



P U T U S A N

Nomor 761 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

Soetiono, bertempat tinggal Jalan Yosodarmo Nomor 32 RT.01/RW.03 Desa Kedung Wuluh, Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arif Budi Cahyono, SH. Advokat, berkantor di Bancar Kembar Estat Blok D Nomor 3 Purwokerto, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2012;

Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi II dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n

Thio Raharjo, bertempat tinggal di Jalan Penjara Nomor 1 RT.001/RW.008 Desa Kranji, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hartomo, SH.MH. dan kawan, Advokat, berkantor di Jalan Sekolah Teknik Gang I Nomor 20 Kanji, Purwokerto, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 27 November 2012;

Termohon Kasasi I juga Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat/Terbanding;

d a n

1. **Maria Haryani Ningrum, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Nomor 28 Purwokerto,

2. **Gati Sudardjo, SH**, bertempat tinggal di Jalan Pramuka Nomor 168 Purwokerto;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa mulai sejak tahun 1976, Penggugat memiliki 6 (enam) bidang tanah sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 01829, luas 760 M2. Surat Ukur (GS) tertanggal 03-10-1998 Nomor 00024/07/1998, terletak Jalan RA.Wiryaatmaja Gang I, Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto Barat, Kabupaten Banyumas, terdaftar atas nama Thio Setiono, semula bernama Thio Woen Pao, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jumadi, Soetiono, Kartowisastro;

Sebelah Timur : Soetiono;

Sebelah Selatan : Toko Manis (Hendra Hadiwinata);

Sebelah Barat : Jalan/Gang;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 605, luas 2.447 M2 Surat Ukur (GS) tertanggal 01-11-1976 Nomor 580/1976, terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas. Terdaftar atas nama Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Soetiono, Tohid, Sudarto;

Sebelah Timur : Jalan Yosodarmo;

Sebelah Selatan : Tan Giok Eng;

Sebelah Barat : Soetiono, Toko Manis (Hendra Hadiwinata);

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 431, luas 208 M2 Surat Ukur (GS) tertanggal 01-11-1976 Nomor 581/1976, terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh),

Hal. 2 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas. Terdaftar atas nama Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Koliman, Tohid;

Sebelah Timur : Soetiono;

Sebelah Selatan : Soetiono;

Sebelah Barat : Soetiono;

4. Sertifikat Hak Milik Nomor 262, luas 697 M2, Surat Ukur (GS) tertanggal 10-7-1984 Nomor 23/1933, terletak di desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas. Terdaftar atas nama Thio Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kie Siong;

Sebelah Timur : Perumahan BI;

Sebelah Selatan : Liem Keng Hok;

Sebelah Barat : Jalan Bank/Wiryatmaja;

5. Sertifikat Hak Milik Nomor 476, luas 510 M2, terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas. Terdaftar atas nama Thio Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan/Gang;

Sebelah Timur : Bu Lis;

Sebelah Selatan : Soetiono;

Sebelah Barat : Wito, Jumadi;

6. Sertifikat Hak Milik Nomor 185. luas 226 M2, Surat Ukur (GS) tertanggal 08-9-1969 Nomor 11/1969. terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas, tercatat atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Maesaroh
- Sebelah Timur : Jalan Yosodarmo;
- Sebelah Selatan : Soetiono;
- Sebelah Barat : Soetiono;

2. Bahwa sebanyak 5 (lima) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 01829, Hak Milik Nomor 605, Hak Milik Nomor 431, Hak Milik Nomor 476, Hak Milik Nomor 185 tersebut adalah merupakan satu kesatuan lokasinya yang menjadi kompleks Hotel Borobudur, terletak di Jalan Yosodarmo Nomor 32 Purwokerto. sedangkan 1 (satu) bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 262, letak lokasinya terpisah yaitu terletak di Jalan Bank/Wiryaatmaja Nomor 36 Purwokerto;
3. Bahwa Penggugat dalam memiliki tanah-tanah (enam bidang tanah tersebut di atas) tersebut, adalah diperoleh berdasarkan membeli (AJB) secara bertahap pada orang-orang pemilik tanah yang berada disekitarnya lokasi Hotel Borobudur Purwokerto;
4. Bahwa istri Penggugat (Lie Kho Yun) semenjak tanggal 06 Maret 1998, telah jatuh sakit terkena sakit stroke, dan sulit untuk beraktifitas, sehingga membutuhkan perhatian serta pengobatan yang intensif dan serius sehingga istri Penggugat harus sering berobat keluar kota Purwokerto (ke Rumah Sakit di Jogja dan Jakarta) dengan ditemani Penggugat selaku suami yang sangat perhatian dan sayang kepada istri.
5. Bahwa sewaktu Penggugat sedang berkonsentrasi (sering bepergian keluar kota) untuk melakukan pengobatan istri Penggugat (Lie Kho Yun) yang terkena sakit stroke, dan pada sekitar akhir tahun 2001, adik Penggugat (satu ayah lain ibu) yang bernama Thio Raharjo/Tergugat, sering datang ke rumah Penggugat yang berada di kompleks Hotel Borobudur Jalan Yosodarmo No.32 Purwokerto, dan karena Penggugat percaya kepada Thio Raharjo (Tergugat) sebagai adik dari Penggugat maka Penggugat sering berkomunikasi dengan Tergugat di rumah Penggugat dan Penggugat juga sering meminta bantuan kepada istri Tergugat dan menitipkan laporan keuangan Hotel Botobudur serta barang-barang lain

Hal. 4 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



untuk diawasi, selama Penggugat pergi keluar kota dalam rangka pengobatan istri Penggugat;

6. Bahwa sekitar awal tahun 2002, pada saat Penggugat sedang sibuk dan konsentrasi memberikan perhatian dan melakukan Pengobatan istri Penggugat, Thio Raharjo/Tergugat sering datang ke rumah Penggugat, dan Tergugat/Thio Raharjo juga sering membujuk rayu dan mempengaruhi Penggugat dengan mengatakan bahwa:

"Untuk menghindari aturan Agraria/BPN yang tidak memperbolehkan/membatasi seseorang mempunyai tanah banyak, dan untuk menghindari pengeluaran uang yang terlalu banyak untuk pembayaran pajak Penggugat maka sebaiknya tanah-tanah (sertifikat-sertifikat) tersebut jangan atas nama Penggugat semua, tetapi dipecah-pecah pakai nama orang lain atau atas nama Tergugat/Thio Raharjo".

