



PUTUSAN
Nomor 456 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

CHRIS SUTRISNO UNARTO, bertempat tinggal di Jalan Dr. Cipto Nomor 22 A Kota Pekalongan Jawa Tengah;
Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I;

melawan

Ny. LILIE WIBOWO, bertempat tinggal di Jalan Rambutan Nomor 8 Kota Pekalongan Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sidem Sri Rahardjo, S.H., & Ade Yuni Winthya, S.H., para Advokat pada Kantor Advokat & penasehat Hukum Sidem Sri Rahardjo, S.H., dan Rekan, beralamat di Jalan Beringin Nomor 7 Kota Pekalongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2015;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding;

dan

Ny. CHRISTINE TJIPTONO (TAN KIM TJOE), bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman 159 RT 006 RW 022 Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sebastian B. Soediono, S.H., & Wignyo Aditya Rakhman, S.H., para Advokat pada Kantor Advokat & penasehat Hukum "S.B.S" & Associates, beralamat di Jalan Plampitan Nomor 60 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2015;

Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277 K/Pdt/2012 tanggal 21 Januari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dan Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat selaku pembeli dari Tergugat I terhadap beberapa bidang tanah dan bangunan di atasnya sebagaimana tersebut dalam:
 - a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;
 - b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331 m²;
 - c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 239 m²;
 - d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
 - e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m²;

yang kesemuanya terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang;

2. Bahwa jual beli tersebut dilakukan di hadapan PPAT Untung Waluyo, S.H., kemudian terhadap jual beli tersebut dimohonkan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang yang sekarang menjadi:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996, Luas \pm 332 m², Surat Ukur Nomor 02627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191 m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000 ;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000;

atas nama Penggugat, dengan batas-batas:

- Utara : Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Music Collections dan Toko Era Seragam;

Hal. 2 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Toko Succes Busana dan Drs. H. Susidin;
- Selatan : Tanah Drs. H. Susidin;
- Barat : Jalan Kecil atau lorong;

Selanjutnya tanah dan bangunan tersebut disebut objek sengketa;

3. Bahwa mulanya Tergugat I menawarkan objek sengketa kepada Penggugat, setelah melalui proses tawar menawar, maka antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi kesepakatan harga, maka dilakukan pembayaran di rumah Penggugat secara dua tahapan dan pada saat pembayaran pertama Penggugat menanyakan kepada Tergugat I kenapa tidak datang bersama dengan Tergugat II, karena sepengetahuan Penggugat, antara Tergugat I dan Tergugat II masih terikat perkawinan, tetapi Tergugat I menjelaskan antara Tergugat I dengan Tergugat II sudah terjadi perceraian pada tahun 2003 dan telah dilakukan pembagian harta bersama tahun 2005 dengan menunjukkan foto kopi Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005, dimana objek sengketa merupakan bagian dari Tergugat I, berdasarkan keterangan Tergugat I tersebut maka pembayaran kedua ditunda dikarenakan Penggugat akan berkonsultasi kepada Notaris/PPAT terlebih dahulu;
4. Bahwa berdasarkan keterangan Notaris/PPAT bisa dilakukan jual beli dengan Tergugat I, dan Penggugat menghubungi Tergugat I kemudian diserahkanlah pembayaran kedua secara uang tunai seperti yang disepakati. Bahwa pada saat akan dilakukan proses pembuatan akta jual beli bertepatan akhir bulan Desember 2006 sehingga tidak dapat dilakukan pembuatan akta jual beli dikarenakan bertepatan dengan tutup buku tahun 2006 dan saat pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang akan memasuki tahun 2007, sehingga harus menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2007 sebagai dasar penentuan pembayar pajak penjualan maupun pembelian atas tanah, mengingat Tergugat I sudah menerima uang pembayaran, maka antara Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat Perikatan Jual Beli pada tanggal 30 Desember 2006 dilanjutkan dengan pemberian kuasa untuk menjual kepada Penggugat, hal ini dilakukan untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I;
5. Bahwa setelah SPPT PBB Tahun 2007 diterbitkan bulan Mei 2007, maka berdasarkan surat kuasa tersebut maka dilanjutkan proses jual beli

Hal. 3 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



dituangkan dalam akta jual beli sebagaimana tersebut dalam posita poin satu di atas;

