



PUTUSAN
Nomor 680 PK/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

FRANSISCA RATNASARI, bertempat tinggal di Jalan P. Diponegoro, Nomor 58/64, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bimas Ariyanta, S.E., S.H., C.N., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 73, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2017;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II;

Lawan:

Rr. MULATSIH, S.E., bertempat tinggal di Kabalan, RT 004, RT 006, Kelurahan Ngadirejo, Kecamatan Kartasura, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zahru Arqom, S.H., M.H.Lit., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Tegal Krapyak, RT 01, RW 33, Sedan, Sariharjo, Ngaglik, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2017;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding I;

Dan:

1. **Hj. CARLINA LIESTYANI, S.H.**, Notaris dan PPAT, bertempat tinggal di Tegal, Lempuyangan DN.III/94, Kecamatan Danurejan, Kota Yogyakarta;
2. **Ny. HARJO SENTONO alias SURATINEM**, bertempat tinggal di Jatimulyo TR.I/356, RT 06, RW 02, Kelurahan Kricak, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;
3. **SUNARYANI, S.H.**, Notaris dan PPAT, bertempat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Jalan Tamansiswa, Nomor 47, Kelurahan Wirogunan, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta;

4. KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA,

bertempat tinggal di Jalan Kusumanegara Nomor 161, Kota Yogyakarta;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, IV dan

Turut Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1859 K/Pdt/2015 tanggal 26 November 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding I dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, IV dan Turut Tergugat/Para Terbanding, dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa semula Kartorejo alias Midi (alm) yang tiada lain adalah ayah kandung Tergugat II memiliki sebidang tanah sebagaimana termuat dalam *Verponding* Nomor 840 Blok XXII seluas $\pm 1715 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu tujuh ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta. Bahwa kemudian pada tahun 1979 bidang tanah tersebut telah diikat hubungan hukum jual beli dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (alm) yang tiada lain adalah ayah kandung Penggugat sebagaimana termuat pula dalam akta Daliso Rudianto, S.H., sebagaimana harga-harga pun telah lunas pula, sehingga asas terang dan tunaipun telah terpenuhi dalam jual beli tanah tersebut;
2. Bahwa selanjutnya pada tahun 1998 terdapat program Proyek Nasional Agrari (Prona) dan kemudian bidang tanah tersebut di atas disertifikasi dengan masih menjadi keatas nama Kartorejo, dengan identitas Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1481 m^2 (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan surat ukur yang batas-batasnya: Utara: bidang tanah M.381 dan M.382, Selatan: Persil 225, Barat: Jalan, dan Timur: Bekas parit. (yang selanjutnya disebut pula "objek sengketa");

Halaman 2 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa selanjutnya sertifikat tersebut tetap disimpan oleh Moedjiono (alm) selaku pihak yang berhak atas bidang tanah tersebut, sedemikian meskipun bidang tanah tersebut secara formil atas nama Kartorejo namun secara materiil bidang tanah tersebut adalah milik Moedjiono (alm) dan sertifikat atas nama Kartorejo tersebut dipahami sebagai pinjam nama saja;
4. Bahwa objek sengketa belum sempat diperalihkan secara administratif dari Kartorejo ke atas nama Moedjiono karena masih berstatus tanah sawah dan terhalang aturan tanah absentee, selanjutnya pada tahun 2000 Kartorejo meninggal dunia dan kemudian pada tahun 2003 Moedjionopun juga meninggal dunia. Kemudian baru pada tahun 2009 Penggugatpun menghadap kepada Tergugat I untuk melanjutkan proses jual beli orang tuanya tersebut dengan membalik nama menjadi keatas nama Penggugat (Rr. Mulatsih);
5. Bahwa kemudian Tergugat II selaku ahli waris Kartorejopun juga bermaksud memperalihkan objek sengketa kepada Penggugat untuk menuntaskan jual beli orangtua masing-masing tersebut di atas dan kemudian disusunlah perikatan jual beli lunas yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I, dengan Penggugat selaku pihak pembeli atas objek sengketa dari Tergugat II (Ny. Harjo Sentono/Suratinem) selaku pihak penjualnya sebagaimana perjanjian jual beli tersebut termaktub dalam Akta Carlina Liestyani, S.H., Notaris di Yogyakarta Nomor 13 tanggal 30 November 2009 tentang Perikatan Jual Beli;
6. Bahwa terhadap hubungan hukum jual beli lanjutan atas jual beli orang tua Penggugat dengan Tergugat II tersebut secara *legal* telah selesai dan tuntas pula saat mana Penggugat dan Tergugat II kemudian menandatangani Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 sebagaimana yang dibuat oleh dan dihadapan Carlina Liestyani, S.H., PPAT di Yogyakarta (Tergugat I). Sedemikian kepemilikan hak atas sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) tersebut secara *legal* pun telah beralih dari Tergugat II kepada Penggugat;
7. Bahwa proses balik nama setifikat dari atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) kepada Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) tersebut sedianya akan dilaksanakan oleh Tergugat I dan terhadap pajak-pajak serta biaya-biaya yang timbul, Penggugat telah menitipkan pembayaran uang titipan pajak, biaya balik nama, pengeringan dan lain-lain sebesar Rp234.294.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) kepada dan diterima baik oleh Tergugat I;

Halaman 3 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa setelah sekian lama ternyata proses balik nama tersebut juga belum selesai yang apabila dikonfirmasi kepada Tergugat I senantiasa ditanggapi dengan jawaban masih dalam proses karena pengeringan memerlukan waktu yang lama. Bahwa kemudian pada bulan Mei 2013 Penggugat terperangah tatkala mengetahui ternyata secara fisik terhadap bidang tanah tersebut terdapat pihak lain yang menguasainya, yakni oleh Tergugat III dengan melakukan aktifitas pengurukan tanah meskipun warga sekitar dan aparat pemerintahan desa telah memperingatkan untuk tidak melakukannya;
9. Bahwa selanjutnya Penggugat berinisiatif melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, ternyata hasilnya dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang semula dititipkan oleh Tergugat II ternyata telah ditarik oleh seseorang dan saat ini dikuasai oleh Tergugat III secara melawan hukum;
10. Bahwa tatkala dikonfirmasi atas kejadian tersebut Tergugat I pun awalnya menerangkan masih dalam proses, namun setelah disampaikan fakta-fakta fisik di lapangan, Tergugat I meminta maaf dan menyatakan bahwa hal tersebut adalah kesalahannya serta akan membantu dengan meminta kepada Tergugat III yang menguasai sertifikat atas tanah objek sengketa untuk segera menyerahkannya kepada Penggugat;
11. Bahwa karena permasalahan tersebut tidak kunjung selesai maka Penggugat pun telah mengundang bermusyawarah serta memperingatkan Tergugat III agar segera menyerahkan kembali Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener kepada Penggugat, namun ternyata Tergugat III tidak mengindahkannya dan menurut keterangan Tergugat III mendaku bahwa dasar kepemilikan objek sengketa olehnya berdasarkan akta jual beli dan akta-akta lain yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV;
12. Bahwa tegas Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak untuk memeralihkan objek sengketa kepada siapapun tanpa izin dari Penggugat dan walaupun terdapat dokumen-dokumen yang memiliki hubungan dengan objek sengketa yang dibubuhi tanda tangan atau cap jempol Tergugat II hal itu adalah nyata-nyata tidak benar, hasil perbuatan curang dan melawan hak dan nyata-nyata memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum dan menjadi tidak sah. Sedemikian dokumen apapun berkaitan dengan peralihan hak objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II atau pihak lain selain kepada Penggugat, baik yang dibuat oleh Tergugat III, Tergugat IV ataupun Turut Tergugat adalah batal demi hukum dan tidak sah pula;