7. Bahwa karena Penggugat terlalu percayanya kepada Tergugat maka sertifikat-sertifikat milik Penggugat tersebut sewaktu diminta oleh Tergugat dengan dalih sertifikatnya untuk disimpan oleh/pada Tergugat/Thio Raharjo biar aman, karena Penggugat sering terbang dan bepergian dan kalo dipegang oleh Tergugat akan lebih aman";

Bahwa Penggugat tanpa mempunyai prasangka buruk terhadap Tergugat, dan juga karena Penggugat percaya pula kepada Tergugat maka seluruh sertifikat (enam buah sertifikat) milik Penggugat yang diminta oleh Tergugat untuk disimpan, kemudian oleh Penggugat sertifikat-sertifikat tersebut diserahkan/dititipkan kepada Tergugat untuk disimpan;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan dari Badan Pertanahan Nasional yang berlaku tentang kepemilikan tanah bagi perorangan adalah maksimal 6 (enam) bidang tanah, sehingga dengan demikian sebenarnya kepemilikan tanah Penggugat/Soetiono sebanyak 6 (enam) bidang tanah, adalah tidak melebihi/melanggar aturan dari Badan Pertanahan Nasional;

9. Bahwa pada sekitar bulan Maret Tahun 2002, Tergugat/Thio Raharjo pernah mengajak pergi Penggugat sendirian (tidak bersama istri Penggugat/Lie Kho Yun), dan ternyata perginya ke kantor Notaris/PPAT. Maria Haryani Ningrum SH. (Turut Tergugat I) di Jalan Merdeka Nomor. 28 Purwokerto, dan disitu Penggugat disuruh tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang mana Penggugat tidak membaca isinya karena



Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat telah berumur \pm 70 tahun (sekarang \pm 78 tahun) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat;

10. Bahwa pada sekitar bulan Desember Tahun 2005, Tergugat/Thio Raharjo pernah mengajak pergi Penggugat sendirian (tidak bersama istri Penggugat/Lie Kho Yun), dan ternyata perginya ke kantor Notaris/PPAT Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II) di Jalan Pramuka Nomor 168 Purwokerto, dan disitu Penggugat disuruh tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 73 tahun (sekarang \pm 78 tahun) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tersebut, tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat;

11. Bahwa pada sekitar bulan Juni tahun 2006, Penggugat pernah dijemput oleh seorang sopir atas suruhan Tergugat/Thio Raharjo dan Penggugat sendirian (tidak bersama istri Penggugat/Lie Kho Yun) yang ikut pergi bersama sopir tersebut, untuk bertemu dengan Tergugat di kantor Notaris/PPAT Gati Sudardjo, SH. (Turut Tergugat II) beralamat di Jalan Pramuka Nomor 168, Purwokerto, dan disitu Penggugat disuruh oleh Tergugat untuk tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 74 tahun (sekarang \pm 78 tahun) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan Notaris/PPAT tersebut juga tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat;

12. Bahwa pada tanggal 02 Agustus Tahun 2006, sekitar jam 13.00 WIB. saat setelah Penggugat selesai makan siang, Tergugat/Thio Raharjo pernah pula datang menjemput Penggugat sendirian (tidak bersama istri Penggugat/Lie Kho Yun) dan Penggugat ternyata diajak pergi lagi ke Notaris/PPAT Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II) beralamat di Jalan Pramuka Nomor. 168, Purwokerto, untuk menanda tangani surat, yang mana surat tersebut pada waktu ditandatangani tidak dibaca dulu oleh Penggugat karena Penggugat terlalu percaya kepada Tergugat, disamping



itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 74 tahun (sekarang \pm 78 tahun) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga surat tersebut tidak dibacakan pula oleh Notaris/ PPAT tersebut;

13. Bahwa pada awal-awalnya Penggugat tidak menduga dan tidak menyadari akan perbuatan Tergugat/Thio Raharjo yang hendak menguasai harta benda milik Penggugat, akan tetapi setelah Penggugat sering berselisih paham dengan Tergugat barulah Penggugat menyadari dan menduga bahwa Tergugat berniat akan menguasai seluruh harta benda milik Penggugat;

14. Bahwa setelah adanya/terjadi perselisihan/selisih paham antara Penggugat dengan Tergugat pada sekitar bulan September s/d Desember Tahun 2010, Penggugat telah berupaya berulang kali meminta kepada Tergugat, agar Tergugat mengembalikan seluruh sertifikat (enam buah sertifikat) milik Penggugat yang pernah diminta/ dititipkan oleh Tergugat tersebut, tetapi Tergugat tetap tidak mau/ bersedia menyerahkan seluruh sertifikat (enam buah sertifikat) milik Penggugat tersebut kepada Penggugat;

15. Bahwa pada tanggal 16 Pebruari 2011, Penggugat melalui karyawannya melaporkan Tergugat/Thio Raharjo pada yang berwajib/Polisi Resort Banyumas dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor LP/B.1/54/II/2011/SPKT. tentang penguasaan 6 (enam) buah sertifikat tanah milik Penggugat yang pernah dititipkan/ada pada Tergugat. Dan Penggugat telah berulang kali meminta untuk dikembalikan kepada Penggugat, akan tetapi Tergugat tidak mau/bersedia menyerahkan kembali.