6. Bahwa pada bulan Agustus 2007 Tergugat I memberitahu kepada Penggugat adanya gugatan dari Tergugat II dan tanah serta bangunan yang dibeli oleh Penggugat sekarang dalam keadaan tersita, dan betapa kaget Penggugat yang sempat mengalami goncangan jiwa dan sangat disesali, kenapa saat perkaranya mulai disidangkan Tergugat I tidak memberitahu Penggugat, sehingga bisa sebagai pihak dalam Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml. di Pengadilan Negeri Pemalang;
7. Bahwa terhadap hasil perkara tersebut Tergugat I menerangkan sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Pemalang dan Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-gini Nomor 01 tanggal 1 Juli 2005 dibatalkan;
8. Bahwa perkara Tergugat I dengan Tergugat II tercatat di Pengadilan Negeri Pemalang dalam perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml. yang telah diputus pada tanggal 30 Juli 2007 dengan amar putusannya adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan perbuatan Tergugat yang memaksa Penggugat untuk mengadakan perjanjian pembagian harta gono-gini tersebut adalah perbuatan melanggar hukum;
- c. Menyatakan Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini dalam Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005, yang ditandatangani dihadapan Notaris Sugiharto, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- d. Mengembalikan objek-objek sengketa kepada keadaan semula sebelum Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini dalam Akta Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 ditandatangani;
- e. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas objek-objek sengketa adalah sah dan berharga;
- f. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- g. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang hingga sekarang sebesar Rp2.934.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa adanya putusan Pengadilan Negeri Pemalang dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml. tersebut Tergugat I (sebagai Tergugat dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml.) menyatakan mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Semarang;
9. Bahwa oleh Pengadilan Tinggi Semarang berdasarkan Putusan tanggal 24 Juni 2008 dalam Perkara Nomor 92/Pdt/2008/PT.Smg memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari kuasa Tergugat/Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 31 Juli 2007 Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

10. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Semarang tersebut, Tergugat I (sebagai Tergugat dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml) mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung R.I., sebagaimana tercatat dalam Perkara Nomor 2877 K/Pdt/2008 dengan amar putusannya tanggal 24 Maret 2009 adalah sebagai berikut:

Mengadili:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: CHRIS SUTRISNO UNARTO tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

11. Bahwa Tergugat I pada tanggal 20 Desember 2009 datang ke Penggugat dengan menerangkan kalau Tergugat I sudah menerima pemberitahuan putusan Mahkamah Agung R.I., dari Pengadilan Negeri Pemalang, dengan putusan seperti tersebut di atas jelas-jelas merugikan bagi Penggugat, dimana Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik merasa khawatir dan diperlukan adanya perlindungan hukum;

12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah ada konspirasi serta itikad tidak baik terhadap Penggugat, hal ini dapat dibuktikan dari Gugatan Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml hanya semata-mata:

- a. Memfokuskan tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I meski objek gugatan (dalam Perkara Nomor 01/

Hal. 5 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2007/PN.Pml) adalah pembatalan Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini Nomor 01;

- b. Adanya permohonan sita jaminan dari Tergugat II (sebagai Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml) hanyalah atas objek sengketa (atau tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I atau objek sengketa dalam perkara ini), sedangkan dalam Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 ada harta gono-gini lainnya milik Tergugat I (sebagai Tergugat dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml);
- c. Tidak adanya penyitaan terhadap objek pembagian harta gono-gini lainnya atau harta gono-gini dari Tergugat I (sebagai Tergugat dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml) lainnya selain yang dibeli oleh Penggugat;
- d. Tidak ada upaya hukum untuk melakukan perlawanan terhadap sita jaminan;
- e. Tidak memberitahukan sejak awal adanya gugatan dalam perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml;

Bahwa dengan demikian gugatan antara Tergugat I dengan Tergugat II merupakan bentuk rekayasa, manipulasi dan memperlmainkan hukum serta melecehkan hukum dengan maksud dan tujuan untuk mengambil kembali atas objek sengketa menjadi satu kesatuan harta gono-gini yang belum terbagikan, sedangkan Tergugat II sendiri telah menikmati atas pembagian harta gono-gini tersebut dengan menjamin-kan sebidang tanah di Bank. Dengan adanya putusan tersebut diharapkan bisa mengelabui Penggugat untuk mengembalikan atau membatalkan jual beli yang pernah dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I;

13. Bahwa Penggugat khawatir akan adanya pelaksanaan dari Putusan Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml jo. Nomor 92/Pdt/2008/PT.Smg jo. Nomor 2877 K/Pdt/2008 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap serta adanya hak-hak dari Penggugat yang perlu dipertimbangkan berkaitan dalam perkara tersebut, oleh karena itu perlu adanya putusan provisi dalam perkara ini;
14. Bahwa Penggugat tidak mengetahui kalau proses pembuatan Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 dibuat dikarenakan adanya tekanan atau tidak, terpenuhi atau tidak syarat formil maupun materiil, tetapi Penggugat berpegangan dan percaya telah adanya pembagian harta gono-gini antara