Halaman 4 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/Pdt/2017



13. Bahwa perbuatan Tergugat III yang menguasai dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener dan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) yang saat ini telah beralih atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang *notabene* adalah hak milik Penggugat serta tindakan Tergugat I dan Tergugat IV yang tidak menjalankan tugas profesi secara benar dan hati-hati tersebut, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
14. Bahwa menjadi adil dan wajar apabila Tergugat III dihukum untuk menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dalam keadaan baik kepada Penggugat dan menyerahkan fisik bidang tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa ada pembebanan apapun;
15. Bahwa apabila terhadap kewajiban penyerahan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener dan penyerahan penguasaan fisik bidang tanah tersebut di atas dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun tersebut ternyata tidak dijalankan oleh Tergugat I, maka menjadi adil apabila Tergugat I dijatuhi pula hukuman uang paksa (*dwangsom*) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaannya;
16. Bahwa karena andil Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) yang memberikan izin penarikan berkas dan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang didasarkan pada data yang tidak benar maka menjadi adil apabila Turut Tergugat juga dihukum untuk tunduk pada putusan *a quo* serta membatalkan dokumen Turut Tergugat lain yang berkaitan dengan peralihan dan/atau pembebanan hak atas objek sengketa selain dari dokumen peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat;
17. Bahwa menjadi adil, wajar dan sesuai dengan hukum pula apabila segala hubungan hukum dan segenap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan peralihan dan/atau pembebanan hak yang berkaitan dengan objek sengketa, baik yang diterbitkan atau ditandatangani atau dilegalisasi oleh Para Tergugat baik sendiri-sendiri atau bersama-sama dalam komposisi apapun selain tentang peralihan hak dari Tergugat II kepada Penggugat, dinyatakan batal dan tidak sah sehingga tidak memiliki kekuatan hukum;
18. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut telah merugikan Penggugat, yakni:
 - a. Kerugian materiil, berupa titipan uang pembayaran pajak, bea balik



nama, pengeringan dan biaya pengurusan sengketa yang timbul sebesar Rp234.294.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta dua ratus sembilan puluh empat ribu rupiah) berikut bunga 15% pertahunnya (standar rata-rata perbankan) dan jika dikalkulasikan menjadi $4 \times 15\% = 60\% \times \text{Rp}234.294.000,00 = \text{Rp}140.576.400,00$ sehingga totalnya Rp374.870.400,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus rupiah) dan kerugian berupa kesempatan pemanfaatan untuk menyewakan tanah kepada pihak lain sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

- b. Kerugian immateriil, karena Tergugat menjadi disibukkan dengan perkara ini, mendapat tuduhan dari orang suruhan Tergugat III yang menjaga objek sengketa seolah memasuki pekarangan/tanah orang lain padahal nyata dan jelas milik sendiri, terganggu secara moral, psikologis dan sosial karena dilarang-larang memasuki dan mengelola tanah hak miliknya sendiri, serta biaya-biaya yang timbul karenanya, sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Sedemikian menjadi adil apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng dihukum pula untuk membayar ganti kerugian tersebut kepada Penggugat;

19. Bahwa karena terhadap fisik bidang tanah tersebut telah dilakukan kegiatan-kegiatan berupa pengurugan tanah serta penutupan pagar seng dan juga agar tidak dilakukan pengalihan hak ataupun penguasaan serta pembebanan-pembebanan lainnya maka menjadi adil dan wajar apabila ditetapkan sah dan berharga pula sita revindikatoir (*revindicatoir beslag*) serta dikabulkannya permohonan provisi tentang dihentikannya segala aktifitas dan kegiatan terhadap bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem, yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;
20. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik yang sah dan sempurna, maka Penggugat bermohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta agar putusan perkara *a quo* dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat melakukan upaya hukum dalam bentuk apapun;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan kepada Tergugat III atau orang yang diperintahnya dan/atau pihak manapun yang mendapat hak darinya untuk menghentikan segala kegiatan atau pemanfaatan bidang tanah objek sengketa;

Dalam Konvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Kartorejo (alm)/ayah kandung Tergugat II dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (alm)/ayah kandung Penggugat atas objek *Verponding* Nomor 840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta yang kemudian tercatat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa peralihan hak dari jual beli lanjutan antara Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) dengan Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Carlina Liestyani, S.H., PPAT di Yogyakarta adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) adalah hak milik Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga terhadap peletakan sita revindikatoir (*revindikatoir beslag*) atas bidang sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh hubungan hukum Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh akta, surat, atau dokumen

Halaman 7 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/Pdt/2017



yang diterbitkan atau dilegalisasi oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;

9. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) untuk melaksanakan pencatatan administratif terhadap peralihan hak dari Ny. Harjo Sentono/Suratinem kepada Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) atas bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dan sekaligus melakukan penerbitan sertifikat baru atas bidang tanah tersebut dengan mencantumkan atas nama pemilik Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) dan menyerahkannya kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I, untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat atas titipan pajak dan ongkos sebesar Rp374.870.400,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus rupiah) dan menghukum secara tanggung renteng Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi materiil atas hilangnya kesempatan untuk menyewakan tanah objek sengketa sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar kepada Penggugat ganti rugi immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng;
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dalam keadaan baik kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
13. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
14. Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat uang paksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban penyerahan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener kepada Penggugat dan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk kewajiban penyerahan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat;

15. Menyatakan putusan perkara ini *in casu* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Subsida:

Ex aequo et bono, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat III:

a. *Disqualificatoire exceptie*;

Bahwa adalah tidak benar dalil gugatan Penggugat karena senyatanya Penggugat tidak punya landasan hukum yang kuat dalam menggugat Tergugat III dan tidak ada landasan kepemilikan yang dimiliki oleh Penggugat dalam memasalahkan objek sengketa karena akta jual beli yang dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H., Notaris Kota Yogyakarta dan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 30 November 2009 dan ataupun Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat dihadapan Carlina Liestyani, S.H., Notaris Kota Yogyakarta tidak dapat begitu saja dipakai sebagai acuan dasar kepemilikan hak atas objek sengketa selain dari pada itu sebagaimana dasar yang didalilkan sendiri tidak ada hubungan hukum (*ontbevoegdheid*) yang jelas dan langsung antara Penggugat dengan Tergugat III (ketiga) dalam perkara *a quo* ini;

Penggugat tidak mempunyai "*legal stand*" dan sudah tidak berhak lagi untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat III dan apalagi membatalkan perjanjian pelepasan hak yang melatar belakangi kepemilikan atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat III karena apa yang menjadi



dasar dan alasan untuk menggugat adalah tidak didasarkan alasan yang dapat diterima secara nalar dan berdasar pada kebenaran dan keadilan karena apa yang menjadi dasar dan alasan-alasan yang dikemukakan sulit untuk diterima akal sehat, dimana sering kali Penggugat menggunakan dalil-dalil sepihak yang mencari pembenar sendiri. Bahwa peralihan terhadap barang tidak bergerak khususnya tanah haruslah dihadapan pejabat yang berwenang dan berdasarkan pada akta autentik dan sebagaimana dasar peralihan hak atas obyek sengketa semuanya dengan akta otentik yang sah dan dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagai lembaga resmi pemerintah yang berwenang untuk mengurus peralihan hak akan tanah;

b. *Exceptie obscuri libelli*;

Bahwa Penggugat telah salah persepsi akan objek sengketa karena senyatanya dan dapat dibuktikan di muka persidangan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat III dan memperhatikan gugatan Penggugat dan dasar kepemilikan Tergugat III atas objek sengketa maka berdasarkan ketentuan yang ada dalam Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data-data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Maka gugatan Penggugat sejak awal sudah harus dinyatakan untuk ditolak dan atau tidak diterima ("*niet ontvankelijk verklaard*") dimana sertifikat hak kepemilikan atas objek sengketa telah beralih ke atas nama Tergugat III (ketiga);

c. Qualifikasi perbuatan Tergugat III tidak jelas;