16. Bahwa akhirnya pada tanggal 8 Maret 2011, melalui Penyidik Polisi Resort Banyumas, Tergugat/Thio Raharjo menyerahkan sertifikat, tetapi yang diserahkan hanya 3 (tiga) buah sertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, Sertipikat Hak Milik Nomor 605, Sertipikat Hak Milik Nomor 431, yang masih tercatat atas nama Soetiono (Penggugat), sedangkan 3 (tiga) buah sertifikat yang lainnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. Nomor 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185 tidak diserahkan kepada Penggugat tetapi tetap dikuasai/dipegang oleh Tergugat/dengan alasan bahwa:



"Sertifikat yang 3 (tiga) bidang tanah tersebut Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185. adalah milik Tergugat karena sudah menjadi nama Tergugat";

17. Bahwa proses peralihan hak atas 3 (tiga) buah sertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. Nomor 00001/Kedungwuluh/ 2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185 menjadi nama Tergugat/Thio Raharjo adalah tidak benar/fiktif karena tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/fiktif);

18. Bahwa disamping Tergugat menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat yang masih atas nama Penggugat (Soetiono) yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, Sertipikat Hak Milik Nomor 605, Sertipikat Hak Milik Nomor 43, Tergugat juga menyerahkan 1 (satu) buah Akta Wasiat tertanggal 02 Agustus 2006, dibuat Notaris Gati Sudardjo SH, (Turut Tergugat II) yang ternyata akta wasiat tersebut adalah akta/surat yang telah ditandatangani oleh Penggugat yang bersesuaian, dengan pada waktu Penggugat diajak oleh Tergugat datang ke Notaris Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II) (terbukti bersesuaian tanggal dan waktu dan tempatnya) yaitu pada tanggal 02 Agustus 2006 sekitar ± jam 13.00 dan setelah Penggugat dibantu oleh saudara/famili Penggugat untuk membacakan isi dari akta wasiat tersebut ternyata isinya sebagai berikut:

Bahwa "...Saya hibah wasiatkan (*legateer*) kepada adik kandung saya bernama : Thio Raharjo, lahir di Banyumas pada tanggal tiga April tahun seribu sembilan ratus empat puluh tiga (03-4-1943), warga Negara Indonesia, pedagang, bertempat tinggal di Jalan Penjara Nomor 1, Kelurahan Kranji, Rukun Tetangga 001/008, Kecamatan Purwokerto Timur, Kabupaten Banyumas, berupa:

1. a. Sebidang tanah milik saya, Sertipikat Hak Milik Nomor 605, luas 2.447 M² (dua ribu empat ratus empat puluh tujuh meter persegi), menurut surat ukur (gambar situasi) tertanggal satu Nopember tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (01-11-1976) Nomor 580/1976, terdaftar atas nama Soetiono semula bernama Thio Woen Pao, dan



b. Sebidang tanah milik saya, Sertipikat Hak Milik Nomor 431, luas 288 M2 (dua ratus delapan puluh delapan meter persegi), menurut surat ukur (gambar situasi) tertanggal satu Nopember tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh enam (01-11-1976) Nomor 581/1976 terdaftar atas nama Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao;

Keduanya terletak di Desa Kedungwuluh, Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh, Kecamatan Purwokerto Timur), Kabupaten Banyumas, Propinsi Jawa Tengah, berupa tanah pekarangan berikut bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang berdiri dan tertanam di atasnya, juga sebuah perusahaan hotel lengkap dengan ijin-ijin, lisensi-lisensi dan semua perabot yang ada di dalam perusahaan hotel tersebut, setempat dikenal sebagai tanah-tanah dan bangunan-bangunan Hotel Borobudur di Jalan Yosodarmo Nomor : 32 Purwokerto serta

2. Sebidang tanah milik saya, Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, luas 760 M2 (tujuh ratus enam puluh meter persegi) menurut surat ukur tertanggal tiga Oktober tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan (03-10-1998) Nomor 00024/07/1998, terletak di Kelurahan Kedungwuluh tersebut, terdaftar atas nama Thio Soetiono nama dahulu Thio Woen Pao, berupa tanah pekarangan berikut bangunan rumah tinggal dan tanaman-tanaman yang berdiri dan tertanam di atasnya setempat dikenal sebagai tanah dan bangunan rumah di Jalan R.A. Wiryatmadja Gang I Purwokerto“;

19. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak menyerahkan dan telah menguasai sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185, milik Penggugat tersebut dengan tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/fiktif) adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

20. Bahwa setelah Tergugat tidak bersedia/tidak mau menyerahkan 3 (tiga) buah sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007. SU. Nomor 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 185, milik Penggugat tersebut dan setelah diketahuinya terdapat Akta Wasiat tertanggal 02 Agustus 2006, Notaris Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II) yang isinya:

“.....Saya hibah wasiatkan (*legateer*) kepada adik kandung saya bernama Thio Raharjo;

Sebidang tanah milik saya, Sertipikat Hak Milik Nomor 605 ..., sebidang tanah milik saya, Sertipikat Hak Milik Nomor 431....., dan sebidang tanah milik saya, Sertipikat Hak Milik Nomor 01829.....”;

(tiga bidang tanah tersebut adalah tanah yang sertifikatnya telah dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui Penyidik Polisi Resort Banyumas pada tanggal 8 Maret 2011);

Sehingga apabila dicermati dengan saksama maka benar dugaan Penggugat bahwa Tergugat berindikasi akan menguasai seluruh harta benda milik Penggugat, hal ini terbukti dan ternyata bahwa seluruh tanah yang asal mulanya dimiliki oleh Penggugat yaitu tanah Sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, Sertipikat Hak Milik Nomor 605, Sertipikat Hak Milik Nomor 431, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185 (enam bidang tanah sertifikat), sekarang, telah dan akan dialihkan serta dikuasai seluruhnya oleh Tergugat/Thio Raharjo, sebagai berikut:

Tiga bidang tanah yang sudah dialihkan;

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 262 dilakukan dengan cara jual beli fiktif dengan AJB Nomor 036/III/Pwt/JB/2002 melalui PPAT Maria Haryani Ningrum SH. (Turut Tergugat I);
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU.No 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002) dilakukan dengan cara jual beli fiktif dengan Akta Jual Beli Nomor 1340/XII/Pwt/2005 melalui PPAT.Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II);
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 185 dilakukan dengan cara jual beli fiktif dengan Akta Jual Beli Nomor 597/2006 melalui PPAT Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II);

Ketiga bidang tanah tersebut telah dialihkan dengan cara jual beli fiktif kepada Tergugat/Thio Raharjo;

Hal. 10 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Tiga bidang tanah lagi yang akan dialihkan;

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 605;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 431;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 01829;

Ketiga bidang tanah tersebut akan dialihkan dengan cara pembuatan/ dibuatkan Akta Wasiat tertanggal 02 Agustus 2006, oleh Notaris Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II);

21. Bahwa dikarenakan proses peralihan hak atas ketiga bidang tanah 3 (tiga) buah sertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No 00001/ Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002.), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185 Menjadi nama Tergugat/Thio Raharjo adalah tidak benar/fiktif karena tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/ fiktif, sehingga Penggugat mohon agar:

1. Akta Jual Beli No 036/III/Pwt/JB/2002 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 262 melalui PPAT Maria Haryani Ningrum SH. (Turut Tergugat I);
2. Akta Jual Beli Nomor 1340/XII/Pwt/2005 atas SHM. Nomor 476. (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU.No.00001/ Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002) melalui PPAT Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II);
3. Akta Jual Beli No. 597/2006 atas Sertipikat Hak Milik Nomor 185 melalui PPAT Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II);

Dinyatakan cacad hukum dan batal demi hukum;

22. Bahwa akibat perbuatan Tergugat menguasai 3 (tiga) sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU.No. 00001/ Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002.), Sertipikat Hak Milik Nomor 185 tanah milik Penggugat (Soetiono) tersebut, maka Penggugat menderita kerugian materiil atas harga/nilai 3 (tiga) bidang tanah yang sertifikatnya dikuasai oleh Tergugat dan telah dialihkan haknya dengan proses jual beli fiktif karena tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/ fiktif) menjadi nama Thio Raharjo/Tergugat serta tidak dikembalikan/ diserahkan kembali kepada Penggugat oleh Tergugat adalah sebesar

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan kerugian imateriil, sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

23. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat agar supaya Tergugat tidak mengalihkan obyek sengketa dalam perkara gugatan ini kepada pihak ketiga (pihak lain), maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Purwokerto agar melaksanakan pensitaan jaminan (*conservatoir beslag*) terlebih dahulu atas obyek sengketa berupa:

3 (tiga) buah tanah sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185, dan selanjutnya pensitaan tersebut dinyatakan sah dan berharga;

24. Bahwa agar Tergugat mau dengan segera melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) maka Penggugat mohon pula kepada Pengadilan Negeri Purwokerto agar supaya Tergugat dihukum pula untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dalam setiap hari keterlambatannya kepada Penggugat, dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Purwokerto agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa peralihan hak yang dilakukan Tergugat atas 3 (tiga) bidang tanah sertifikat:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 262 yang dilakukan oleh Notaris/PPAT. Maria Haryani Ningrum SH. (Turut Tergugat I) di Purwokerto, dengan Akta Jual Beli No. 036/III/Pwt/JB/2002 pada tanggal 13 Maret 2002;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II) di Purwokerto, dengan

Hal. 12 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Jual Beli No.1340/XII/Pwt/2005 pada tanggal 26 Desember 2005;

3. Sertipikat Hak Milik Nomor 185 yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Gati Sudardjo SH (Turut Tergugat II) di Purwokerto dengan Akta Jual Beli No. 597/2006 pada tanggal 21 Juni 2006;

Adalah tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/fiktif);

3. Menyatakan menurut hukum bahwa peralihan hak kepada Tergugat atas sertifikat:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 262 yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Maria Haryani Ningrum SH. (Turut Tergugat I) di Purwokerto, dengan Akta Jual Beli No. 036/III/Pwt/JB/2002 pada tanggal 13 Maret 2002;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002.), yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Gati Sudardjo SH. (Turut Tergugat II) di Purwokerto, dengan Akta Jual Beli No. 1340/XII/ Pwt/2005 pada tanggal 26 Desember 2005;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 185. yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Gati Sudardjo SH (Turut Tergugat II) di Purwokerto dengan Akta Jual Beli No. 597/2006 pada tanggal 21 Juni 2006;

Adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

4. Menyatakan menurut hukum akibat peralihan hak yang dilakukan Tergugat atas 3 (Tiga) bidang tanah sertifikat:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 262 yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Maria Haryani Ningrum SH. (Turut Tergugat I) di Purwokerto, dengan Akta Jual Beli No. 036/III/Pwt/JB/2002 pada tanggal 13 Maret 2002;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor. 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Gati Sudardjo

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH. (Turut Tergugat II) di Purwokerto, dengan Akta Jual Beli No. 1340/XII/Pwt/2005 pada tanggal 26 Desember 2005;

3. Sertipikat Hak Milik Nomor 185 yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Gati Sudardjo SH (Turut Tergugat II) di Purwokerto dengan Akta Jual Beli No. 597/2006 pada tanggal 21 Juni 2006;

Adalah tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/fiktif) maka peralihan hak tersebut menjadi cacat hukum dan batal demi hukum;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 262, seluas 697 M2. yang terletak di Desa Kedungwuluh sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Kie Siong;

Sebelah Timur : Perumahan BI;

Sebelah Selatan : Liem Keng Hok;

Sebelah Barat : Jalan Bank / Wiryatmaja;

adalah sah milik Penggugat (Soetiono);

6. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002) Seluas 510 M2. yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan/Gang;

Sebelah Timur : Bu Lis;

Sebelah Selatan : Soetiono;

Sebelah Barat : Wito, Jumadi;

adalah sah milik Penggugat (Soetiono);

7. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 185 seluas 266 M2. yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas, dengan batas-batas:

Hal. 14 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Maesaroh;
Sebelah Timur : Jalan Yosodarmo;
Sebelah Selatan : Soetiono;
Sebelah Barat : Soetiono;
adalah sah milik Penggugat (Soetiono);

8. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat yang telah melakukan peralihan hak dengan cara jual beli fiktif dan menguasai tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/fiktif) atas 3 (tiga) buah sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik Nomor.185, yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas milik Penggugat (Soetiono) adalah peralihan hak yang cacat hukum dan batal demi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa akibat dari perbuatan Tergugat (Thio Raharjo) yang telah melakukan peralihan hak dan menguasai tanpa alas hak yang benar (terdapat cacat tersembunyi/fiktif) atas 3 (tiga) buah sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002 tanggal 11 Januari 2002) dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 185, yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas milik Penggugat (Soetiono) sampai sekarang adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
10. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat menderita kerugian materiil atas harga 3 (tiga) bidang tanah sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185, yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.

