau balik nama atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa seluas  $\pm 1.840$  m2 dibagian sebelah selatan menjadi atas nama Penggugat maka sudah sewajarnya Tergugat I s/d Tergugat VI sebagai ahli waris alm. K.R.M.H. Sosroraharjo Djajaningrat sebagai penjual dan Tergugat VII s/d Tergugat XV sebagai ahli waris dari alm. Profesor Doktor Insinyur K.P.H.Sosrowinarso Sosrodiningrat dihukum untuk

#### 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)





membantu pelaksanaan pemecahan hak dan peralihan hak atau balik nama atas objek sengketa yaitu tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya menjadi atas nama:

- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebelah Selatan, yang merupakan hak milik alm. K.R.M.H. Sosrorahadjo Djajaningrat menjadi atas nama Penggugat dengan batas dan ukuran sesuai *posita* Nomor 4 di atas;
- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebelah Utara menjadi atas nama Tergugat VII s/d XV dengan batas dan ukuran sisa dari pada bagian Penggugat;

17. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan objek sengketa masih dikuasai oleh Para Tergugat, maka apabila Para Tergugat maupun orang – orang yang mendapat hak dan ijinnya tidak mau menyerahkan dan ataupun kesulitan dalam penarikan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan atau surat-surat bukti hak lainnya untuk dilakukan peralihan hak atau balik nama atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan yang dijual belikan K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dan Tergugat I tersebut menjadi atas nama Penggugat, maka Penggugat mohon agar Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan tersebut dinyatakan tidak sah berdasarkan hukum dan bukan merupakan alat bukti yang mengikat;

18. Bahwa apabila Para Tergugat tidak mau membantu pemecahan dan peralihan hak atau balik nama atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa sebelah Selatan menjadi atas nama Penggugat dan karena Sertifikat objek sengketa Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan dinyatakan tidak sah berdasarkan hukum dan bukan merupakan alat bukti yang mengikat, maka Penggugat mohon agar berdasarkan putusan perkara ini nantinya dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah untuk menghadap Kepala Desa/Lurah, Camat, PPAT, Kantor Badan Pertanahan Nasional maupun instansi terkait lainnya, sebagai dasar hukum untuk diterbitkan sertifikat



pengganti dan atau sebagai dasar hukum untuk melakukan pemecahan dan pendaftaran peralihan hak atau balik nama menjadi:

- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebelah Selatan, yang merupakan hak milik alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dan berdasarkan putusan perkara ini menjadi atas nama Penggugat dengan batas dan ukuran sesuai *posita* Nomor 4 di atas;
- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya sebelah Utara menjadi atas nama Tergugat VII s/d XV dengan batas dan ukuran sisa dari pada bagian Penggugat;

19. Bahwa Penggugat adalah sebagai seorang pengusaha, maka maksud dan tujuan Penggugat membeli  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa sebelah Selatan hak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat adalah untuk tempat usaha/usaha dagang, dan oleh karena pembelian tersebut tidak segera dapat dilakukan balik nama, maka Penggugat merasa sangat dirugikan yang setiap bulannya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), maka Penggugat menuntut ganti kerugian secara tanggung renteng kepada Tergugat I sebagai ahli waris istri dan Tergugat II s/d Tergugat VI sebagai ahli waris anak alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, terhitung sejak gugatan perkara ini diajukan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap;

20. Bahwa agar gugatan Penggugat tersebut tidak *illusoir*, yaitu agar objek sengketa tidak dipindah-tangankan atau dilakukan peralihan hak kepada pihak lain, dijual belikan, dihibahkan, diwasiatkan, disewakan, diagunkan kepada pihak ketiga yang akibatnya akan menyulitkan jalannya proses perkara ini, maka Penggugat mohon agar objek sengketa tersebut diletakkan atau dilaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebelum perkara ini diperiksa atau diputuskan;

21. Bahwa objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan telah terdaftar dan tercatat di Kantor Pertanahan Kota Surakarta (Turut Tergugat) dan semua proses pemindahan hak atau balik nama menjadi kewenangan dari Turut Tergugat, maka sudah sewajarnya kalau Turut



Tergugat diikut sertakan dalam gugatan ini untuk melakukan pemblokiran terlebih dahulu atas objek sengketa dan tunduk serta mematuhi putusan ini;

22. Bahwa agar putusan dalam perkara ini dapat terwujud tepat pada waktunya, maka mohon agar Tergugat I s/d XV, dihukum secara tanggung renteng membayar uang pemaksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam keadaan kosong dan membalik-nama 1/2 bagian objek sengketa yang telah dijual oleh alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat tersebut kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti hingga putusan dilaksanakan secara nyata;

23. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat mohon agar dijatuhkan putusan serta merta atau putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

*Primair:*

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilaksanakan terlebih dahulu atas objek sengketa yaitu tanah pekarangan Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, atas nama bersama yaitu:
  - 1). G.R.Ay. Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad Koesngaisa Sosrodiningrat;
  - 2). Profesor Doktor Insinyur K.P.H.Sosrowinarso Sosrodiningrat;
  - 3). K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat;

Berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 – 3 – 1987 Nomor 884/1987 dengan batas – batas:

Sebelah Utara : Tanah M. 509, M. 151, M. 505, dan M. 73;

Sebelah Timur : Jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto) dan Tanah M 509, M 508, serta M 597;

Sebelah Selatan : Jalan kampung dan tanah M 597;

Sebelah Barat : tanah M 269;

3. Menyatakan bahwa  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa yaitu tanah pekarangan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atasnya dibagian sebelah Selatan yang merupakan bagian dari tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$ , yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta adalah bagian dan hak milik K.R.M.H. Sosrorahadjo Djajaningrat (suami Tergugat I dan ayah Tergugat II s/d VI) yang telah dijual kepada Pengguga;

4. Menyatakan bahwa perikatan jual beli antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dengan persetujuan Tergugat I sebagai istri K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat selaku penjual dengan Penggugat selaku Pembeli atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa luas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) sebelah Selatan dengan ukuran dan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara :

Ukuran : Panjang  $\pm 66,15 \text{ m}$  membujur dari Timur ke Barat;

Batas Utara : Setengah bagian dari tanah HM Nomor 596;

Sebelah Timur :

Ukuran : Lebar bagian depan  $\pm 20,75 \text{ m}$  dari Selatan ke Utara Menghadap jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto);

Batas Timur : Jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto) dan Tanah M 597;

Sebelah Selatan :

Ukuran : Panjang  $\pm 66,15 \text{ m}$  membujur berbentuk L dari Timur ke Barat;

Batas Selatan : Jalan kampung dan tanah M 597;

Sebelah Barat :

Ukuran : Lebar bagian belakang  $\pm 32,80 \text{ m}$  dari Selatan ke Utara;

Batas Barat : Tanah M 269;