Bahwa dasar gugatan Penggugat hanyalah mengada-ada dan membuat persoalan yang tidak ada dasar hukumnya, dimana dasar peralihan dan hal-hal yang melatar belakanginya adalah sebagaimana yang dikarang dan didalilkannya sendiri oleh Penggugat, sehingga perbuatan yang didakwakan telah dilakukan oleh Tergugat III tidak jelas, selain daripada itu apabila dinalar mana mungkin telah dilakukan jual beli sejak tahun 1979 dihadapan Daliso Rudianto, S.H., Notaris di Yogyakarta tetapi dalam penerbitan sertifikatnya masih meminjam nama pihak lain yakni Kartorejo, disisi yang lain menyatakan juga telah membuat perikatan jual beli dan atau jual beli



atas objek sengketa dihadapan Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta, namun senyatanya Penggugat tidak pernah menguasai objek sengketa dan telah ternyata objek sengketa adalah milik Tergugat III dan Tergugat III yang menguasainya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bab *exceptie* dan bab konvensi mohon dianggap dan diberlakukan dalam rekonvensi, serta selanjutnya Tergugat III dalam Konvensi mohon disebut sebagai Penggugat *in* Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi dan Penggugat *in* Konvensi mohon disebut sebagai Tergugat *in* Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor 00421/2013 luas 1.458 m² nama pemegang hak Fransisca Ratnasari tanggal lahir 02/02/1948;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi memperoleh hak adalah karena adanya surat pelepasan hak milik atas tanah yang dibuat dan ditandatangani serta cap jempol oleh pihak yang melepaskan yakni Ny. Harjo Sentono alias Suratinem kepada penerima pelepasan hak yakni Ny. Fransisca Ratnasari dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tertanggal 5 Juni 2013 sebagaimana ketentuan yang diatur sebagaimana ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Bahwa pada awalnya Penggugat Rekonvensi membeli objek sengketa adalah dari Gerardus Sony Cakra Pandu Buana berdasarkan adanya:
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 01 tertanggal 19 Desember 2012 yang dibuat antara Tergugat *in* Konvensi II selaku penjual dengan Gerardus Sony Cakra Pandu Buana selaku pembeli dihadapan Ny. Sunaryani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV *in* Konvensi);
 - b. Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tertanggal 19 Desember 2012 dihadapan Ny. Sunaryani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV *in* Konvensi);
 - c. Bahwa selain daripada itu objek jual beli tersebut telah kering dan statusnya tanah pekarangan dari proses pengeringan atas objek sengketa yang dilakukan kantor Ny. Sunaryani, S.H., dan juga telah dilakukan pengecekan yang menyatakan bahwa tanah dalam keadaan bersih tidak ada sengketa dan ataupun penghalang untuk dialihkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selanjutnya sdr. Gerardus Sony Cakra Pandu Buana dan Ny. Harjo Sentono membatalkan perikatan-perikatan yang telah dibuatnya berdasarkan Akta Pembatalan Nomor 05 tertanggal 22 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Ny. Sunaryani, S.H., Notaris di Yogyakarta karena objek sengketa tersebut dilepaskan haknya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III *in* Konvensi secara langsung di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta sebagaimana ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku;
6. Bahwa oleh karenanya Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi oleh hukum dan peraturan yang berlaku;
7. Bahwa selain daripada itu objek jual beli telah dilakukan *levering* (penyerahan) dari pemilik/penjual kepada pembeli/Penggugat Rekonvensi secara langsung dan seketika sebagaimana ketentuan yang ada dalam jual beli pada umumnya;
8. Bahwa oleh karena penguasaan Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa adalah sah secara hukum karena merupakan miliknya;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga telah membayar seluruh pajak-pajak yang timbul dan ataupun yang ada dalam peralihan atas hak pada suatu tanah pekarangan;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah telah membayar dengan lunas objek jual beli dan telah dibenarkan oleh Ny. Harjo Sentono alias Suratinem;
11. Bahwa dalam melakukan penguasaan objek jual beli Penggugat Rekonvensi mendapat gangguan dan halangan dari orang-orang suruhannya Tergugat Rekonvensi yang mendaku sebagai tanah miliknya tanpa suatu bukti kepemilikan yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan yang oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekonvensi ini adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi serta mendatangkan kerugian, yang kerugian tersebut apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp2.552.050.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) dengan perincian:
 - a. Kerugian secara materiil:
 1. Bahwa objek jual beli yang dinyatakan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi tersebut dibeli dan dibayar dengan harga Rp1.481.000.000,00;
 2. Setoran Pajak Daerah BPHTB sebesar Rp71.050.000,00;
Jumlah Rp1.552.050.000,00 (satu miliar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah);
 - b. Kerugian secara moril:

Halaman 12 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat merasa disepelkan dan dipermainkan sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa yang apabila diperhitungkan dengan uang adalah tidak kurang dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

12. Bahwa besarnya kerugian moril dan materiil dari Penggugat Rekonvensi haruslah Tergugat Rekonvensi bayarkan kepada Penggugat Rekonvensi 1 (satu) Minggu setelah putusan ini dapat dijalankan menurut hukum dan dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;
13. Bahwa selain daripada itu sangatlah patut apabila Tergugat Rekonvensi dikenakan uang paksa "*dwangsom*" sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari keterlambatan apabila Tergugat Rekonvensi terlambat untuk memenuhi isi putusan ini kepada Penggugat Rekonvensi;
14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya putusan ini maka mohon berkenan Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan "*conservatoir beslag* terhadap harta kekayaan Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang bentuk dan jenisnya akan Penggugat Rekonvensi susulkan kemudian;
15. Bahwa gugatan *reconventie* ini diajukan dengan bukti-bukti autentik yang dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dan kebenaran serta sebagai pendidikan hukum bagi Tergugat *Reconventie* pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya maka mohon berkenan Majelis Pemeriksa perkara ini menjatuhkan putusan *reconventie* ini secara serta merta ("*uitvoerbaar bij voorraad*") meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Yogyakarta supaya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan *reconventie* dari Penggugat *In Reconventie* untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor 00421/2013 luas 1.458 m² nama pemegang hak Fransisca Ratnasari tanggal lahir 02/02/1948;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi telah membayar lunas atas pembelian objek sengketa dengan Ny. Harjo Sentono alias Suratinem;
4. Menyatakan secara hukum surat pelepasan hak milik atas tanah yang

Halaman 13 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/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

dibuat dan ditandatangani serta cap jempol oleh pihak yang melepaskan yakni Ny. Harjo Sentono alias Suratinem kepada penerima pelepasan hak yakni Ny. Fransisca Ratnasari dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tertanggal 5 Juni 2013 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

5. Menyatakan secara hukum bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi oleh hukum dan peraturan perundang-undangan;
6. Menyatakan secara hukum bahwa penguasaan objek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi adalah sah secara hukum;
7. Menyatakan secara hukum bahwa upaya-upaya pemblokiran dan atau pelarangan terhadap penguasaan dan pemilikan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi dan atau orang-orang suruhannya adalah didasari iktikad tidak baik, tidak sah dan oleh karenanya haruslah dibatalkan dan atau dinyatakan batal demi hukum berikut dengan segala konsekuensinya;
8. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat Rekonvensi yakni berupaya melarang dan memblokir objek jual beli yang merupakan milik Penggugat Rekonvensi yang sah;
9. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian moril dan materiil Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp2.552.050.000,00 (dua miliar lima ratus lima puluh dua juta lima puluh ribu rupiah) secara tunai selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah putusan ini dapat dilaksanakan menurut hukum dan dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;
10. Menghukum kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa “*dwangsom*” sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan kepada Penggugat Rekonvensi apabila tidak melaksanakan isi putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai nanti dipenuhi oleh Tergugat Rekonvensi;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan “*conservatoir beslag*” atas barang-barang bergerak dan atau barang-barang tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi yang bentuk dan jenisnya akan Penggugat Rekonvensi susulkan kemudian;
12. Bahwa putusan perkara dalam gugatan rekonvensi ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding, maupun kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta telah memberikan Putusan Nomor 105/Pdt.G/2013/PN Yk., tanggal 30 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.967.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 50/PDT/2014/PT YYK., tanggal 16 Oktober 2014 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding I dan Tergugat III/Pembanding II;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 30 April 2014 Nomor 105/Pdt.G/2013/PN Yk., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Penggugat/Pembanding I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1859 K/Pdt/2015 tanggal 26 November 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Rr. Mulatsih, S.E., tersebut;
- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II Fransisca Ratnasari;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 50/PDT/2014/PT YYK., tanggal 16 Oktober 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 105/Pdt.G/2013/PN Yk., tanggal 30 April 2014;

Mengadili Sendiri:

Dalam Provisi:

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Kartorejo (almarhum) ayah kandung Tergugat II dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (almarhum)/ayah kandung Penggugat atas objek *Verponding* Nomor 840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta yang kemudian tercatat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan dan menetapkan bahwa peralihan hak dari jual beli lanjutan antara Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat III) dengan Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Carlina Listyani, S.H., PPAT di Yogyakarta adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) adalah milik Penggugat;
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh hubungan hukum Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan hak atas objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Menyatakan dan menetapkan bahwa seluruh akta, surat atau dokumen yang diterbitkan atau dilegalisasi oleh Para Tergugat dan/atau Turut Tergugat yang berkaitan dengan objek sengketa selain tentang hak Penggugat dan peralihan objek sengketa dari Tergugat II kepada Penggugat, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta) untuk melaksanakan pencatatan administratif terhadap peralihan hak dari Ny. Harjo Sentono/Suratinem kepada Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) atas bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak

Halaman 16 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dan sekaligus melakukan penerbitan sertifikat baru atas bidang tanah tersebut dengan mencantumkan atas nama pemilik Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) dan menyerahkan kepada Penggugat;

9. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan kepada Penggugat atas titipan pajak dan ongkos yang diterimanya dari Penggugat sebesar Rp374.870.400,00 (tiga ratus tujuh puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh ribu empat ratus rupiah);
 10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dalam keadaan baik kepada Penggugat selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
 11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan *a quo* memiliki kekuatan hukum tetap;
 12. Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan kewajiban penyerahan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener kepada Penggugat dan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk kewajiban penyerahan fisik bidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem yang terletak di Desa Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun kepada Penggugat;
 13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
 - Menghukum Termohon Kasasi I/Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1859 K/Pdt/2015 tanggal 26 November 2015 diberitahukan kepada Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II pada tanggal 17 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 29 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 105/Pdt.G/2013/PN Yk., *juncto* Nomor 50/PDT/2014/PT YKK., *juncto* Nomor 1859 K/PDT/2015., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Yogyakarta, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Maret 2017 itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

- Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding I pada tanggal 5 Juni 2017;

Bahwa kemudian Pemohon Kasasi I juga sebagai Termohon Kasasi II/Penggugat/Pembanding I mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta pada tanggal 5 Juli 2017;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Termohon Kasasi VII/Terlawan VII/Terbanding VII dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa keberatan-keberatan dalam peninjauan kembali atas Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tertanggal 26 November 2015 dalam perkara perdata sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Nomor 1859 K/Pdt/2015., *juncto* Nomor 50/PDT/2014/PT YKK., tanggal 13 Oktober 2014 pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta *juncto* Nomor 105/Pdt.G/2013/PN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yk., tanggal 20 Oktober 2013 pada Pengadilan Negeri Yogyakarta adalah berdasarkan ketentuan-ketentuan hukum yang ada pada:

1. Pasal 28 ayat (1) huruf C Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dalam Undang Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung yang berbunyi:

“....Mahkamah Agung bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus permohonan peninjauan kembali putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap”;

2. *Juncto* Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2005 tentang Mahkamah Agung yang menyatakan sebagai berikut:

“....Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh Hakim Pidana dinyatakan palsu;
- b. Apabila setelah diputus ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
- c. Apabila telah dikabulkan sesuatu hal yang tidak dituntut atau lebih daripada yang dituntut;
- d. Apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
- e. Apabila antara pihak-pihak yang sama oleh pengadilan yang sama atau sama tingkatnya telah diberikan putusan yang bertentangan satu sama lain;
- f. Apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

2. Bahwa kekeliruan/kekhilafan *Judex Juris* pada Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut adalah apabila kita perhatikan pada pertimbangan hukum dan petitumnya yakni:

1. Bahwa adalah tidak benar dan kurang cermat serta terdapat kekhilafan yang nyata dasar pertimbangan hukum dan petitum *Judex Juris* pada perkara *a quo* pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan kami kutib (*vide* halaman 26-27 Putusan Nomor 1859

Halaman 19 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/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)



K/Pdt/2015):

“....Bahwa penjualan objek sengketa oleh ahli waris almarhum Kartorejo kepada ahli waris R. Muljono, dihadapan notaris/PPAT adalah sah, maka sejak itu tanah objek sengketa telah beralih kepada ahli waris almarhum R. Muljono walaupun belum dibalik nama di Badan Pertanahan Nasional. Maka penjualan kembali untuk kedua kalinya tanpa disetujui pemilik yaitu ahli waris almarhum R. Muljono adalah tidak sah sehingga penerbitan sertifikat atas nama Tergugat III adalah tidak sah;

Yang pertimbangan hukum ini digunakan sebagai dasar untuk mengabulkan petitum angka:

2. “....Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Kartorejo (almarhum) ayah kandung Tergugat II dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (almarhum)/ayah kandung Penggugat atas objek *Verponding* Nomor 840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta yang kemudian tercatat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) adalah sah dan mengikat....”;
3. “....Menyatakan dan menetapkan bahwa peralihan hak dari jual beli lanjutan antara Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) dengan Rr. Mulatsih, S.E., (Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Carlina Listyani, S.H., PPAT di Yogyakarta adalah sah dan mengikat....”;
4. “....Menyatakan dan menetapkan bahwa bidang tanah objek sengketa sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem (Tergugat II) adalah milik Penggugat....”;

Bahwa kekhilafan nyata tersebut dapat kita lihat karena dasar gugatan dan gugatan serta bukti yang ada yakni sebagaimana dalam bukti:

1. P-2 yang berupa Surat Perjanjian tertanggal 30 Mei 1979 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Kartorejo sebagai pemilik dengan R. Moedjiono sebagai pembeli objeknya hanya disebutkan tanah sawah Persil Nomor 24/11 ukuran 1.715 m² letak di sebelah Timur Jalan Kampung Bener;
2. P-10 dan P-11 yang berupa Akta Pengakuan Penerimaan Uang Penjualan sebagaimana Akta Nomor 47 dan Akta Kuasa Nomor 48 tanggal 21 Juli 1982 yang dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H., Notaris di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yogyakarta antara Kartoredjo dan R. Moedjijono yang menyebutkan objeknya adalah sebidang tanah sawah pada Persil Nomor 840 *Verponding* Nomor 840 Blok XXII luas tanah $\pm 1715 \text{ m}^2$;

Bahwa adalah 2 (dua) objek yang berbeda disatu sisi Persil Nomor 24/11 luas 1.715 m^2 di satunya adalah Persil Nomor 840 *Verponding* Nomor 840 Blok XXII luas tanah $\pm 1715 \text{ m}^2$;

Bahwa sedang dalam Bukti P-12 dan juga TT-7 yang merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 746/Bener dalam kolom penunjuk tertulis: DI.305/06921/1998, DI.301/01905/1998 Persil 224/XXII Prona, dimana jelas *Judex Juris* lalai dalam membuat pertimbangan hukum yang tidak memperhatikan kolom petunjuk pada bukti tersebut dengan dicocokkan pada apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya (kami kutib):

“.....Bahwa semula Kartorejo alias Midi (alm) yang tiada lain ayah kandung Tergugat II memiliki sebidang tanah sebagaimana termuat dalam *Verponding* Nomor 840 Blok XXII seluas $\pm 1.715 \text{ m}^2$ (lebih kurang seribu tujuh ratus lima belas meter persegi) yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta. Bahwa kemudian pada tahun 1979 bidang tanah tersebut telah diikat hubungan hukum jual beli dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (alm) yang tiada lain adalah ayah kandung Penggugat sebagaimana termuat pula dalam akta Daliso Rudianto, S.H., sebagaimana harga-hargapun telah lunas pula, sehingga asas terang dan tunai pun telah terpenuhi dalam jual beli tanah tersebut.....”;

“.....Bahwa selanjutnya pada tahun 1998 terdapat program Proyek Nasional Agrari (Prona) dan kemudian bidang tanah tersebut di atas di sertifikasi dengan masih menjadi keatas nama Kartorejo, dengan identitas Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m^2 (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) dengan surat ukur yang batas-batasnya: Utara: Bidang tanah M.384 dan M.382, Selatan Persil 225, Barat: Jalan dan Timur: Bekas parit (yang selanjutnya disebut pula “objek sengketa”).....”;