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)



Banyumas yang sertifikatnya dikuasai oleh Tergugat dan telah dialihkan menjadi nama Thio Raharjo/Tergugat dan tidak diserahkan kembali kepada Penggugat adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah), dan juga menderita kerugian imateriil, yaitu rasa cemas dan ketakutan akibat adanya peralihan hak fiktif dan teror psikhis karena Penggugat sering dimarah-marahi oleh Tergugat apabila Penggugat menanyakan atau meminta kembali seluruh sertifikat milik Penggugat yang dititipkan kepada Tergugat, maka apabila dinilai sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

11. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali 3 (tiga) buah Sertifikat milik Penggugat (Soetiono), yaitu sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185, yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas, kepada Penggugat, dengan segera dan tanpa syarat;
12. Menghukum Tergugat untuk memberikan surat kuasa kepada Penggugat atau memberikan tandatangannya di hadapan Notaris/PPAT guna proses peralihan hak/balik nama kembali atas 3 (tiga) buah sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No. 00001/kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002) dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 185, yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas, yang telah menjadi nama Thio Raharjo/Tergugat untuk dikembalikan menjadi nama Penggugat/Soetiono di hadapan Notaris/PPAT yang dahulu melakukan Proses peralihan Haknya, dan/atau apabila Notaris/PPAT tersebut sudah tidak praktek maka melalui Notaris/PPAT yang menggantikannya atau Notaris/PPAT lain yang ditunjuk oleh Penggugat dengan segera dan tanpa syarat;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) atas perbuatan Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam penguasaan tanpa



alas hak yang benar (terdapat cacat tersembunyi/fiktif), atas 3 (tiga) buah sertifikat milik Penggugat (Soetiono) yaitu sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor. 262 Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU. No.00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002) Sertipikat Hak Milik Nomor 185, dan ditambah ganti rugi imateriil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Atau Tergugat menyerahkan kembali 3 (tiga) buah sertifikat milik Penggugat (Soetiono) yaitu sertifikat, Sertipikat Hak Milik Nomor 262 Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU.No.00001/Kedungwuluh/ 2002, tanggal 11 Januari 2002), dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185, yang terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh), Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Kecamatan Purwokerto Barat), Kabupaten Banyumas kepada Penggugat dengan segera dan tanpa syarat;

14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang pemaksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini;
15. Menghukum Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I dan II) untuk mentaati putusan perkara ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
16. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan oleh Penggugat;
17. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau

Jika Pengadilan Negeri Purwokerto berpendapat lain agar memberikan putusan yang adil menurut hukum;

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

Kewenangan *absolut* Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang.

1. Bahwa perkara *a quo* adalah bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Purwokerto untuk memeriksa dan mengadilinya,

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



karena sebagaimana terbaca pada posita 23 surat gugatan Penggugat bahwa yang menjadi objek sengketa adalah 3 (tiga) buah sertipikat masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU No. 00001/ Kedungwuluh/2002 tanggal 11 Januari 2002) dan Sertipikat Hak Milik Nomor. 185, diperkuat lagi dengan ketiadaan petitum Penggugat yang meminta agar Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat, padahal objek sengketa tersebut dalam kekuasaan Tergugat. Oleh karena itu menurut hemat Tergugat bahwa perkara ini lebih tepat jika Penggugat mengajukannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, karena objek sengketanya adalah 3 (tiga) buah sertipikat yang nota bene merupakan produk dari keputusan pejabat administrasi negara, *i.c.* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, sehingga dengan demikian maka perkara *a quo* secara *absolut* merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang, bukan Pengadilan Negeri Purwokerto;

Pihak tidak lengkap/subjek Tergugat kurang.

2. Bahwa membaca surat gugatan Penggugat perkara *a quo* adalah berkuat pada persoalan eksistensi dari 3 (tiga) buah sertipikat masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 476 (diganti menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU No. 00001/ Kedungwuluh/ 2002 tanggal 11 Januari 2002) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185 yang sekarang berada dalam kekuasaan Tergugat, tentu berdasarkan alas hak yang sah, oleh karena itu telah pula secara sah menjadi milik Tergugat bahkan secara legal telah menjadi atas nama Tergugat. Bahwa proses dari semua itu Tergugat telah lakukan sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang benar sebagaimana dipersyaratkan dan ditentukan oleh instansi yang berwenang, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional *c.q.* Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, oleh karena itu adalah merupakan sebuah keniscayaan jika perkara ini tidak melibatkan pula Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas. Agar penyelesaiannya komprehensif maka wajib hukumnya mendudukkan Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*. Bahwa dengan demikian maka

Hal. 18 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



menurut hemat Tergugat dengan telah tidak didudukkannya Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* maka gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap dalam subjeknya atau subjek Tergugatnya kurang (*exceptio plurium litis consortium*);

Gugatan *Prematur*.

3. Bahwa gugatan Penggugat adalah *prematur*, karena sebagaimana terbaca pada posita 20 halaman 7 alinea kedua, dengan tegas Penggugat menyatakan bahwa perkara ini masih berupa dugaan, sehingga baru merupakan indikasi, istilah Penggugat berindikasi, oleh karena itu surat gugatan *a quo* belum saatnya dilayangkan kepada pengadilan karena jika seandainya benar tuduhan Penggugat terhadap Tergugat tersebut, *quod non*, Tergugat belum melakukan perbuatan melanggar hukum;

Gugatan *obscuur libel*.

4. Bahwa Penggugat telah mencampuradukkan pengertian cacat tersembunyi, fiktif dan tanpa alas hak yang benar dan jujur, padahal ketiganya mempunyai pengertian dan konsekuensi hukum yang berlainan. Jujur = *goede trouw, good faith*. Fiktif bukanlah istilah hukum fiktif menurut pengertian dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, edisi ketiga, terbitan Balai Pustaka, Jakarta, cetakan tahun 2001, diartikan sebagai bersifat fiksi, hanya terdapat dalam khayalan. Arti fiksi itu sendiri (masih menurut kamus yang sama) adalah cerita rekaan, rekaan, khayalan, tidak berdasarkan kenyataan. Sedangkan fiksi (istilah hukum) menurut Prof. Drs. C.S.T. Kansil, S.H., dan Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., adalah anggapan, contoh fiksi tiap orang dianggap mengetahui adanya undang-undang. (*vide : Kamus Istilah Aneka Hukum*, Prof. Drs. C.S.T. Kansil, S.H., dan Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2004). Adapun cacat tersembunyi adalah salinan dari kata *verborgen gebreken, hidden defects*. Terminologi cacat tersembunyi biasa dikenal dalam lapangan hukum jual beli dan merupakan salah satu kewajiban yang melekat pada pihak penjual. Dalam hal melakukan perjanjian jual beli, pihak penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga, seandainya pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Bahwa dengan uraian Tergugat tersebut jelas kiranya perbedaan pengertian dari ketiga terminologi tersebut, yang tentu dalam (ilmu) hukum mempunyai makna dan konsekuensi yang tidak sama. Oleh karena itu dengan telah dicampuradukkannya pengertian cacat tersembunyi, fiktif dan tanpa alas hak yang benar dan jujur dalam surat gugatan Penggugat maka gugatan Penggugat perkara *a quo* menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