Dengan harga per meter perseginya sebesar Rp3.800.000,00 (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) sehingga harga keseluruhan sebesar Rp6.992.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sembilan puluh dua juta rupiah) adalah sah berdasarkan hukum);

5. Menyatakan Tergugat I sebagai ahli waris istri dan Tergugat II s/d Tergugat VI sebagai ahli waris anak dari alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat bertanggung jawab untuk memenuhi dan mentaati serta melaksanakan perjanjian perikatan jual beli antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, yaitu melakukan



pemecahan atau pemisahan hak bersamanya dan melakukan peralihan hak atas dasar jual beli atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa luas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) sebelah Selatan kepada dan menjadi atas nama Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VI sebagai ahli waris alm. KRMH Sosrorahadjo Djajaningrat untuk menerima kekurangan/pelunasan harga jual beli  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa luas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) sebelah Selatan sebesar Rp6.922.000.000,00 – Rp81.000.000,00 = Rp6.911.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sebelas juta rupiah) dari Penggugat dan apabila Tergugat I s/d Tergugat VI tidak mau menerimanya dapat dititipkan/dikonsignasikan di Pengadilan Negeri Surakarta sebagai bukti pelunasan kekurangan harga jual beli tersebut dari Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VI dan Tergugat VII s/d XV maupun orang-orang yang mendapatkan hak dan ijinnya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan bersih tanpa syarat dan beban apapun juga kepada Penggugat atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa yaitu tanah pekarangan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah selatan yang merupakan bagian dari Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta hak K.R.M.H. Sosrorahadjo Djajaningrat, berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan dan surat – surat hak lainnya kepada Penggugat, bilamana perlu penyerahan dan pengosongan tersebut dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat Negara yang sah;
8. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VI dan Tergugat VII s/d XV untuk membantu pemecahan hak dan pendaftaran peralihan hak atau balik nama atas tanah pekarangan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta menjadi sebagai berikut:
  - $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kel. Kratonan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah Selatan, yang merupakan bagian





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan hak milik K.R.M.H. Sosrorahadjo Djajaningrat menjadi atas nama Penggugat, dengan batas dan ukuran sesuai *petitum* Nomor 4 di atas;

- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kel. Kratonan seluas  $\pm 1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah Utara menjadi atas nama Tergugat VII s/d XV, dengan batas dan ukuran sisa dari pada bagian Penggugat;

9. Menyatakan bahwa apabila Para Tergugat maupun orang-orang yang mendapatkan hak dan ijinnya menguasai sertifikatnya, tidak mau menyerahkan dan ataupun kesulitan dalam penarikan sertifikat tanah pekarangan objek sengketa Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta kepada Penggugat, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan tersebut dinyatakan tidak sah berdasarkan hukum dan bukan merupakan alat bukti yang mengikat;

10. Menyatakan apabila Tergugat I s/d XV tidak mau membantu pemecahan dan peralihan hak atau balik nama atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa sebelah selatan menjadi atas nama Penggugat dan karena Sertifikat objek sengketa Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan dinyatakan tidak sah berdasarkan hukum dan bukan merupakan alat bukti yang mengikat, maka berdasarkan putusan perkara ini dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah untuk menghadap Kepala Desa/Lurah, Camat, PPAT, Kantor Badan Pertanahan Nasional maupun instansi terkait lainnya, sebagai dasar hukum untuk diterbitkannya sertifikat pengganti dan atau sebagai dasar hukum untuk melakukan pemecahan hak dan pendaftaran peralihan hak atau balik nama atas tanah pekarangan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta menjadi sebagai berikut:

- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kel. Kratonan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah Selatan, yang merupakan bagian dan hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat menjadi atas nama Penggugat dengan batas dan ukuran sesuai petitum Nomor 4 di atas;

- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah Utara menjadi atas nama Tergugat VII s/d XV dengan batas dan ukuran sisa dari pada bagian Penggugat;

11. Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat setiap bulannya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) terhitung sejak gugatan diajukan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap;
12. Menghukum Tergugat I s/d XV secara tanggung renteng untuk membayar uang pemaksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap hari keterlambatan menyerahkan dalam keadaan kosong dan melakukan peralihan hak atau membalik-nama atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa sebelah Selatan yang telah dijual oleh K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat tersebut kepada Penggugat, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum pasti hingga putusan dilaksanakan secara nyata;
13. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali dari Para Tergugat;
14. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
15. Menghukum Tergugat I s/d XV secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

**Subsidiar.** Menjatuhkan putusan dengan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan ini kabur (*obscuur libel*), karena gugatan ini diajukan tidak jelas akan pokok permasalahan, karena permasalahannya adalah pelaksanaan perjanjian perikatan jual beli sebagian tanah Hak Milik Nomor 596 yang terletak Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, yang akan menjadi bagian/hak milik Alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, tetapi yang digugat seluruh ahli waris keturunan K.R.M.H.



Drs.Sawarno Sosroningrat, (orang tua Alm. Prof. Dr. Ir. Sosrowinarso Sosroningrat dan Alm. Sosrorahardjo Djajaningrat);

2. Bahwa, objek sengketa tidak jelas, karena tanah tersebut masih milik bersama dan belum dipecah, jadi dalam perjanjian itu objeknya baru akan ada, adanya setelah ada proses warisan;
3. Bahwa, Penggugat juga belum membayar lunas harga jadi sesuai kesepakatan, tetapi baru memberi uang dalam tempo satu tahun dan dicicil lima kali, sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta) sejak November 2012 - Juni 2013;
4. Bahwa belum ada proses jual beli di PPAT/Notaris, jadi tanah masih dikuasai oleh Keluarga Alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, beserta Abdi Kepatihan kurang lebih 20 (dua puluh) keluarga yang menetap secara magersari lebih dari 30 (tiga puluh) tahun, sampai dengan sekarang, jadi objek gugatan kurang/Tergugatnya kurang;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt., tanggal 18 November 2015, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan bahwa  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa yaitu tanah pekarangan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah selatan yang merupakan bagian dari tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi), yang terletak di Kel. Kratonan, Kec. Serengan, Kota Surakarta adalah bagian dan hak milik K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat (suami Tergugat I dan ayah Tergugat II s/d VI) yang telah dijual kepada Penggugat;
- Menyatakan bahwa perikatan jual beli antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dengan persetujuan Tergugat I sebagai istri K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa luas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) sebelah Selatan dengan ukuran dan batas – batas sebagai berikut:

Sebelah Utara :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukuran : Panjang  $\pm$  66,15 m membujur dari Timur ke Barat;  
Batas Utara : Setengah bagian dari tanah Hak Milik Nomor 596;  
Sebelah Timur :  
Ukuran : Lebar bagian depan  $\pm$  20,75 m dari Selatan ke Utara  
menghadap jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto);  
Batas Timur : Jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto) dan  
Tanah M 597  
Sebelah Selatan :  
Ukuran : Panjang + 66,15 m membujur berbentuk L dari Timur  
ke Barat;  
Batas Selatan : Jalan kampung dan Tanah M 597;  
Sebelah Barat :  
Ukuran : Lebar bagian belakang + 32,80 m dari Selatan ke  
Utara;  
Batas Barat : Tanah M 269;