Hal. 6 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015

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

Tergugat I dengan Tergugat II bersifat Notariil berupa akta yang dibuat oleh Notaris Sugiharto, S.H., yaitu Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 serta adanya itikad baik Tergugat I sebagai penjual;

15. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 tersebut mempunyai akibat hukum kepada Penggugat sebagai pembeli beritikad baik atas sebagian dari objek pembagian harta gono-gini tersebut;
16. Bahwa Tergugat I juga memberitahukan atas objek sengketa telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 25 Juni 2007;
17. Bahwa setelah Penggugat mempelajari foto kopi penetapan dan berita acara sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diberikan oleh Tergugat I, dimana dalam Penetapan Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 25 Juni 2007 ada 2 (dua) berita acara sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang berbeda tetapi terhadap satu objek sengketa;
18. Bahwa Penetapan Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 25 Juni 2007 pada intinya telah memerintahkan Panitera/Jurusita pada Pengadilan Negeri Pemalang untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa (dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml) berupa salah satu harta gono-gini/bersama yang menjadi objek gugatan Pemohon yaitu sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan luas seluruhnya $\pm 1.657 \text{ m}^2$, terletak di RT 06/RW 22, Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang terdiri dari:
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, seluas 199 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00645, atas nama Chris Sutrisno Unarto;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, seluas 206 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00646, atas nama Chris Sutrisno Unarto;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 344, seluas 437 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00647, atas nama Chris Sutrisno Unarto;

Hal. 7 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015

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

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 345, seluas 420 m², Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00648, atas nama Chris Sutrisno Unarto;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 346, seluas 395 m², Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00649, atas nama Chris Sutrisno Unarto;

dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Jenderal Sudirman Pemalang;
- Timur : Toko Succes Busana dan Tanah Negara;
- Selatan : Rumah Bapak Katamsi;
- Barat : Toko Bata dan Jalan Kecil;

Untuk segera dilaksanakan;

19. Bahwa berdasarkan penetapan tersebut, maka Panitera Pengadilan Negeri Pemalang tersebut, maka Sdr. Bambang Sugijantoro selaku Panitera Pengadilan Negeri Pemalang pada hari Rabu, tanggal 4 Juli 2007 telah melaksanakan sita jaminan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) Nomor 01/BA.Pdt.G/2007/PN.Pml pada saat melaksanakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) disaksikan oleh Sdr. Hendro Purwanto dan Sdr. Tri Joko Indarno, masing-masing merupakan Pegawai Pengadilan Negeri Pemalang dan bertempat tinggal di Pemalang, Panitera Pengadilan Negeri Pemalang bertemu dengan Kepala Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang bernama Sujitno, maksud dan kedatangan Panitera Pengadilan Negeri Pemalang adalah untuk melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa yang sekarang dalam penguasaan Tergugat (dalam perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml);

Bahwa oleh Kepala Kelurahan Mulyoharjo telah diterangkan, bahwa tanah-tanah objek sengketa telah dijual/dipindahtangankan kepada:

- Drs. H. Susidin, M.M., M.B.A;
- Hj. Istiqomah dan
- Lilie Wibowo;

Bahwa berdasarkan keterangan dari Kepala Kelurahan Mulyoharjo tersebut, maka tanah objek sengketa (dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml) tidak dapat dilakukan penyitaan jaminan (*conservatoir beslag*), karena nyata-nyata telah berpindah hak miliknya kepada orang lain berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Untung Waluyo, S.H., Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah Kabupaten Pemalang;

Hal. 8 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa melihat dan membaca Berita Acara Sita Jaminan Nomor 01/BA.Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 4 Juli 2007 tersebut, Majelis Hakim memeriksa Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml kurang puas akhirnya memerintahkan secara lisan untuk mengulang kembali atas pelaksanaan sita jaminan pada tanggal 20 Juli 2007;

21. Bahwa pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) kedua pada hari Jum'at, tanggal 20 Juli 2007 dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa (Perkara Nomor 01/ Pdt.G/2007/PN.Pml) oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Pemalang bernama Endris Pramestyo disaksikan oleh Sdr. Sama'un, S.H., dan Sdr. Saras Pramujjo, S.H., dimana dilokasi tersebut oleh Juru Sita dilakukan pencocokkan tentang luas dan batas dari tanah-tanah yang dimaksud;