5. Bahwa sepengetahuan Tergugat bahasa asli dari istilah putusan memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap adalah *kracht van gewijsde*, bukan *inkracht van gewijsde*, dan menurut hemat Tergugat hal ini bukan merupakan kesalahan ketik (*clerical error*) yang telah dilakukan oleh Penggugat, karena beberapa kali Penggugat melakukannya (periksa antara lain posita 24, petitum 14 dan 15). Bahwa sebuah putusan dikatakan telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap" (*inkracht van gewijsde*) jika telah tidak ada lagi upaya hukum biasa yang tersedia. Dengan telah digunakannya istilah *inkracht van gewijsde* oleh Penggugat yang dimaksudkan sebagai pengganti telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti atau tetap maka surat gugatan Penggugat menjadi rancu, tidak jelas dan kabur karena istilah *inkracht van gewijsde* tidak dikenal dalam hukum;

Objek salah/kabur/tidak jelas

6. Bahwa objek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 262 kutipan gambar SU No. 23/1933. Sebab bukan tanggal 10-7-1984, tetapi yang benar tanggal 10-7-1964. Objek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02007 (penggantian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 476) luasnya bukan seluas 510 m², tetapi yang benar adalah seluas 485 m². Objek sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 185, Gambar Situasi/Surat Ukur bukan tanggal 08-9-1969, tetapi yang benar tanggal 8 Pebruari 1969;

Hal. 20 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



7. Bahwa benar berdasarkan hal-hal tersebut adalah beralasan hukum jika gugatan Penggugat *a quo* ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Purwokerto telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 25/Pdt.G/2011/PN.Pwt. tanggal 19 Januari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Memerintahkan mengangkat sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap barang berupa:

1. Sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya Sertifikat Hak Milik No.476, luas 510 M2, (diganti dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 02007) SU No.00001/Kedungwuluh/2002, tanggal 11 Januari 2002), terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh) Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Purwokerto Barat) Kabupaten Banyumas, terdaftar atas nama Thio Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao, (sekarang telah berganti terdaftar atas nama Thio Rahardjo) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan/Gang;
- Sebelah Timur : Bu Lis;
- Sebelah Selatan : Soetiono;
- Sebelah Barat : Wito, Jumadi;

2. Sebidang tanah dan bangunan yang berada di atasnya Sertifikat Hak Milik Nomor 185, luas 226 M2, Surat Ukur (GS) tanggal 08-9-1969 Nomor : 11/1969 terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh) Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Purwokerto Barat) Kabupaten Banyumas, terdaftar atas nama Thio Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao, (sekarang telah berganti terdaftar atas nama Thio Rahardjo) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Maesaroh;
- Sebelah Timur : Jalan Yosodarmo;

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Soetiono;
- Sebelah Barat : Soetiono;

3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.262 luas 697 M2, Surat Ukur (GS) tanggal 10-7-1984 Nomor 23/1933 terletak di Desa Kedungwuluh (sekarang menjadi Kelurahan Kedungwuluh) Kecamatan Purwokerto (sekarang menjadi Purwokerto Barat) Kabupaten Banyumas, terdaftar atas nama Thio Soetiono, semula bernama Thio Woen Pao, (sekarang telah berganti terdaftar atas nama Thio Rahardjo) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Kio Siong;
- Sebelah Timur : Perumahan BI;
- Sebelah Selatan : Liem Eng Hok;
- Sebelah Barat : Jalan Bank / Wiryaatmaja;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.266.000,00 (tiga juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Purwokerto tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan Nomor 109/Pdt/2012/PT.Smg tanggal 13 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 November 2012) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt.G/2011/PN.Pwt. jo Nomor 109/Pdt/2012/PN.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 04 Desember 2012;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 05 Desember 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 10 Desember 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 14 November 2012 kemudian terhadapnya

Hal. 22 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



oleh Tergugat/Terbanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 November 2012) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 November 2012 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 25/Pdt.G/2011/PN.Pwt. jo Nomor 109/Pdt/2012/PN. Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Purwokerto, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Desember 2012;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Penggugat/Pembanding yang pada tanggal 12 Desember 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purwokerto pada tanggal 26 Desember 2012;

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

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

- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat secara jelas dan tegas menolak putusan Pengadilan Tinggi Semarang;
- Bahwa *Judex Factie* dalam mempertimbangkan hukumnya adalah telah keliru, karena langsung kepada materi gugatan, tanpa mempelajari dahulu kelengkapan pihak yang ada dalam gugatan;
- Bahwa mengingat objek gugat adalah hak kepemilikan benda tetap atau tidak bergerak, haruslah terlebih dahulu dilihat atas nama pemilik yang tercantum dalam bukti kepemilikan, dan status perkawinan dari pemilik tersebut serta perolehannya apakah masuk dalam harta perkawinan atau tidak;
- Bahwa terhadap suatu benda tidak bergerak, faktor status kepemilikan adalah sangat penting, karena akan menentukan dan mempengaruhi putusan nantinya;
- bahwa setelah kami pelajari terhadap gugatan, eksepsi, jawaban dan putusan tingkat pertama, serta memori banding, kontra memori dan



putusan tingkat banding, terdapat kekeliruan Penggugat/Pembanding, yang cukup fatal dan hal ini tidak dicermati oleh *Judex Factie* yaitu status Tergugat/ Terbanding/Termohon Kasasi, adalah berstatus apa? apakah waktu pendapatan objek gugat terikat suatu perkawinan atau tidak?