Dengan harga per meter persegi sebesar Rp3.800.000,00 (tiga juta delapan ratus ribu rupiah) sehingga harga keseluruhan sebesar Rp6.992.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sembilan puluh dua juta rupiah) adalah sah berdasarkan hukum;

- Menyatakan Tergugat I sebagai ahli waris istri dan Tergugat II s/d Tergugat VI sebagai ahli waris anak dari alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat bertanggung jawab untuk memenuhi dan mentaati serta melaksanakan perjanjian perikatan jual beli antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, yaitu melakukan pemecahan atau pemisahan hak bersamanya dan melakukan peralihan hak atas dasar jual beli atas  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian objek sengketa luas  $\pm$  1.840 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) sebelah Selatan kepada dan menjadi atas nama Penggugat;
- Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VI sebagai ahli waris alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat untuk menerima kekurangan/pelunasan harga jual beli  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian dari objek sengketa luas  $\pm$  1.840 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) sebelah Selatan sebesar Rp6.922.000.000,00 – Rp81.000.000,00 = Rp6.911.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus sebelas juta rupiah) dari Penggugat, dan apabila Tergugat I s/d Tergugat VI tidak mau menerimanya dapat dititipkan/dikonsignasikan di



Pengadilan Negeri Surakarta sebagai bukti pelunasan kekurangan harga jual beli tersebut dari Penggugat;

- Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VI dan Tergugat VII s/d XV maupun orang – orang yang mendapatkan hak dan ijinnya untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan bersih tanpa syarat dan beban apapun juga kepada Penggugat atas 1/2 (setengah) bagian dari objek sengketa yaitu tanah pekarangan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah selatan yang merupakan bagian dari Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) , yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta hak K.R.M.H. Sosrorahadjo Djajaningrat, berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan dan surat-surat hak lainnya kepada Penggugat, bilamana perlu penyerahan dan pengosongan tersebut dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat Negara yang sah;
- Menghukum Tergugat I s/d Tergugat VI dan Tergugat VII s/d XV untuk membantu pemecahan hak dan pendaftaran peralihan hak atau balik nama atas tanah pekarangan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta menjadi sebagai berikut:
  - $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah Selatan, yang merupakan bagian dan hak milik K.R.M.H. Sosrorahadjo Djajaningrat menjadi atas nama Penggugat, dengan batas dan ukuran sesuai *petitum* Nomor 4 di atas;
  - $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah utara menjadi atas nama Tergugat VII s/d XV, dengan batas dan ukuran sisa dari pada bagian Penggugat;
- Menyatakan bahwa apabila para Tergugat maupun orang – orang yang mendapatkan hak dan ijinnya menguasai sertifikatnya, tidak mau menyerahkan dan ataupun kesulitan dalam penarikan Sertifikat tanah





pekarangan objek sengketa Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta kepada Penggugat, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan tersebut dinyatakan tidak sah berdasarkan hukum dan bukan merupakan alat bukti yang mengikat;

- Menyatakan apabila Tergugat I s/d XV tidak mau membantu pemecahan dan peralihan hak atau balik nama atas  $1/2$  (setengah) bagian dari objek sengketa sebelah selatan menjadi atas nama Penggugat, dan karena Sertifikat objek sengketa Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan dinyatakan tidak sah berdasarkan hukum dan bukan merupakan alat bukti yang mengikat, maka berdasarkan putusan perkara ini dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah untuk menghadap Kepala Desa/Lurah, Camat, PPAT, Kantor Badan Pertanahan Nasional maupun instansi terkait lainnya, sebagai dasar hukum untuk diterbitkannya sertifikat pengganti dan atau sebagai dasar hukum untuk melakukan pemecahan hak dan pendaftaran peralihan hak atau balik nama atas tanah pekarangan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3.681 \text{ m}^2$  (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam diatasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta menjadi sebagai berikut:

- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kel. Kratonan seluas  $\pm 1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah selatan, yang merupakan bagian dan hak milik K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat menjadi atas nama Penggugat dengan batas dan ukuran sesuai petitum Nomor 4 di atas;
- $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh satu meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah utara menjadi atas nama Tergugat VII s/d XV dengan batas dan ukuran sisa dari pada bagian Penggugat;

- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilaksanakan terlebih dahulu atas objek sengketa yaitu tanah pekarangan Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 3681 \text{ m}^2$  berikut bangunan dan segala sesuatu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdiri dan tertanam di atasnya, yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, atas nama bersama yaitu:

- 1). G.R.Ay. Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad Koesngaisa Sosrodiningrat;
- 2). Profesor Doktor Insinyur K.P.H.Sosrowinarso Sosrodiningrat;
- 3). K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat;

Berdasarkan Surat Ukur tanggal 18 – 3 – 1987 Nomor 884/1987 dengan batas – batas:

Sebelah Utara : Tanah M. 509, M. 151, M. 505, dan M. 73;

Sebelah Timur : Jalan Sraten (sekarang Jalan Gatot Subroto) dan tanah M 509, M 508, serta M 597;

Sebelah Selatan : Jalan Kampung dan tanah M 597;

Sebelah Barat : Tanah M 269;

- Menghukum Tergugat-Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.667.000,00 (empat juta enam ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg., tanggal 14 Juni 2016, dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 18 November 2015 Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt. tersebut dengan:

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 12 Juli 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Juli 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 24/Pdt.Kas/2016/PN.Skt. *juncto*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

115/Pdt.G/2015/PN.Skt., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Agustus 2016;

Bahwa memori kasasi dari Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 24 Agustus 2016, kemudian Para Tergugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 28 September 2016;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt. tersebut adalah salah menerapkan hukum atau melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, tidak didasarkan fakta hukum yang terungkap dalam bersidangan berdasarkan bukti dan saksi serta pemeriksaan setempat dan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan tersebut;
2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. halaman 24 angka 2 yang mengkonstatir fakta yang pada pokoknya yaitu:

"Bahwa tanah objek sengketa adalah sebagian dari tanah HM Nomor 596, seluas 3.681 m<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kratonan Kecamatan Serengan, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah HM 509, HM 151, HM 505 dan HM 73;
- Sebelah Timur : Jalan Gatot Subroto dan tanah HM 509, HM 508 dan HM 597;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung dan tanah HM 597;
- Sebelah Barat : Tanah HM 269;