3. Bahwa apabila perhatikan dengan saksama sebagaimana dalam Perkara Perdata Nomor 105/Pdt.G/2013/PN Yk., pada Pengadilan Negeri Yogyakarta Penggugat *a quo* mengajukan bukti-bukti sebagai berikut:

1. Bukti P-2: Surat perjanjian antara Kartorejo sebagai pemilik tanah dengan R. Moedjiono sebagai pembeli tertanggal 30-5-1979 dimana dalam perjanjian tersebut objek jual beli ditulis dan dapat terbaca adalah:

“.....Sebidang tanah sawah Persil Nomor 24/11 ukuran: 1.715 m^2 letak:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelah Timur jalan ke Kampung Bener dengan harga Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) yang telah dibayar sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan sisa kekurangannya sebesar Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar tiap 4 (empat) bulan sekali mulai terhitung:

- 7 Oktober 1979	Rp1.100.000,00;
- 7 Februari 1980	Rp1.100.000,00;
- 7 Juni 1980	Rp1.100.000,00;
- 7 Oktober 1980	Rp1.100.000,00;
- 7 Februari 1981	<u>Rp1.100.000,00;</u>
Jumlah	Rp5.500.000,00 (lima juta lima ratus ribu rupiah);

2. Bahwa Bukti P-3 sampai dengan P-9 yang kesemuanya berisi kuitansi tanda penerimaan uang dari Kartoredjo kepada R. Moedjiono perhitungannya tidak jelas dan tidak sebagaimana yang dijanjikan dalam Bukti P-2 di atas;
3. Bahwa Bukti P-10 adalah: Akta pengakuan penerimaan uang penjualan antara Kartoredjo alias Midi sebagai penjual dengan R. Mudjiono sebagai pembeli sebagaimana Akta Nomor 47 dan Bukti P-11 adalah Akta Kuasa Nomor 48 kesemuanya tertanggal 21 Juli 1982 yang dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H., Notaris di Yogyakarta yang menyebutkan bahwa:
“....Objek jual belinya adalah sebidang tanah berikut semua apa yang tertanam dan berdiri di atasnya tersebut pada Persil Nomor 840 *Verponding* Nomor 840 Blok XXII luas tanah lebih kurang 1.715 (seribu tujuh ratus lima belas) m² atas nama Kartoredjo terletak di wilayah RK Bener Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta....”;
4. Bahwa atas kedua perjanjian sebagaimana tersebut di atas adalah berbeda mengenai objeknya dimana pada Poin 03 sub 1 adalah tanah sawah Persil Nomor 24/11 sedang pada objek Poin 03 sub 3 adalah Tanah Sawah Persil Nomor 840 *Verponding* Nomor 840 Blok XXII;
5. Bahwa telah ternyata tanah sawah sebagaimana tersebut dalam objek sengketa apabila kita perhatikan perjalanan historisnya adalah:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo dan;
 2. Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 15-09-2012 diketahui Lurah Bener Nomor 591/08 tanggal 08-03-2013 dan Camat Tegalrejo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 591/16/2013 tanggal 08-03-2013 dan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Nomor 07/IPPT/2013 tanggal 28/03/2013 telah dikeringkan dan dirubah menjadi tanah pekarangan tertulis atas nama Hardjo Sentono/Suratinem 31-12-1932 yang hal ini dilakukan di kantor Ny. Sunaryani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV) dan;

3. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 9 September 2013 Nomor 161/HGB/BPN.34.71/2013 telah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener atas nama Fransisca Ratnasari;

Oleh karenanya apabila objek sengketa adalah tanah sawah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo yang telah dikeringkan menjadi tanah pekarangan dan telah turun waris menjadi Ny. Hardjo Sentono/Suratinem adalah bukan berasal dari Persil Nomor 840 *Verponding* Nomor 840 Blok XXII luas tanah lebih kurang 1.715 (seribu tujuh ratus lima belas) m² atas nama Kartoredjo dan juga bukan berasal dari Persil Nomor 24/11 sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya dan sebagaimana yang dibuktikan dalam Bukti P-2 *juncto* P-10 dan P-11 dalam perkara perdata sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Nomor 105/Pdt.G/2013/PN Yk. Pada Pengadilan Negeri Yogyakarta karena senyatanya objek sengketa tersebut telah dimatikan karena adanya pelepasan hak oleh Ny. Hardjosentono/Suratinem pada negara dan negara sebagaimana dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 9 September 2013 Nomor 161/HGB/BPN.34.71/2013 telah memberikan hak kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III sebagaimana dalam Bukti TIII-7 adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener luas 1.485 m² atas nama Fransisca Ratnasari yang dalam kolom penunjuk disebutkan Nomor Berkas 10287 dan 10289/2013 bekas Hak Milik Nomor 746/Bener yang sumbernya adalah berasal dari konversi Hak Adat Persil 224 Blok XXII;

Yang oleh karenanya apabila kita perhatikan dengan saksama objek sengketa yang merupakan Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Kelurahan Bener objeknya adalah tidak sama dengan objek jual beli sebagaimana yang ada dalam Bukti P-2 dan juga Bukti P-10 dan P-11 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat *a quo* dalam perkara ini;

Halaman 23 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/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

Hal ini juga dikuatkan dengan adanya "*novum*" berupa data-data sebagaimana berikut:

1. Pada tanggal 21 Desember 2016 Pemohon Peninjauan Kembali/ Termohon Eksekusi III/Tergugat III melalui Surat Nomor 07/B&P/XII/2016 tertanggal 21 Desember 2016 mengajukan permohonan konfirmasi dan keterangan atas asal usul Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Bener kepada Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta;
2. Pada tanggal 27 Desember 2016 sebagaimana Surat Nomor 1921/34.71-300/XII/2016 perihal Permohonan Konfirmasi dan keterangan atas asal usul Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Bener yang kami terima tanggal 3 Januari 2017 Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta menjawab/menanggapi surat kami yang pada pokoknya bahwa permohonan kami dapat dikabulkan namun mengingat peraturan yang berlaku harus didaftarkan melalui loket pelayanan;
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 3 Januari kami mendaftarkan dan mengajukan Permohonan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Surat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Bener atas nama Fransisca Ratnasari;
4. Bahwa sebagaimana Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 5/2017 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 6 Januari 2017 kami memperoleh keterangan sebagai berikut:

"....Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta menerangkan bahwa:

1. Sebidang tanah terletak di:

Jalan : -;

RT/RW : -/-;

Kelurahan : Bener;

Kecamatan : Tegalgrejo;

Kota : Yogyakarta;

Luas : $\pm 1.458 \text{ m}^2$;

Nomor Bidang : 13.05.01.04.00446;

Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor kami, bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat dengan:

Atas nama : Fransisca Ratnasari;

Nomor Hak : Hak Guna Bangunan 00121-Bener;

Luas : $\pm 1.485 \text{ m}^2$;

Catatan : Asal perolehan tanah dari bekas Hak Milik Nomor

Halaman 24 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/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)

Halaman 24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

746/Bener yang telah dilepaskan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 9 September 2013 Nomor 161/HGB/BPN.34.71/2013 dimana Hak Milik Nomor 746/Bener berasal dari konversi hak adat Persil 224 Blok XXII....”;

5. Bahwa kami juga mendaftarkan dan mengajukan Surat Keterangan Tanah (SKT) atas tanah sawah Persil 840 *Verponding* 840 Blok XII luas 1.715 m² atas nama Kartoredjo yang terletak di Kampung Bener Kelurahan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;
6. Bahwa sebagaimana Surat Keterangan Tanah Nomor 5/2017 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 17 Januari 2017 kami memperoleh jawaban/tanggapan sebagai berikut:

“.....Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta menerangkan bahwa:

1. Sebidang tanah terletak di:

Jalan : -;
RT/RW : -;
Kelurahan : Bener;
Kecamatan : Tegalrejo;
Kota : Yogyakarta;
Luas : ± 816 m²;

Berdasarkan dokumen pendaftaran tanah yang ada pada kantor kami, bidang tanah tersebut belum diterbitkan sertifikat namun tercatat:

Atas nama : Kartoredjo;
Luas : ± 816 m²;
Penggunaan : Sawah;