- Bahwa setelah mempelajari data yang ada berupa bukti dari kedua belah pihak khususnya waktu peralihan hak atau Termohon Kasasi/Thio Rahardjo mendapatkan hak atas objek sengketa adalah berstatus menikah atau terikat dalam suatu perkawinan, sehingga gugatan adalah harus mencantumkan istri Termohon Kasasi Thio Rahardjo adalah harus sebagai pihak;

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

Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* pada pokoknya mendalilkan bahwa sebagai pemilik dari 6 (enam) buah Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 01829, Nomor 605, Nomor 431, Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476), dan Nomor 185 pada tahun 2002 menitipkannya kepada Tergugat/Pemohon Kasasi) untuk disimpan, namun oleh Tergugat (Pemohon Kasasi) tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/fiktif) atas 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476), dan Nomor 185 dibaliknama dari atas nama Penggugat (Termohon Kasasi) menjadi atas nama Tergugat/Pemohon Kasasi, sehingga Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut pada tanggal 16 Pebruari 2011 Tergugat dilaporkan kepada Polisi Resort Banyumas dengan sangkaan telah melakukan tindak pidana penggelapan atas 6 (enam) buah sertipikat hak milik tersebut. Kemudian atas laporan tersebut Polres Banyumas melakukan pemeriksaan yang ternyata hasil pemeriksaannya adalah bahwa 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476), dan Nomor 185 telah beralih menjadi milik Tergugat atas dasar jual beli, sedang yang 3 (tiga) buah selebihnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, Nomor 605, dan Nomor 431 melalui hibah wasiat, namun atas saran dan melalui penyidik atas 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, Nomor 605, dan Nomor 431 diserahkan kembali kepada Penggugat lalu Penggugat mencabut

Hal. 24 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



kembali laporan polisi, lalu kemudian Penggugat mengajukan gugatan ini untuk meminta kembali atas 3 (tiga) buah sertipikat hak milik yang masih ditangan Tergugat yaitu masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476), dan Nomor 185 karena menurut Penggugat:

- Pada bulan Maret 2002 Tergugat pernah mengajak Penggugat sendirian (tidak bersama isteri Penggugat/Lie Kho Yun), dan ternyata perginya ke kantor Turut Tergugat I, dan disitu Penggugat disuruh tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 70 th (sekarang \pm 78 th) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tersebut, tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat;
- Pada bulan Desember 2005 Tergugat pernah mengajak Penggugat sendirian (tidak bersama isteri Penggugat/Lie Kho Yun), dan ternyata perginya ke kantor Turut Tergugat II, dan disitu Penggugat disuruh tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 73 th (sekarang \pm 78 th) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tersebut, tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat;
- Pada bulan Juni 2006 Penggugat pernah dijemput oleh seorang sopir atas suruhan Tergugat dan Penggugat sendirian (tidak bersama isteri Penggugat/Lie Kho Yun) yang ikut pergi bersama sopir tersebut, untuk bertemu dengan Tergugat di kantor Turut Tergugat II, dan disitu Penggugat disuruh oleh Tergugat untuk tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 74 th (sekarang \pm 78 th) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tersebut, tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat;

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Bahwa dari kasus posisi tersebut yang harus dibuktikan oleh Penggugat adalah:

- Apakah benar pada tahun 2002 Penggugat telah menitipkan untuk disimpan kepada Tergugat 6 (enam) buah Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 01829, Nomor 605, Nomor 431, Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476), dan Nomor 185?
- Apakah benar Tergugat tanpa alas hak yang benar dan jujur (terdapat cacat tersembunyi/fiktif) telah membaliknama atas 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476) dan Nomor 185 dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat, sehingga Tergugat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum?
- Apakah benar pada bulan Maret 2002 Tergugat pernah mengajak Penggugat sendirian (tidak bersama isteri Penggugat/Lie Kho Yun), dan ternyata perginya ke kantor Turut Tergugat I, dan disitu Penggugat disuruh tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 70 th (sekarang \pm 78 th) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tersebut, tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat;
- Apakah benar pada bulan Desember 2005 Tergugat pernah mengajak Penggugat sendirian (tidak bersama isteri Penggugat/Lie Kho Yun), dan ternyata perginya ke kantor Turut Tergugat II, dan disitu Penggugat disuruh tanda tangan di atas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur \pm 73 th (sekarang \pm 78 th) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tersebut, tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat?
- Apakah benar pada bulan Juni 2006 Penggugat pernah dijemput oleh seorang sopir atas suruhan Tergugat dan Penggugat sendirian (tidak bersama isteri Penggugat/Lie Kho Yun) yang ikut pergi

Hal. 26 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



bersama sopir tersebut, untuk bertemu dengan Tergugat di kantor Turut Tergugat II, dan disitu Penggugat disuruh oleh Tergugat untuk tanda tangan diatas beberapa lembar kertas yang Penggugat tidak membaca isinya karena Penggugat percaya pada Tergugat, disamping itu Penggugat pada waktu itu telah berumur ± 74 th (sekarang ± 78 th) sehingga kesulitan untuk membaca tulisan yang kecil-kecil, dan juga Notaris/PPAT tersebut, tidak membacakan isi surat yang ditandatangani oleh Penggugat?

Bahwa setelah melalui proses pembuktian baik berdasarkan bukti-bukti berupa surat-surat maupun keterangan saksi-saksi, baik dari Penggugat yang berupa bukti P.1 s/d. P.38 serta keterangan saksi Subandrio, Sebani, Djumadi, dan Harry Cahyadi, maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat yang mengajukan bukti surat-surat berupa bukti T.1 s/d. T.16 serta keterangan saksi Warjono, SH., Mulyo Handoko, SH., Sri Sayekti Budiarsih, Kusprihatin, Ahmad Priyo Susetyo, SH., dan Sri Suprihatiningsih di muka persidangan sehingga diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa benar pada tanggal 16 Pebruari 2011 Tergugat dilaporkan kepada Polisi Resort Banyumas dengan sangkaan telah melakukan tindak pidana penggelapan atas 6 (enam) buah Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 01829, Nomor 605, Nomor 431, Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476), dan Nomor 185;
- Bahwa benar atas laporan tersebut Polres Banyumas melakukan pemeriksaan yang ternyata hasil pemeriksaannya adalah bahwa 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik masing-masing Nomor 262, Nomor 02007 (penggantian Sertipikat Hak Milik Nomor 476), dan Nomor 185 telah beralih menjadi milik Tergugat atas dasar jual beli, sedang yang 3 (tiga) buah selebihnya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, Nomor 605, dan Nomor 431 melalui hibah wasiat, sehingga disimpulkan tidak ada tindak pidana yang dilakukan Tergugat, oleh karena itu Penggugat mencabut kembali laporan polisi tersebut setelah Tergugat sebelumnya melalui penyidik menyerahkan kembali atas 3 (tiga) buah Sertipikat Hak Milik Nomor 01829, Nomor 605, dan Nomor 431 yang sebenarnya telah dihibahwasiatkan