Adalah masih tercatat atas nama pemilik almarhum K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah melanggar dan salah penerapan hukum tentang kepemilikan tanah Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan atas nama almarhum K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut di atas salah penerapan hukumnya karena tidak didasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan berdasarkan pengakuan Tergugat I s/d VI dalam jawaban Nomor 1 dan berdasarkan bukti serta saksi dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I s/d VI dalam jawaban Nomor 1 dan berdasarkan Bukti P.1 = TI-VI. 1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan dan Bukti TT.1 Buku Tanah Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan terbukti bahwa Tanah Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan sudah tercatat atas nama bersama yaitu:

- 1). G.R.Ay.Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat;
- 2). Prof.Dr.Ir.K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat;
- 3). K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat;

Dengan demikian tanah Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan tersebut sudah tidak lagi tercatat atas nama pemilik almarhum K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat;

Bahwa berdasarkan alasan hukum memori kasasi tersebut diatas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukumnya, dengan demikian akan berkelanjutan mempengaruhi pertimbangan hukum yang lainnya dan berakibat batalnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang, untuk itu mohon putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg dibatalkan dan mohon permohonan kasasi Pemohon Kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.;

3. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. halaman 24 dan 25 angka 3 yang mengkonstatir fakta yang pada pokoknya yaitu:

"Bahwa dengan meninggalnya almarhum K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat, tanah Hak Milik Nomor 596 tersebut adalah jatuh ke para ahli warisnya yaitu ketiga orang anaknya ialah:

- 1). G.R.Ay.Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat meninggal dunia tahun 1992, tidak meninggalkan anak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2). Prof.Dr.Ir.K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat, meninggal dunia tahun 1989, meninggalkan satu orang istri yaitu Tergugat VII dan delapan orang anak yaitu Tergugat VIII sampai ndengan Tergugat XV;
- 3). K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat, meninggal dunia 9 Januari 2015 dan meninggalkan satu orang istri yaitu Tergugat I serta lima orang anak yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat VI “

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah melanggar dan salah penerapan hukum tentang G.R.Ay.Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat tidak meninggalkan anak;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut di atas adalah salah penerapan hukum, karena hanya didasarkan sepihak pada jawaban Tergugat I s/d VI yang tidak didukung bukti maupun saksi, namun demikian sebaliknya Penggugat telah dapat membuktikan fakta hukum berdasarkan Bukti P. 12 berupa Turunan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 121/Pdt.G/2002/PN.Bdg. dan P.13 berupa turunan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 467/Pdt/2003/PT Bdg yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti, terbukti bahwa G.R.Ay.Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat adalah ibu dari KRMH Sosrorahardjo Djajaningrat dan Prof. Dr. Ir. KPH Sosrowinarso Sosrodiningrat yang telah meninggal dunia pada tanggal 16 November 1992;

Bahwa dengan demikian G.R.Ay.Ad. Koesngaisah alias G.R.Ay.Ad. Koesngaisa Sosrodiningrat meninggalkan anak yaitu KRMH Sosrorahardjo Djajaningrat dan ahli waris pengganti alm. Prof. Dr. Ir. KPH Sosrowinarso Sosrodiningrat;

Bahwa berdasarkan alasan memori kasasi tersebut diatas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukumnya, dengan demikian akan berkelanjutan mempengaruhi pertimbangan hukum yang lainnya dan berakibat batalnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi, untuk itu mohon putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. dibatalkan dan mohon permohonan kasasi pemohonan kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.;

4. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. halaman 25 angka 5 yang mengkonstatir fakta yang pada pokoknya yaitu:

Halaman 23 dari 41 Hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2017

#### 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)





“Bahwa pada November 2012, K.R.M.H Susrorahardjo Djajaningrat telah mengadakan perjanjian jual beli dengan Penggugat bahwa nanti tanah bagiannya akan dijual kepada Penggugat dengan harga Rp6.992.000.000,00 dan Penggugat telah memberi pinjaman sebanyak 5 kali sejumlah Rp81.000.000,00 (delapan puluh satu juta rupiah) yang oleh Penggugat dianggap sebagai uang muka”;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah melanggar dan salah penerapan hukum tentang Penggugat telah memberi pinjaman sebanyak 5 kali sejumlah Rp81.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut salah menerapkan hukum karena tidak didasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa tidak pernah ada baik bukti surat maupun saksi bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi memberi pinjaman sebanyak 5 kali sejumlah Rp81.000.000,00 kepada K.R.M.H. Susrorahardjo Djajaningrat, namun demikian yang terbukti dalam persidangan berdasarkan pengakuan Tergugat I s/d VI/Para Termohon Kasasi dalam jawabanya dan Bukti P.2 s/d P.6 = TI s/d VI – 4 s/d 8, P. 7.a dan b = TI s/d VI – 3, P.8.a dan b serta keterangan saksi Penggugat Sani Suseno Kurniawan dan Aryo Winukarno dan saksi Tergugat I s/d VI Yohanes Heri Aprianto yaitu:
  - Bahwa pada bulan November 2012 K.R.M.H. Susrorahardjo Djajaningrat dengan persetujuan istrinya yaitu Tergugat I/Termohon Kasasi telah mengadakan kesepakatan jual beli dengan Penggugat/Pemohon Kasasi atas  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa yang menjadi hak atau bagian K.R.M.H. Susrorahardjo Djajaningrat yaitu  $\frac{1}{2}$  bagian tanah HM Nomor 596 sebelah Selatan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta, dengan harga  $\text{Rp}3.800.000 \text{ per m}^2 \times 1.840 \text{ m}^2 = \text{Rp}6.992.000.000,00$ ;
  - Bahwa Penggugat/Pemohon Kasasi telah membayar uang muka atau *vorscot* tanda jadi perjanjian jual beli  $\frac{1}{2}$  objek sengketa sebelah selatan tersebut kepada K.R.M.H. Susroraharjo Djajaningrat sebanyak 5 kali sejumlah Rp81.000.000,00;
  - Bahwa atas kesepakatan jual beli  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah selatan tersebut telah ditindak lanjuti dengan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli pada tanggal 11 Juni 2013 oleh



K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dengan persetujuan istrinya yaitu Tergugat I/Termohon Kasasi sebagai Penjual dengan Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai Pembeli dan diketahui serta ditandatangani pula oleh anak-anak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dan saksi-saksi;

- b. Bahwa pembayaran uang muka atau *vorscot* atas jual beli  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa oleh Penggugat/Pemohon Kasasi kepada K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat tersebut telah diakui oleh Tergugat I s/d VI/ Para Termohon Kasasi dengan mengajukan bukti tertulis yang sama dengan bukti Penggugat/Pemohon Kasasi yaitu Bukti TI s/d VI – 4 s/d 8 = P. 2 s/d 6 berupa kuitansi tanda terima uang muka;

Bahwa berdasarkan alasan memori kasasi tersebut di atas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukum, dengan demikian akan berkelanjutan mempengaruhi pertimbangan hukum yang lainnya dan berakibat batalnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang, untuk itu mohon putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg dibatalkan dan mohon permohonan kasasi Pemohon Kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.;

5. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. halaman 25 angka 6 yang mengkonstatir fakta yang pada pokoknya yaitu:

“Bahwa benar sebagaimana jawaban Para Tergugat yang menyatakan bahwa atas tanah objek sengketa, sampai dengan tahap pemeriksaan dipersidangan ini, masih dalam tahap pemeriksaan kasasi di Mahkamah Agung RI, atas gugatan pembagian warisan tanah objek sengketa yang diajukan oleh anak keturunan almarhum Prof.Dr.Ir. K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat atas putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 163/Pdt/2014/PT.Bdg., tanggal 16 Juli 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 64/Pdt.G/2012/PT.Bdg., tanggal 30 April 2013. Hal mana sesuai dengan surat-surat bukti yang dilampirkan dalam memori tambahan dari pemohon banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 18 April 2016, maupun sesuai dengan persangkaan/pengetahuan Majelis Hakim Tinggi yang bersumber dari Direktori putusan di Mahkamah Agung RI, yang ternyata bahwa tanah sengketa dalam perkara *a quo* menjadi objek sengketa dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi Nomor 605 K/PDT/2015“;



Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut adalah salah penerapan hukumnya dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut didasarkan pada surat – surat bukti yang dilampirkan dalam memori tambahan dari pemohon banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 18 April 2016 yang pengajuannya di tingkat banding secara formil melanggar hukum pembuktian dalam hukum acara perdata, dan hal tersebut dapat disampaikan sebagai berikut:

- a. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi melanggar dan tidak menerapkan ketentuan pasal 11 ayat (3) Undang Undang Nomor 20 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura;

Bahwa foto kopi bukti baru yang dilampirkan dalam memori banding dan tambahannya dari Tergugat I s/d VI/Para Pembading, bahwa Penggugat/ Terbanding sekarang Pemohon Kasasi tidak pernah diberi atau disertai turunan atau foto kopi bukti baru tersebut, dengan demikian pengajuan bukti tersebut bertentangan dan melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (3) Undang Undang Nomor 20 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura yang menyebutkan sebagai berikut:

“Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu”;

- b. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi melanggar dan tidak menerapkan ketentuan Pasal 1888 KUHPdt atau Pasal 301 RBg dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI mengenai azas umum kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya;

Bahwa bukti dalam memori banding tersebut berupa foto kopi dan Peradilan Banding adalah sebagai peradilan *Judex Facti*, maka untuk pengajuan bukti baru berlaku ketentuan-ketentuan tentang acara pembuktian yang berlaku di tingkat peradilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri);

Bahwa menurut ketentuan Pasal 1888 KUH.Pdt atau Pasal 301 R.Bg. sebagai azas umum bahwa kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa foto kopi bukti baru yang dilampirkan dalam memori banding tidak pernah diajukan dan/atau tidak pernah dicocokkan dengan aslinya dalam persidangan yang dihadiri oleh kedua belah pihak oleh karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 1889 angka 1e dan 3e KUHPdt yang dipertegas oleh tulisan Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika Jakarta, Tahun 2010, hal. 622, bukti foto kopi berita acara eksekusi tersebut tidak sah sebagai alat bukti;

Bahwa mengenai tidak sahnya bukti foto kopi tersebut ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung RI:

- Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 14-4-1976 menyebutkan: “Karena *Judex Facti* mendasarkan keputusannya atas surat-surat yang terdiri foto kopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”;
- Nomor 3069 K/Pdt/1985 tanggal 9-12-1987 menyebutkan: “Surat bukti foto kopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;
- Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17-9-1998 menyebutkan: “Bukti foto kopi kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan”;

Bahwa menurut hukum acara perdata, cara untuk membuktikan persamaan dengan aslinya dilakukan di persidangan yang dihadiri oleh kedua belah pihak (*vide* Yahya Harapan, S.H. *op.cit.* halm. 619). Oleh karena perkara *a quo* telah ditingkat banding maka wajib hukumnya dilakukan di persidangan di Pengadilan Tinggi atau Pengadilan Tinggi memerintahkan Pengadilan Negeri untuk membuka sidangnya guna pencocokan bukti tersebut dengan aslinya;

Bahwa selama persidangan di tingkat banding Pengadilan Tinggi tidak pernah melakukan persidangan yang dihadiri oleh kedua belah pihak untuk memeriksa kebenaran asli dari bukti-bukti tambahan dalam memori banding, dan tidak pernah memerintahkan Pengadilan Negeri untuk membuka sidangnya guna pencocokan bukti-bukti tambahan dalam memori banding tersebut dengan aslinya.

Halaman 27 dari 41 Hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2017

#### 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

c. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum mengenai putusan yang berkekuatan hukum terhadap pihak ketiga;

Bahwa sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 23 Juli 1973 Nomor 102 K/Sip/1972, bahwa putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak berlaku setiap orang, karena pada dasarnya putusan yang berkekuatan hukum tetap hanya berlaku/mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak-pihak yang berperkara. Oleh karena Penggugat/Terbanding bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut maka Putusan Perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 30 April 2013 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG. *juncto* putusan Mahkamah RI Nomor 605 K/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015 adalah tidak mengikat pada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi;

*Judex Facti* Pengadilan Tinggi salah dalam menerapkan hukum persangkaan/pengetahuan Majelis Hakim yang bersumber dari Direktori putusan Mahkamah Agung RI perkara Nomor 605 K/PDT/2015;

Bahwa persangkaan Pengadilan Tinggi tersebut bertentangan dan salah dalam menerapkan ketentuan Pasal 173 HIR dan Pasal 1916 ayat (2) sub 3 *juncto* Pasal 1917 KUH.Pdt. bahwa putusan Hakim yang dapat sebagai alat bukti adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dengan demikian putusan yang belum berkekuatan hukum tetap tidak dapat sebagai bukti persangkaan;

Bahwa pada saat perikatan jual beli antara K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai penjual dengan Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi sebagai pembeli yaitu pada bulan November 2012 perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg *juncto* Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG *juncto* Nomor 605 K/Pdt/2015 belum ada putusan yang berkekuatan hukum pasti/tetap, karena perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg diputus tanggal 30 April 2013, dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG diputus tanggal 16 Juli 2014 dan dalam tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI Nomor 605 K/Pdt/2015 diputus tanggal 8 Juli 2015, dengan demikian putusan tersebut tidak dapat sebagai bukti persangkaan dan tidak mengikat dan tidak dapat membatalkan perikatan jual beli pada bulan November 2012 antara K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai penjual dengan Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tersebut;

Halaman 28 dari 41 Hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan memori kasasi tersebut di atas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang adalah salah dalam menerapkan hukum acara perdata dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian akan berkelanjutan mempengaruhi pertimbangan hukum yang lainnya dan berakibat batalnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang, maka mohon putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg dibatalkan dan mohon permohonan kasasi Pemohon Kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.;

6. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang Putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. halaman 26 yang mengkonstatir fakta yang pada pokoknya yaitu:

“Bahwa benar inti amar putusan, bahwa Nomor 605 K/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015 *juncto* Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG., tanggal 16 Juli 2014 *juncto* Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 30 April 2013 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Menyatakan bahwa ahli waris dari almarhum Prof. Dr. Ir. K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat adalah berhak mewaris atas harta peninggalan almarhum K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat demikian pula ahli waris dari K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat adalah berhak mewaris pula atas harta peninggalan dari almarhum KRMH Drs. Sawarno Sosrodiningrat;
- .....dst”;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah melanggar dan salah dalam penerapan hukum tetang inti amar putusan Nomor 605 K/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015 *juncto* Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG., tanggal 16 Juli 2014 *juncto* Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 30 April 2013.