Bahwa dalam Berita Acara ini terjadi penyimpangan pelaksanaan serta menafsirkan makna dari hakekat sita jaminan, dimana bunyi dari berita acara sita jaminan (*conservatoir beslag*) pada halaman kedua, alinea terakhir, yaitu: "telah melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebidang tanah dan bangunan yang terdiri di atasnya dengan luas seluruhnya $\pm 1.657 \text{ m}^2$, terletak di RT 06/RW 22, Jalan Jenderal Sudirman, Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang terdiri dari:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, seluas 199 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00645, atas nama Chris Sutrisno Unarto;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, seluas 206 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00646, atas nama Chris Sutrisno Unarto;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 344, seluas 437 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00647, atas nama Chris Sutrisno Unarto;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 345, seluas 420 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00648, atas nama Chris Sutrisno Unarto;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 346, seluas 395 m^2 , Surat Ukur tanggal 18 Desember 2000 Nomor 00649, atas nama Chris Sutrisno Unarto;

dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Jenderal Sudirman Pemalang;

Hal. 9 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Toko Succes Busana dan Tanah Negara;
- Selatan : Rumah Bapak Katamsi;
- Barat : Toko Bata dan Jalan Kecil;

Bahwa Kepala Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang tidak mau menandatangani pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) dengan alasan sudah menandatangani berita acara sita jaminan terdahulu;

Bahwa kedatangan Jurusita dan saksi di objek sengketa untuk mencocokkan luas dan batas, tetapi dalam berita acara sita jaminan (*conservatoir beslag*) telah disita termasuk tanah dan bangunan yang bersertifikat milik Penggugat dan Majelis Hakim secara hukum sudah mengetahui kalau objek sita telah berpindah kepemilikan kepada Penggugat, tetapi oleh Majelis Hakim atau Pengadilan Negeri Pemalang tidak pernah adanya pemberitahuan telah terjadinya penyitaan atas tanah dan bangunan milik Penggugat. Dengan demikian dalam pelaksanaan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tanggal 20 Juli 2007 terjadi pengelabuan hukum, kesewenanganwenangan pemegang kekuasaan dan manipulasi hukum oleh Jurusita maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang;

22. Bahwa satu penetapan sita jaminan yaitu penetapan ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml telah terjadi dua kali pelaksanaan sita jaminan yaitu pada tanggal 4 Juli 2007 dan tanggal 20 Juli 2007, sebagai pelaksana pada tanggal 4 Juli 2007 adalah Panitera Pengadilan Negeri Pemalang, sedangkan pada tanggal 20 Juli sebagai pelaksana adalah Juru Sita Pengadilan Negeri Pemalang, dengan demikian pelaksanaan, hal ini membuktikan adanya kepentingan dari oknum Hakim atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa perkara tersebut;
23. Bahwa tidak ada pertimbangan hukum yang menjadikan alasan pembatalan ataupun pengulangan pelaksanaan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tanggal 4 Juli 2007 dan dilaksanakan kembali pada tanggal 20 Juli 2007 membuktikan adanya kepentingan Majelis Hakim dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml dalam perkara tersebut, dengan adanya kepentingan tersebut mengakibatkan terjadi ketidak pastian hukum, oleh karena itu dalam perkara ini perlu untuk dipertimbangkan kembali, bahwa dalam Berita Acara Sita Jaminan tanggal 20 Juli 2007 tidak ada pertimbangan hukum yang membatalkan, mencabut atau menggugurkan sita jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 4 Juli 2007, oleh karena itu pelaksanaan sita

Hal. 10 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan tanggal 20 Juli 2007 Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml harus dinyatakan batal demi hukum;