2. Catatan:

- a. Bidang tanah tersebut tercatat dalam Register Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Blok XXII *Verponding* Nomor 840 atas nama Kartoredjo yang didaftarkan menurut Lajang Kakantjingan Papatih Dalem Ing Kraton Ngajogyakarta tanggal 6 Juni 1953 Nomor 128/Y/MS terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta;
- b. Gambar Oekoeran tanggal 12 Mei 1963 Nomor 109....”;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas jelas bahwa apa

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

yang ditransaksikan dalam jual beli antara alm. Kartoredjo (orang tua Tergugat II) dengan R. Moedjijono (orang tua Penggugat) sebagaimana dalam Bukti P-2 (Surat Perjanjian tanggal 30-5-1979) *juncto* Bukti P-10 (Akta Nomor 47 Pernyataan Penerimaan Uang Penjualan)/P-11 (surat kuasa) keduanya tertanggal 21 Juli 1982 yang dibuat dihadapan Daliso Rudianto, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta adalah bukan objek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo, meskipun kedua objek tersebut sama-sama milik dan tercatat sebagai tanah sawah dan atas nama yang sama yakni Kartoredjo, yang letaknya juga sama di Kampung Bener dan di Blok XXII Kecamatan Tegalrejo;

Bahwa selain karena ketidaksamaan objek eksekusi tersebut dalam pertimbangan hukum halaman 26-27 dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1859 K/PDT/2015 yang kami kutip:

“....Bahwa penjualan objek sengketa oleh ahli waris almarhum Kartorejo kepada ahli waris R. Muljono dihadapan Notaris/PPAT adalah sah, maka sejak itu tanah objek sengketa telah beralih kepada ahli waris almarhum R. Muljono walaupun belum balik nama di Badan Pertanahan Nasional maka penjualan kembali untuk kedua kalinya tanpa disetujui pemilik yaitu ahli waris almarhum R. Muljono adalah tidak sah sehingga penerbitan sertifikat atas nama Tergugat II adalah tidak sah....”;

Bahwa dari pertimbangan tersebut terdapat kekeliruan *Judex Juris* dalam memberikan pertimbangan hukum yang mensyaratkan untuk batalnya putusan tersebut, dimana berdasarkan alasan-alasan kekhilafan di atas dan data-data yang mendukungnya maka objek jual beli dalam Bukti P-2 dan P-10 senyatanya bukan yang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo, yang oleh karenanya petitum yang menyatakan:

“....Menyatakan dan menetapkan bahwa jual beli antara Kartorejo (almarhum) ayah kandung Tergugat II dengan Moedjiono alias R. Moedjiono (almarhum)/ayah kandung Penggugat atas objek *Verponding* Nomor 840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kotamadya Yogyakarta yang kemudian tercatat sebagai Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) adalah sah

Halaman 26 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/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)



dan mengikat.....”;

Adalah tidak dapat dipertahankan lagi karena objeknya salah dan keliru dimana yang ditransaksikan awal adalah bukan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Bahwa tanah sawah *Verponding* 840 Blok XXII yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo Kotamadya Yogyakarta bukan yang tercatat menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener, Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi);

Bahwa hal itu juga sebagaimana yang telah didukung dengan adanya pemeriksaan objek pra eksekusi yang dilaksanakan pada tanggal 13 Maret 2017 yang dipimpin oleh Panitera Kepala Pengadilan Negeri Yogyakarta atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta yang menghadirkan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang berwenang untuk menyimpan berkas tanah-tanah yang ada di wilayah Kota Yogyakarta dengan melihat secara bersama-sama peta tanahnya yang jelas menerangkan bahwa tanah sawah *Verponding* 840 Persil 840 Blok XXII atas nama Kartoredjo luas 815 m² terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta letaknya adalah di dekat sungai dan pada saat ini belum bersertifikat atau tidak yang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 9 September 2013 Nomor 161/HGB/BPN.34.71/2013 telah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener atas nama Fransisca Ratnasari yang letaknya ada di Jalan Bener belakang pom bensin;

Bahwa sehubungan dengan adanya fakta objek sengketa yang berbeda tersebut kami juga telah mengajukan keberatan untuk dilaksanakan eksekusi atas perkara *a quo* ini, sebagaimana Surat kami Nomor 06/B&P/III/2017 tertanggal 14 Maret 2017 dan kami juga mengajukan perlawanan (“*verzet*”) atas Eksekusi Nomor 14/Pdt.Eks/2016/PN Yyk., *juncto* Nomor 105/Pdt.G/2013/PN Yk. Pada Pengadilan Negeri Yogyakarta *juncto* Nomor 50/PDT/2014/PTY. Pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta *juncto* Nomor 1859 K/PDT/2015 pada Mahkamah Agung Republik Indonesia karena adanya kesalahan objek eksekusi sebagaimana terdaftar dalam Register Perkara Nomor 34/Pdt.Bth/2017/PN Yyk., pada Pengadilan Negeri Yogyakarta tertanggal 14 Maret 2017;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain daripada itu perlu kami pertanyakan juga atas kekhilafan *Judex Juris* sebagaimana dalam pertimbangan di atas yakni:

- Siapakah yang dimaksud dengan R. Muljono karena fakta persidangan tidak pernah dikenal dan muncul nama R. Muljono?
- Bahwa kalau yang dimaksud R. Muljono adalah R. Moedjiono maka tidak pernah terjadi jual beli sebagaimana yang dimaksud oleh *Judex Juris* dalam objek sengketa yang menjadi tercatat karena Prona menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo;
- Bahwa surat perjanjian jual beli sebagaimana dalam Bukti P-2 yang dikuatkan dalam Bukti P-10 yakni Akta Nomor 47 dan Bukti P-11 Akta Kuasa Keduanya tertanggal 21 Juli 1982 yang dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H., Notaris Kota Yogyakarta tidak dapat dipakai sebagai dasar pijakan karena objek jual belinya adalah berbeda;
- Bahwa begitupun dengan Bukti P-23, P-24 dan P-25 yang dijadikan dasar oleh *Judex Juris* sebagai jual beli kelanjutan dari orang tua Penggugat yakni R. Moedjiono dan orang tua Tergugat II yakni Kartoredjo adalah tidak memiliki landasan dasar dalam pembuktian karena:
 1. Objek jual beli yang dilanjutkan tersebut objeknya berbeda awalnya Persil 24/11 sebagaimana Bukti P-2 menjadi *Verponding* 840, Persil 840 Blok XXII tidak menjadi Persil 224 sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik 00746/Kelurahan Bener;
 2. Bahwa tanah sawah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik 00746/Kelurahan Bener tersebut pada tanggal 30 November 2009 belum memiliki syarat formil untuk akta jual beli karena selain objek perikatannya sebagaimana dalam Bukti P-23 masih berstatus tanah sawah/pertanian;
 3. Bahwa cara pembelian tidak bersifat *Contante Handelling* yakni tidak dengan tunai dan terang tetapi dengan dicicil (*vide* Bukti P-3 sampai dengan Bukti P-9) yang tidak jelas apakah benar untuk jual beli tanah atau adanya hutang piutang antara almarhum Kartoredjo alias Midi dengan almarhum R. Moedjiono objeknya berbeda/keliru dan karena tidak disertai penyerahan (*levering*) objek jual belinya secara nyata;
 4. Bahwa selain daripada itu kedua pelaku dalam perjanjian tersebut pada saat diajukan gugatan telah meninggal dunia yang ahli warisnya

Halaman 28 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/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)

Halaman 28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

R. Moedjiono bukan hanya Penggugat saja dan ahli waris Kartorejo bukan hanya Ny. Harjo Sentono/Suratinem saja sebagaimana saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat (*vide* Kesaksian: Supriyatun, Suprih, T. Wagimin) di muka persidangan dan perjanjian tersebut telah berakhir berdasarkan Bukti-Bukti: P-13 *juncto* P-16, *juncto* P-17 dan *juncto* P-18);