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut adalah salah penerapan hukum dan tidak didasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan berdasarkan bukti dan saksi, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa amar Putusan Nomor 605 K/Pdt/2015 tanggal 8 Juli 2015 *juncto* Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG., tanggal 16 Juli 2014 *juncto* Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg., tanggal 30 April 2013 tersebut tidak menyebutkan mengenai berhak mewaris atas harta peninggalan



almarhum K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat, namun demikian hanya menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX) adalah ahli waris dari mending Profesor Doktor Ir. K.P.H Sosrowinarso Sosrodiningrat;

- Bahwa atas tanah dan bangunan Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan tersebut telah tercatat atas nama 1. G.R.Ay. Ad Koesngaisah alias G.R.Ay. Ad Koesngaisa Sosrodiningrat, 2. Profesor Doktor Insinyur K.P.H Sosrowinarso Sosrodiningrat dan 3. K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat, sehingga sudah tidak tercatat atas nama K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat dan bukan lagi harta peninggalan atau harta warisan almarhum K.R.M.H. Drs. Sawarno Sosrodiningrat, tetapi merupakan hak bersama dari 1. G.R.Ay. Ad Koesngaisah alias G.R.Ay. Ad Koesngaisa Sosrodiningrat, 2. Profesor Doktor Insinyur K.P.H Sosrowinarso Sosrodiningrat dan 3. K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat sebagaimana dimaksud Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 136 Permen Agraria/KA.BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa berdasarkan alasan memori kasasi tersebut diatas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukumnya, dengan demikian akan berkelanjutan mempengaruhi pertimbangan hukum yang lainnya dan berakibat batalnya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang, untuk itu mohon Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg dibatalkan dan mohon permohonan kasasi Pemohon Kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.;

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum dalam Putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. halaman 29 yang mempertimbangkan hukumnya sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pada saat terjadinya perikatan antara Terbanding semula Penggugat atas tanah objek sengketa, objek sengketa masih dalam sengketa dan belum terbagi diantara para ahli waris, sehingga bagian-bagian sebelah mana untuk para ahli waris belum diketahui kepastiannya, dengan kata lain pihak keluarga Para Pembanding semula Para Tergugat (ahli waris



K.R.M.H.Sosrorahardjo Djajaningrat) akan mendapat bagian sebelah mana adalah belum jelas“;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah melanggar dan salah penerapan hukum tentang objek sengketa masih dalam sengketa dan belum terbagi di antara para ahli waris;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut adalah tidak benar dan salah dalam menerapkan hukumnya, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa yang diperjual belikan tidak pernah ada sita jaminan maka tidak ada larangan oleh hukum untuk diperjual belikan.
- Bahwa sejak dulu sampai sekarang objek sengketa dikuasai dan ditempati oleh K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat (Penjual) beserta keluarganya, sehingga pihak ketiga Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi) tidak mengetahui kalau sebelah selatan belum menjadi milik KRMH Sosrorahardjo Djajaningrat (Penjual), dan selain dari pada itu pihak keluarga Prof.Dr.Ir. KPH Sosrowinarso Sosrodiningrat yaitu Para Tergugat VII s/d XV tidak menguasai, dan telah diikutsertakan sebagai pihak Tergugat VII s/d XV dalam gugatan Penggugat, namun demikian tidak pernah hadir dan ataupun tidak mengirimkan wakil/ kuasanya dalam persidangan serta tidak pernah mengajukan keberatan mengenai objek sengketa bagian sebelah Selatan yang dijual kepada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, maka menurut hukum dianggap membenarkan dan menyetujui gugatan Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi perihal perikatan jual beli bulan November 2012 tersebut;
- Bahwa seperti telah dijelaskan dalam alasan kasasi angka 5, bahwa pada dasarnya putusan yang berkekuatan hukum tetap hanya berlaku/mempunyai kekuatan pembuktian terhadap pihak-pihak yang berperkara sehingga pihak ketiga yaitu Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi bebas dan tidak terikat pada putusan tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan memori kasasi tersebut diatas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukumnya, untuk itu mohon putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg dibatalkan dan mohon permohonan kasasi Pemohon Kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.



8. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang dalam putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg halaman 29 dan 30 yang mempertimbangkan sebagai berikut:

“ Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* syarat perjanjian yang berupa suatu hal tertentu yaitu objek perjanjiannya harus terang dan jelas menyangkut jenis maupun jumlahnya belum tertentu, karena objek perjanjian tersebut belum dibagi waris dan masih dalam sengketa dan bagaimana nanti pembagiannya apakah dapat dilakukan secara *in natura* atau harus dijual lelang dan hasilnya baru dibagi diantara para ahli waris secara tunai;

Menimbang, bahwa apabila dua syarat terakhir tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas maka perjanjian pengikatan diri untuk menjual bagian warisannya antara Terbanding semula Penggugat dengan almarhum K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai akibat hukum apapun, kecuali uang yang telah diterima oleh almarhum K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat hanya merupakan hutang piutang biasa”;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang telah melanggar dan salah penerapan hukum tentang syarat sahnya perjanjian/perikatan;

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut salah penerapan hukumnya, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa perjanjian pengikatan jual beli atas  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah Selatan Hak Milik Nomor 596 luas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  adalah telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdt yaitu:
  - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;  
Bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai Penjual dengan Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai pembeli;
  - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;  
Bahwa K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai pemilik  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa adalah cakap dan berhak melakukan kesepakatan jual beli dan Penggugat/Pemohon Kasasi cakap untuk melakukan kesepakatan jual beli tersebut;
  - c. Suatu hal tertentu;



- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1333 KUHPdt yang berbunyi:

“Suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya;

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1334 KUHPdt yang berbunyi:

“Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan”;

- Bahwa dengan demikian suatu hal tertentu tidaklah harus terang dan jelas sekali objek jual belinya sebelah mana, namun apabila sudah tertentu jenisnya maka persetujuan tersebut telah memenuhi syarat suatu hal tertentu;

- Bahwa dalam perjanjian pengikatan jual beli antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dengan persetujuan istrinya yaitu Tergugat I/Termohon Kasasi sebagai penjual dengan Penggugat/ Pemohon Kasasi sebagai pembeli telah memenuhi syarat suatu hal tertentu yaitu:

Jenisnya adalah Tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya jumlahnya adalah  $\frac{1}{2}$  bagian tanah Hak Milik Nomor 596 luas 1.840 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) sebelah Selatan terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;

d. Suatu sebab yang halal;

- Bahwa oleh karena objek sengketa termasuk objek perjanjian tidak pernah dilakukan sita jaminan dan dalam Sertifikat K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat (Penjual) terdaftar sebagai pemilik dalam hak bersama dan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 121/Pdt.G/2002/PN.Bdg. *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 467/Pdt/2003/PT.Bdg. (Bukti P.12 dan P.13) yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti, K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat mempunyai hak atas  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa maka kesepakatan jual beli atas  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah Selatan adalah sebab yang halal dan tidak melanggar hukum, tidak berlawanan dengan kesusilaan dan tidak melanggar ketertiban umum;





- Bahwa oleh karena K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat (Penjual) terdaftar sebagai pemilik dalam hak bersama, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 20 dan 26 UUPA K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat (Penjual) dijamin dan dibenarkan melakukan jual beli kepada siapapun juga termasuk kepada Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi, dengan demikian jual beli/perikatan jual beli tersebut dilakukan oleh suatu sebab yang halal;

Bahwa dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli antara K.R.M.H. Sosroraharjo Djajaningrat dengan Penggugat/Pemohon Kasasi atas  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah selatan yang menjadi hak bagian K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat adalah sah berdasarkan hukum;

- Bahwa penjualan  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya dibagian sebelah selatan tersebut adalah tidak bertentangan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg. *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 163/Pdt/2014/PT.Bdg. *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 605 K/Pdt/2015 dan telah memenuhi rasa keadilan serta tidak mengurangi hak bagian dan tidak merugikan ahli waris alm. Prof. Dr. Ir. KPH. Sosrowinarso Sosro Diningrat (Tergugat VII s/d XV), karena objek sengketa dibagi 2 (dua) sama luasnya dan sama – sama bagian mukanya menghadap Jalan Gatot Subroto yaitu bagian sebelah selatan dan bagian sebelah Utara sesuai dengan permohonan Para Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg. (yang dalam Perkara Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt. sebagai Tergugat VII s/d XV);
- Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang mempertanyakan “bagaimana nanti pembagiannya apakah dapat dilakukan secara in natura atau harus dijual lelang baru dibagi diantara para ahli waris secara tunai.” Pertimbangan Pengadilan Tinggi tersebut merupakan ketidak cermatan dari Pengadilan Tinggi yang seharusnya Pengadilan Tinggi mempertimbangkan mengenai dimasukkannya ahli waris alm. Prof.Dr.Ir. K.P.H. Sosrowinarso Sosrodiningrat sebagai pihak dalam



perkara Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt. *Juncto* Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. yaitu Para Tergugat VII s/d XV/Para Turut Terbanding/Para Termohon Kasasi, dan terbukti selama proses persidangan perkara *a quo*, Tergugat VII s/d XV sudah dipanggil dengan patut tetapi tidak pernah hadir dan tidak mengirimkan wakil/kuasanya dalam persidangan, dengan demikian Tergugat VII s/d XV tidak mau mempergunakan haknya dan tidak keberatan serta menurut hukum dianggap telah menyetujui pembagian tersebut dan dapat dilakukan secara *in natura* yaitu  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah Selatan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) menjadi hak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat yang dijual kepada Penggugat/Pemohon Kasasi dan  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah utara seluas  $\pm 1.841 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh satu meter persegi) menjadi hak Tergugat VII s/d XV/ Para Termohon Kasasi; Bahwa namun demikian apabila nantinya dalam pembagian dan pemecahan hak atas objek sengketa, Tergugat VII s/d XV memilih dan menghendaki  $\frac{1}{2}$  (setengah bagian) sebelah Selatan, Penggugat dapat menerima dan tidak keberatan, dengan demikian jual beli  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa sebelah Selatan atau Utara adalah sah berdasarkan hukum;

- Bahwa pertimbangan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi pada halm. 30 yang mempertimbangkan bahwa uang yang diterima oleh alm. K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat (Penjual) hanya merupakan hutang piutang biasa, adalah salah dalam menerapkan hukum dan sangat tidak ada dasar hukumnya karena berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI bahwa hutang piutang tidak dapat dijadikan/dirubah menjadi jual beli, maka secara *a contrario* jual beli juga tidak dapat dijadikan/dirubah menjadi hutang piutang;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPdt yang berbunyi:  
“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1464 KUHPdt yang berbunyi:  
“Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 475 K/Sip/1967 kaidah hukumnya berbunyi :  
“Jual beli menurut hukum adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencuilannya”;
- Bahwa telah terungkap dalam persidangan berdasarkan Bukti P.2 s/d P.6 = TI s/d VI-4 s/d 8, P.7.a dan b = TI s/d VI-3, Bukti P.8.a dan b didukung keterangan saksi Penggugat/Pemohon Kasasi yang bernama Sani Suseno Kurniawan dan Aryo Winukarno serta saksi Tergugat I s/d VI/Para Termohon Kasasi yang bernama Yohanes Heri Aprianto dan telah diakui oleh Tergugat I s/d VI/Para Termohon Kasasi dalam jawabannya tertanggal 22 September 2015 Nomor 4 terbukti bahwa telah terjadi perikatan jual beli atas  $\frac{1}{2}$  bagian objek sengketa tanah Hak Milik Nomor 596 sebelah Selatan seluas  $\pm 1.840 \text{ m}^2$  (seribu delapan ratus empat puluh meter persegi) berikut bangunan dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang terletak di Kelurahan Kratonan, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta yang merupakan bagian hak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat tersebut, antara KRMH Sosrorahardjo Djajaningrat dengan persetujuan istrinya yaitu Tergugat I/Termohon Kasasi sebagai Penjual dengan Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai pembeli yang diketahui oleh anak-anak K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dan Penggugat/Pemohon Kasasi telah membayar uang cicilan/uang muka (*vorscot*) kepada K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat, dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 1458 dan 1464 KUHPdt dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 475 K/Sip/1967, bahwa jual beli tersebut telah terjadi dan tidak dapat dibatalkan, maka jual beli tersebut telah sah berdasarkan hukum;
- Bahwa dengan demikian sudah tepat dan benar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta dalam Putusan Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt. halaman 43 dan 44 yang dipertimbangkan hukumnya sebagai berikut:  
“Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti Penggugat yang bertanda P.7.a dan P.7.b serta bukti Tergugat yang bertanda T.I-VI/3, dimana telah ternyata bahwa K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat dengan mendapat persetujuan dari isteri dan diketahui para anak anaknya telah melakukan pengikatan dengan Ir. Chandra Kurniawan untuk menjual sebagian tanah Hak Milik Nomor 596 Kelurahan Kratonan