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



kepada Tergugat, lalu kemudian permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat dinyatakan selesai;

- Bahwa benar pada tanggal 13 Maret 2002 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 036/III/PWT/JB/2002 Penggugat dengan telah mendapat persetujuan isterinya nyata-nyata (bukan fiktif) telah menjual sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 262 kepada Tergugat seharga Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa benar pada tanggal 26 Desember 2005 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1340/XII/PWT/2005 Penggugat dengan persetujuan isterinya nyata-nyata (bukan fiktif) telah menjual sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 02007 kepada Tergugat seharga Rp63.000.000,00 (enam puluh tiga juta rupiah), bahkan isteri Penggugat turut membubuhkan cap ibu jarinya pada lembar akta jual beli tersebut;
- Bahwa benar pada tanggal 21 Juni 2006 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 597/2006 Penggugat dengan persetujuan isterinya nyata-nyata (bukan fiktif) telah menjual sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 185 kepada Tergugat seharga Rp291.000.000,00 (dua ratus sembilan puluh satu juta rupiah), bahkan isteri Penggugat turut membubuhkan/menorehkan tanda tangannya pada lembar akta jual beli tersebut;
- Bahwa benar berdasarkan keterangan saksi Sri Sayekti Budiarsih dan Kusprihatin, sebelum para pihak (Penggugat dan Tergugat) masing-masing membubuhkan tanda tangannya, terlebih dahulu Turut Tergugat I membacakan isi dari Akta Jual Beli Nomor 036/III/PWT/JB/2002 pada tanggal 13 Maret 2002 di kantor Turut Tergugat I. Adapun surat persetujuan isteri Penggugat terlampir dalam minuta akta yang disimpan di kantor Turut Tergugat I;
- Bahwa benar berdasarkan keterangan saksi Ahmad Priyo Susetyo, SH., dan Sri Suprihatiningsih, sebelum para pihak (Penggugat dan Tergugat) masing-masing membubuhkan tanda tangannya, terlebih dahulu Turut Tergugat II membacakan isi dari Akta Jual

Hal. 28 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 1340/XII/PWT/2005 pada tanggal 26 Desember 2005 di kantor Turut Tergugat II, kemudian dilanjutkan dengan bersama-sama menuju kediaman Penggugat untuk menemui isteri Penggugat yang tidak dapat hadir di kantor Turut Tergugat II karena sakit, lalu isteri Penggugat setelah dijelaskan maksudnya kemudian membubuhkan cap ibu jarinya pada lembar akta jual beli tersebut;

- Bahwa benar berdasarkan keterangan saksi Ahmad Priyo Susetyo, SH., dan Sri Suprihatiningsih, sebelum para pihak (Penggugat dan Tergugat) masing-masing membubuhkan tanda tangannya, terlebih dahulu Turut Tergugat II membacakan isi dari Akta Jual Beli Nomor 597/2006 pada tanggal 21 Juni 2006 di kantor Turut Tergugat II, kemudian dilanjutkan dengan bersama-sama menuju kediaman Penggugat untuk menemui isteri Penggugat yang tidak dapat hadir di kantor Turut Tergugat II karena sakit, lalu isteri Penggugat setelah dijelaskan maksudnya kemudian menorehkan tanda tangannya pada lembar akta jual beli tersebut;
- Bahwa benar proses peralihan hak atas 3 (tiga) buah sertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 262, Sertipikat Hak Milik Nomor 02007, SU Nomor 00001/Kedungwuluh/2002 tanggal 11 Januari 2002 (pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 476) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 185 menjadi atas nama Tergugat adalah berdasarkan alas hak yang dibenarkan hukum karena melalui perjanjian jual beli, dilakukan secara jujur dan tidak fiktif sehingga perbuatan Tergugat tersebut bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum apalagi merugikan Penggugat;
- Bahwa benar ketika penandatanganan akta jual beli Penggugat datang ke kantor Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II secara bersama-sama dalam satu mobil dengan mengendarai mobil jenis pick up, demikian pula beberapa hari sebelumnya juga datang bersama-sama;

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

Pemohon Kasasi I:

Hal. 29 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Penggugat tidak berhasil membuktikan bahwa perolehan hak 3 (tiga) objek sengketa tanah *in casu* tidak sah, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan bahwa perolehan hak objek sengketa dari Penggugat kepada Tergugat sah karena dilakukan di hadapan PPAT dan telah terbit atas tanah-tanah tersebut Sertifikat Hak Milik, para saksi Notaris menyatakan sebelum para pihak tanda tangan akta jual beli pasal-pasalnya dibacakan di hadapan para pihak;

Pemohon Kasasi II:

Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi II juga tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat maka secara *inclusif* Tergugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, lagi pula Tergugat tidak melakukan gugatan rekonsensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : **Soetiono** dan Pemohon Kasasi II : **Thio Raharjo** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, dan Pemohon Kasasi I/Penggugat dipihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **Soetiono** dan Pemohon Kasasi II: **Thio Raharjo** tersebut;

Hal. 30 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



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

Menghukum Pemohon Kasasi I/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 17 September 2013**, oleh Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, SH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, SH.MH.dan Dr.Muchtar Zamzami SH.MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis

beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Victor Togi Rumahorbo, SH.MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,

K e t u a,

ttd/Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah, SH.

ttd/I Gusti Agung Sumanatha, SH.MH.

ttd/Dr.Muchtar Zamzami SH.MH.

Biaya kasasi:

Panitera Pengganti:

- | | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00,- | ttd/Victor Togi Rumahorbo, SH.MH. |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00,- | |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000.00,-</u> | |
| Jumlah | Rp500.000,00,- | |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata.

Hal. 31 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.



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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

NIP: 19610313 198803 1 003

Hal. 32 dari 28 hal. Put. No. 761 K/Pdt/2013.