- Bahwa hal sangat prinsipil bahwa perjanjian yang dijadikan dasar dan pijakan yakni Bukti P-10 dan Bukti P-11 yang berupa Akta Pengakuan Penerimaan Uang Penjualan sebagaimana Akta Nomor 47 dan Akta Kuasa Nomor 48 tanggal 21 Juli 1982 yang dibuat oleh Daliso Rudianto, S.H., Notaris di Yogyakarta antara Kartoredjo dan R. Moedjiono yang menyebutkan objek jual belinya adalah sebidang tanah sawah pada Persil Nomor 840 *Verponding* Nomor 840 Blok XXII luas tanah $\pm 1715 \text{ m}^2$ adalah bukan yang menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 0746/Kelurahan Bener Surat Ukur tanggal 25-11-1998 luas 1.481 m^2 atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem dan juga sebagaimana dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor 00421/2013, luas 1.485 m^2 atas nama Fransisca Ratnasari;
- 6. Bahwa *Judex Juris* juga telah melakukan kekeliruan lagi yakni dalam menilai dan memandang terhadap bukti Penggugat mengenai:
 - 1. Bukti P-23: Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 30 November 2009 sebagaimana salinan akta perikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta;
 - 2. Bukti P-24: Akta Kuasa Menjual tertanggal 30 November 2009 sebagaimana salinan akta perikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta;
 - 3. Bukti P-25: Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang terdapat beberapa coretan dan penukaran para pihak serta cap jempoel pihak pertama Ny. Harjosentono dan tanda tangan pihak kedua Rr. Mulatsih, S.E., dan saksi-saksi serta Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta dengan cap PPAT;
 - a. Bukti P-23: Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tertanggal 30 November 2009 antara Ny. Harjo Sentono sebagai penjual dengan Rr. Mulatsih, S.E., sebagai pembeli atas sebidang tanah sawah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m^2 (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo



sebagaimana salinan akta perikatan jual beli yang dikeluarkan oleh Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta;

- b. Bukti P-24: Akta Kuasa Menjual tertanggal 30 November 2009 antara Ny. Hardjo Sentono sebagai pihak pemberi kuasa dengan Rr. Mulatsih, S.E., sebagai penerima kuasa atas sebidang tanah sawah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas nama Kartoredjo sebagaimana salinan akta kuasa menjual yang dikeluarkan oleh Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta;

Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 30 November 2009 dan akta kuasa menjual sebagaimana dalam Bukti P-23 dan Bukti P-24 merupakan kelanjutan dan pembaharuan dari perjanjian yang dibuat oleh Kartoredjo dan Moedjiono karena keduanya telah meninggal dunia yang oleh karenanya tidak ada pembayaran dan penerimaan uang sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana dimaksud dalam akta tersebut dan karena ternyata objeknya berbeda serta tidak memiliki minuta akta serta tidak termuat dalam buku repertorium milik Tergugat II (kedua) Ny. Carlina Liestyani, S.H., Notaris Kota Yogyakarta sebagaimana keterangan Ny. Carlina dalam Bukti Perkara Nomor 26/Pid.B/ 2014/PN Yk., pada halaman 42 putusannya yang menyatakan kami kutip:

“.....Bahwa berdasarkan buku repertorium notaris tidak tercatat Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 14 masing-masing tertanggal 30 November 2009 dan dibuku Repertorium hanya sampai Nomor 10 dan dalam akta tersebut juga tidak ada minutanya dan terdakwa sudah membuat Akta Jual Beli Nomor 04/2010.....”;

Bahwa Bukti P-23: Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 30 November 2009 dan Bukti P-24: Akta Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 30 November 2009 adalah kedua bukti salinan akta otentik yang tidak memiliki minuta akta dan tidak termuat dalam buku repertorium notaris yang membuatnya yakni Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., selain daripada itu tidak memenuhi “*verlijden*” sebagaimana peresmian sahnya suatu akta otentik karena antara penghadap dalam akta yakni: Rr. Mulatsih, S.E., dan Ny. Hardjosentono alias Suratinem tidak pernah menghadap Notaris Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., dan keberadaan kedua salinan akta tersebut adalah keinginan sepihak dari Rr. Mulatsih, S.E., mengingat kondisi Ny.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hardjosentono alias Suratinem adalah sudah tua, yang oleh karenanya tidak ada pembayaran dan penerimaan uang sejumlah Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) sebagaimana yang termuat dalam salinan akta tersebut;

Bahwa sebagaimana keterangan/pendapat ahli dari Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada yang telah kami ajukan di muka persidangan yakni Dr. Djoko Sukisno, S.H., M.Kn., di muka persidangan yang menyatakan:

“Salinan akta dari seorang notaris, tetapi ternyata di kantor notaris yang bersangkutan akta yang dijadikan acuan dalam membuat salinan akta tersebut tidak tercatat dalam protokol atau reportorium dari notaris itu bahkan minuta aktanya juga tidak ada adalah merupakan akta palsu, karena acuannya sebagai akta aslinya yang disebut minuta akta tidak ada;

- c. Bukti P-25: Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 antara Ny. Hardjo Sentono sebagai penjual dengan Rr. Mulatsih, S.E., sebagai pembeli atas sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas namanya tidak disebutkan yang terdapat beberapa coretan dan penukaran para pihak serta cap jempoel pihak pertama Ny. Harjosentono dan tanda tangan pihak kedua Rr. Mulatsih, S.E., dan saksi-saksi serta Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta dengan cap PPAT;

Bahwa terhadap Bukti P-25 secara tertulis Tergugat II Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., melalui kuasanya yang sah telah membantah di muka persidangan dan juga dikuatkan dengan adanya Bukti TIII-14 yang berupa surat dari Ny. Hj. Carlina Lestyani, S.H., Nomor 01/CL/Not-PPAT-YK/VIII/2013 tertanggal Agustus 2013 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang tembusannya disampaikan kepada suami Tergugat III (tertulis: Ang Ping Sing) yang isinya membantah bahwa Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tertanggal 12 April 2010 sebagaimana Bukti P-25 tersebut adalah bukan merupakan produk yang dibuat oleh kantornya;

Bahwa Akta Jual Beli Nomor 04/2010 tanggal 12 April 2010 yang seolah-olah dibuat dihadapan Carlina Liestyani, S.H., Notaris Kota Yogyakarta (Karena ada bantahan dari Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H/Tergugat I) sebagaimana Bukti P-25 tidak dapat begitu saja dipakai sebagai acuan



dasar untuk timbulnya hak kepemilikan atas objek sengketa karena:

1. Melihat historisnya kalau memang benar akta tersebut ada dan terjadi maka tanggal 12 April 2010 objek sengketa yang awalnya berupa sebidang tanah sawah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) atas namanya tidak disebutkan namun dapat ditarik suatu fakta persidangan bahwa pada saat itu masih tertulis atas nama Kartoredjo belum berstatus tanah pekarangan karena berdasarkan fakta persidangan objek sengketa sebagaimana tersebut di atas baru berstatus pekarangan/kering berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Nomor 07/IPPT/2013 tanggal 28/03/2013 telah dikeringkan dan dirubah menjadi tanah pekarangan tertulis atas nama Hardjo Sentono/Suratinem 31-12-1932 yang hal ini dilakukan di Kantor Ny. Sunaryani, S.H., Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Tergugat IV), sehingga tanah yang masih berstatus sawah tidak dapat dijadikan objek jual beli karena belum dapat memenuhi ketentuan syarat formalnya (*vide* jawaban/duplik Tergugat I);
2. Bukti P-25 bertentangan dengan bukti-bukti yang diajukannya sendiri dalam Bukti P-23 dan Bukti P-24;
3. Bukti P-25 telah dibantah oleh pembuatnya sendiri yakni Tergugat I (kesatu) Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., sendiri di muka persidangan bahwa dirinya tidak pernah membuat Bukti P-25 dan Bukti P-25 bukan produk dari kantornya sebagaimana Bukti TIII-14 yang kami ajukan di muka persidangan (*vide* Bukti T III-14);
4. Bahwa kalau Bukti P-23, P-24 dan P-25 sebagai jual beli kelanjutan dari jual beli orang tua Penggugat dan orang tua Tergugat II maka objek jual beli adalah berbeda dengan jual beli sebagaimana dalam Bukti P-2 dan atau Bukti P-10 dan Bukti P-11 karena nomor persil dan *verponding* serta luasnya adalah juga berbeda meski nama pemiliknya sama yakni Kartoredjo dan letaknya adalah sama-sama di Wilayah RK Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta dan semuanya pada Blok XXII;
7. Bahwa selain daripada itu terdapat pertimbangan *Judex Juris* yang keliru sebagaimana dalam memberikan pertimbangan hukum pada halaman 17 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1895 K/PDT/2015



yang kami kutip:

“.....Hal tersebut secara jelas dan menegaskan bahwa pertimbangan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim pemeriksa perkara baik dalam tingkat pertama ataupun tingkat banding telah salah/tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukumnya sebab secara faktual nama-nama sebagaimana disebutkan di atas baru muncul pada saat tahap pembuktian, lagipula keberadaan Eni Endah Royani dan keterkaitannya terhadap objek sengketa didasarkan pada hubungan hukum yang berbeda yakni hutang piutang dengan jaminan sertifikat atas objek sengketa dan sama sekali bukan dengan jaminan objek sengketa.....”;

Bahwa Eni Endah Royani adalah saksi yang diajukan oleh Penggugat dan tidak pernah mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III yang semestinya Penggugat tahu dan mengerti sebab yang mendasari atas kesaksiannya dalam kaitannya dengan objek sengketa yang Penggugat maksud dan tidak dapat begitu saja dilepaskan karena hanya dipandang sebagai saksi, karena mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa dan yang menjadi masalah dalam perkara *a quo* ini tetapi senyatanya adalah berbeda objeknya;

Bahwa sedangkan sebagaimana bukti:

- a. Bukti T III-7 yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener;
- b. Bukti T III-15 yang berupa berita acara pelepasan hak atas tanah objek sengketa yang oleh karenanya adalah sah objek sengketa secara otentik adalah milik Tergugat III/Pemohon Peninjauan Kembali;

Maka dapat dipandang sebagai bukti otentik tentang kepemilikan yang sah berdasarkan atas pemberian negara yang oleh karenanya Pemohon Peninjauan Kembali/Tergugat III haruslah dipandang sebagai pemilik yang sah berdasarkan pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;

8. Bahwa oleh karenanya petitum yang menyatakan bahwa Tergugat III yakni Pemohon Peninjauan Kembali melakukan perbuatan melawan hukum adalah sangat *sumier* serta tidak berdasar dan keliru serta tidak dapat dipertahankan lagi karena senyatanya Pemohon Peninjauan Kembali mendapatkan hak atas tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 121/Kelurahan Bener Surat Ukur tanggal 13/06/2013 Nomor 00421/2013 luas 1.458 m² (seribu empat ratus lima puluh delapan meter persegi) tertulis atas nama Fransisca Ratnasasi (Bukti T III-7) yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Bener (Utara pompa bensin) Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta adalah berdasarkan adanya pemberian hak oleh Negara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 9 September 2013 Nomor 161/HGB/ BPN.34.71/2013 dari perolehan tanah dari bekas Hak Milik Nomor 746/Bener yang sumbernya adalah berasal dari konversi Hak Adat Persil 224 Blok XXII;

9. Bahwa karena jelas bahwa objek jual beli yang ditransaksikan oleh orang tua Penggugat (alm. R. Moedjijono sebagai pembeli dengan orang tua Tergugat II (kedua) (alm. Kartoredjo) adalah tidak sebagaimana yang menjadi atau tercatat dalam objek sengketa yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 00746/Bener Surat Ukur Nomor 00050 tanggal 25 November 1998 luas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) maka jelas Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai *legal standi* atas kepemilikan objek sengketa;
10. Bahwa pembuktian mengenai siapakah pemilik objek sengketa yang sesungguhnya seharusnya harus diputus melalui mekanisme keputusan Hakim Perdata yang lengkap dan sah serta arif tidak hanya dengan memotong begitu saja dalam putusan *a quo*, dimana senyatanya kepemilikan objek sengketa oleh Pemohon Peninjauan Kembali haruslah dipandang sebagai pihak yang beriktikad baik dan harus dilindungi hukum sebab diperoleh dari pemberian hak oleh negara dan objeknyapun adalah berbeda dengan sebagaimana yang didalilkan Penggugat/Termohon Peninjauan Kembali sebagaimana dalam gugatannya;
11. Bahwa selain daripada itu untuk melengkapi permohonan peninjauan kembali ini kami menyampaikan beberapa keadaan baru yang dalam perkara *a quo* ini belum disampaikan atau disampaikan tidak dengan bukti asli dan atau sebagai lampiran yang menguatkan permohonan peninjauan kembali ini yakni:
 1. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 26/Pid.B/2014/PN YK., pada Pengadilan Negeri Yogyakarta dimana dalam perkara ini yang dibuktikan hanya petikannya saja sebagaimana dalam Bukti P-38 sedangkan putusannya belum pernah dibuktikan;
 2. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta Nomor 02/G/2014/PTUN YK;
Bahwa telah ternyata *legal standi* perikatan jual beli apa yang didalilkan dalam gugatan oleh Penggugat-Termohon Peninjauan Kembali dengan asal objek sengketa adalah tidak sama atau berbeda yang hal ini dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilihat dan diperhatikan sebagaimana dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama pada halaman 57-58 Putusan Nomor 02/G/2014/PTUN YK., pada Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta yang kami kutip:

“....Menimbang bahwa dari pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut, dapatlah dinilai Penggugat belum mempunyai kepentingan atas objek sengketa dikarenakan Penggugat bukan merupakan satu satunya pewaris atas bidang tanah tersebut serta tidak adanya kuasa dari para ahli waris R. Moedjiono dan pula belum terdapat kejelasan apakah jual beli Kartorejo dengan R. Moedjiono terkait dengan objek sengketa, mengingat objek sengketa berasal dari Sertifikat 00746/Bener Persil 224 Blok XXII (*Verponding* 224-Bukti T-11) sedangkan jual beli Kartoredjo dan Moedjiono berasal dari Persil 24/11 *Verponding* 840 (*vide* gugatan perdata dan Bukti P-10/P-11 bandingkan dengan Bukti T-11).....”;

3. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 221/B2014/PT.TUN SBY., *juncto* 02/G/2014/PTUN YK., pada Pengadilan Tata Usaha Negara Yogyakarta yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
4. Buku Repertorium Notaris Carlina Liestyani, S.H., yang di dalamnya tidak memuat Minuta Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 30 September 2009 dan Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 30 September 2009 sebagaimana dalam Bukti P-23 dan P-24 yang aslinya baru Pemohon Peninjauan Kembali temukan pada tanggal 17 Maret 2017 karena pada waktu diajukan sebagai bukti oleh Tergugat I (kesatu) hanya berupa foto kopi dari foto kopi sebagaimana dalam Bukti TI-1 karena aslinya terlampir dalam berkas perkara pidananya sehingga tidak/belum dipertimbangkan dan baru Ny. Hj. Carlina Liestyani, S.H., berikan pada tanggal tersebut untuk dijadikan pertimbangan hukum dalam perkara *a quo* ini;
5. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 5/2017 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 6 Januari 2017;
6. Surat Keterangan Tanah Nomor 5/2017 dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta tanggal 17 Januari 2017;

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan karena

Halaman 35 dari 37 hal. Put. Nomor 680 PK/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

setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 29 Maret 2017 dan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 5 Juli 2017, dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa bukti-bukti peninjauan kembali tidak memenuhi kualitas sebagai *novum* karena bukti-bukti peninjauan kembali itu tidak bersifat menentukan;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak memenuhi kriteria sebagai pembeli beriktikad baik karena Pemohon Peninjauan Kembali membeli tanah sengketa dari seseorang yang bukan pemilik tanah yang sah;
- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali membeli tanah dari Gerardus Sony Cakra Pandu Buana tetapi bukti kepemilikan tanah sengketa masih atas nama Ny. Harjo Sentono/Suratinem sebaliknya Ny. Harjo Sentono/Suratinem menyangkal telah menjual tanah sengketa itu kepada pihak dari selain kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali FRANSISCA RATNASARI, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **FRANSISCA RATNASARI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi I juga sebagai Pemohon Kasasi II/Tergugat III/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 22 Desember 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H ttd/. Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

ttd/. Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd/. Hj. Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M a t e r a i = Rp 6.000,00
2. R e d a k s i = Rp 5.000,00
3. Administrasi PK = Rp2.489.000,00+
- Jumlah = Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H
Nip. 19630325 198803 1 001