Halaman 36 dari 41 Hal. Put. Nomor 425 K/Pdt/2017

#### 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

berikut dengan harganya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan juga bagian tanah yang dijual tersebut sesuai dengan gambar denah yang tersebut dalam bukti yang bertanda P.7.b tersebut“;

“Menimbang, bahwa oleh karena telah ada suatu perikatan antara K.R.M.H. Sosrorahardjo Djajaningrat tersebut dengan Ir. Chandra Kurniawan, maka perikatan tersebut adalah sah apalagi tidak ada suatu bukti atau fakta yang menunjukkan bahwa perikatan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata“;

Bahwa berdasarkan alasan memori kasasi tersebut diatas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukumnya dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk itu mohon putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. dibatalkan dan mohon permohonan kasasi Pemohon Kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.;

9. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah penerapan hukumnya dalam Putusan Nomor 124/Pdt/2016/PT.Smg. halaman 30 dan 31 yang mempertimbangkan hukumnya sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat karena terlepas dari pernah diajukan atau tidaknya sebagai alat bukti maka dengan mengingat Pengadilan Banding adalah juga sebagai *Judex Facti* serta mengingat salah satu alat bukti yang sah adalah persangkaan atau pengetahuan Hakim, maka nota bene suatu putusan yang telah di upload ke dalam direktori putusan adalah sudah diketahui oleh siapapun termasuk Majelis Hakim banding, maka putusan tersebut telah dapat digunakan sebagai alat bukti persangkaan/ pengetahuan Hakim“;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukum tentang persangkaan/pengetahuan Majelis Hakim yang bersumber dari putusan yang telah diupload ke dalam direktori putusan;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang tersebut salah penerapan hukumnya dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana pendapat dari Ny. Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oerip Kartawinata, S.H. dalam buku Hukum Acara Perdata dalam teori dan praktek yaitu:



“Pengetahuan Hakim adalah hal atau keadaan yang diketahui sendiri oleh Hakim dalam sidang, misalnya Hakim melihat sendiri pada waktu melakukan pemeriksaan ditempat bahwa benar ada barang-barang Penggugat yang dirusak oleh Tergugat dan sampai seberapa jauh kerusakannya;

Hal-hal atau keadaan yang diketahui oleh Hakim dari pengetahuannya diluar sidang, misalnya bahwa Tergugat sesungguhnya adalah anak almarhum, bukan merupakan pengetahuan hakim melainkan pengetahuan bapak atau ibu Hakim pribadi yang secara kebetulan mengetahui hal tersebut;

Persangkaan adalah kesimpulan yang ditarik dari suatu peristiwa yang telah dianggap terbukti atau peristiwa yang dikenal kearah suatu peristiwa yang belum terbukti. Yang menarik kesimpulan tersebut adalah Hakim atau undang-undang;

Pengertian persangkaan hakim sesungguhnya amat luas segala peristiwa, keadaan dalam sidang, bahan-bahan yang didapat dari pemeriksaan perkara tersebut, kesemuanya itu dapat dijadikan bahan untuk menyusun persangkaan Hakim”;

- b. Bahwa dengan demikian persangkaan/pengetahuan Hakim adalah yang diketahui Hakim dalam sidang dan segala peristiwa, keadaan, bahan-bahan yang didapat dalam sidang, dengan demikian putusan yang *diupload* ke dalam direktori putusan bukan merupakan pengetahuan Hakim dalam sidang, namun pengetahuan Hakim pribadi, sehingga tidak dapat digunakan sebagai alat bukti persangkaan/pengetahuan Hakim;
- c. Bahwa tidak semua putusan *diupload* dalam direktori putusan, jadi belum tentu Putusan Perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg. *juncto* Nomor 163/Pdt/2014/PT.Bdg. *juncto* Nomor 605 K/Pdt/2015 telah *diupload* ke dalam direktori putusan;
- d. Bahwa persangkaan Pengadilan Tinggi tersebut bertentangan dan salah dalam menerapkan ketentuan Pasal 173 HIR dan Pasal 1916 ayat (2) sub 3 *juncto* Pasal 1917 KUH.Pdt. bahwa putusan Hakim yang dapat sebagai alat bukti adalah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan demikian putusan yang belum berkekuatan hukum tetap tidak dapat sebagai bukti persangkaan;





- e. Bahwa pada saat perikatan jual beli antara K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai penjual dengan Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi sebagai pembeli yaitu pada bulan November 2012 perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg *juncto* Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG *juncto* Nomor 605 K/Pdt/2015 belum ada putusan yang berkekuatan hukum pasti/tetap karena perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg. diputus tanggal 30 April 2013, dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG. diputus tanggal 16 Juli 2014 dan dalam tingkat kasasi di Mahkamah Agung RI Nomor 605 K/Pdt/2015 diputus tanggal 8 Juli 2015, dengan demikian putusan tersebut tidak dapat sebagai bukti persangkaan dan tidak mengikat dan tidak dapat membatalkan perikatan jual beli pada bulan November 2012 antara K.R.M.H Sosrorahardjo Djajaningrat sebagai penjual dengan Penggugat/Terbanding/ Pemohon Kasasi tersebut;
- f. Bahwa seperti telah disebutkan diatas, bahwa perkara yang di upload dalam direktori putusan *in casu* Perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg. *juncto* Nomor 163/Pdt/2014/PT.BDG. *juncto* Nomor 605 K/Pdt/2015, Penggugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka tidak terikat dengan putusan tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan memori kasasi tersebut di atas, maka *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang salah dalam penerapan hukumnya, untuk itu mohon putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg dibatalkan dan mohon permohonan kasasi Pemohon Kasasi dikabulkan dengan mengadili sendiri menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt.;

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

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

Bahwa pengikatan untuk jual beli atas objek sengketa terjadi pada bulan November 2012, terbukti pada saat itu objek sengketa sedang disengketakan di Pengadilan Negeri Bandung dalam Perkara Nomor 64/Pdt.G/2012/PN.Bdg.;

Bahwa dengan demikian perjanjian didasarkan sesuatu yang belum jelas dan *causa* yang tidak dibolehkan sehingga perjanjian tersebut adalah batal demi hukum dan gugatan dinyatakan ditolak;



Bahwa oleh karena gugatan ditolak maka sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek jaminan harus diangkat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ir. CHANDRA KURNIAWAN tersebut harus ditolak dengan penambahan amar tentang status objek yang dijadikan sita jaminan dalam perkara *a quo* harus diangkat;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. **CHANDRA KURNIAWAN** tersebut;
2. Memperbaiki putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 124/Pdt/2016/PT Smg. Tanggal 14 Juni 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 115/Pdt.G/2015/PN.Skt., tanggal 18 November 2015 sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Memerintahkan agar sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan atas objek sengketa diangkat;

3. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam seluruh tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Ttd./Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M.

Ttd./Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, 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 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00+
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19630325 198803 1 001