24. Bahwa proses dan prosedur sita jaminan terhadap objek sengketa tersebut tidak objektif tetapi adanya unsur pemaksaan kepentingan agar objek sengketa Perkara Perdata Nomor 01/ Pdt.G/2007/PN.Pml dapat diletakkan sita jaminan semata, sehingga memuaskan Penggugat (selaku Pemohon Sita Jaminan dalam Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml), meski harus melakukan pelanggaran hukum serta harus mengesampingkan dan mengorbankan kebenaran serta rasa keadilan hukum maupun keterangan dari Kepala Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang sebagai penguasa administrasi Kelurahan;
25. Bahwa mengingat terjadinya ketidak pastian terhadap pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*), maka dalam Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml jo. Nomor 92/Pdt/2008/PT.Smg jo. Nomor 2877 K/Pdt/2008 perihal sita jaminan atas objek sengketa perkara perdata tersebut harus dinyatakan batal demi hukum dan harus diangkat kembali;
26. Bahwa pelaksanaan sita jaminan tanggal 20 Juli 2007 tidak didaftarkan atau dicatatkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang hal ini sesuai dengan Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang tanggal 29 Agustus 2007 Nomor 508/609/2007;
Bahwa penetapan sita jaminan dan telah dilaksanakannya harus didaftarkan atau dicatatkan pada daftar yang dimaksud (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional), sedangkan pelaksanaan sita jaminan tanggal 20 Juli 2007 tidak didaftarkan atau dicatatkan maupun didaftarkan (vide Pasal 198 jo. 199 HIR), sehingga proses peletakan sita jaminan yang dilaksanakan pada tanggal 20 Juli 2007 harus dibatalkan demi hukum;
27. Bahwa perihal sita jaminan ini Penggugat paparkan, sehingga dapat dipertimbangkan dan dikabul dalam perkara ini untuk diangkat sekalian dengan alasan untuk mendapatkan kepastian hukum yang cepat, tepat, adil dan biaya ringan sehingga diperlukan Hakim atau Majelis Hakim yang berani membatalkan atau mengangkat sita jaminan dan saat ini sangat dibutuhkan Hakim-Hakim yang berani serta berjiwa reformis guna membantu sistem hukum di peradilan yang lebih efektif dan efisien;
28. Bahwa dengan adanya gugatan dari Tergugat II kepada Tergugat I dalam perkara perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml dan diletakkannya sita jaminan terhadap objek sengketa, maka Penggugat sangat dirugikan hak-

Hal. 11 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015

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

haknya, mengingat Penggugat juga merupakan Warga Negara Indonesia, dimana hak-haknya dijamin oleh hukum, Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik wajib mendapatkan perlindungan hukum, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan ini dengan harapan adanya perlindungan hukum dan keadilan;

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

Dalam Provisi:

- Menyatakan menunda pelaksanaan putusan perkara perdata di Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml jo. Nomor 92/Pdt/2008/PT.Smg jo. Nomor 2877 K/Pdt/2008 sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan atas objek sengketa yang telah dilakukan pada tanggal 20 Juli 2007 adalah batal demi hukum dan harus diangkat kembali;
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa jual beli beberapa bidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam akta-akta sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;
 - b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331 m²;
 - c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 239 m²;
 - d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
 - e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m²;Adalah sah demi hukum;
5. Menyatakan dan menetapkan, bahwa beberapa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang yang terdiri dari:

Hal. 12 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996, Luas \pm 332 m², Surat Ukur Nomor 02627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191 m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000;

dengan batas-batas sebelah:

- Sebelah Utara : Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Collections dan Toko Era Seragam;
- Sebelah Timur : Toko Succes Busana dan tanah milik Drs. H. Susidin;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Drs. H. Susidin;
- Sebelah Barat : Jalan kecil dan lorong;

Adalah sah milik Penggugat;

6. Menetapkan bahwa penguasaan, kenikmatan dan kepemilikan atas objek sengketa selama ini oleh Penggugat adalah sah demi hukum;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang telah atau akan menikmati, menguasai dan memiliki atas objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat untuk meninggalkan objek sengketa dalam keadaan baik apabila perlu meminta bantuan aparat Kepolisian;
 8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun siapa saja untuk tunduk, patuh dan taat pada putusan ini;
 9. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul;
- A t a u: Apabila mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. *Exeptio Obscuur Libel*:

1. Bahwa telah didalilkan Penggugat dalam gugatannya, adanya proses jual beli terhadap beberapa bidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat I

Hal. 13 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



dibuat dan di hadapan PPAT Untung Waluyo, S.H., sebagaimana posita angka 1 dan angka 2;

2. Bahwa kemudian Penggugat juga mendalilkan adanya sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa berupa bidangbidang tanah, sebagaimana terurai dalam posita angka 16 sampai dengan 28;
3. Bahwa gugatan mengenai adanya itikad baik dari Pembeli dengan masalah sita jaminan merupakan dua permasalahan hukum yang berbeda antara satu dengan yang lainnya, meskipun seakanakan permasalahannya mempunyai kaitan sebagaimana yang diuraikan dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 23 Juli 2007, akan tetapi secara spesifik keduanya mempunyai akibat hukum yang berbeda satu dengan yang lainnya;
4. Bahwa dalam hal adanya keberatan Penggugat terhadap sita jaminan (*conservatoir beslag*), maka seharusnya upaya hukum yang ditempuh oleh Penggugat adalah upaya hukum berupa gugatan perlawanan atau *verzet* terhadap sita jaminan tersebut, bukan mencampuradukkan antara gugatan itikad baik dari Pembeli dengan gugatan terhadap sita jaminan;
5. Bahwa sehingga dengan demikian materi gugatan Penggugat tersebut, dapat dikategorikan gugatan yang *obscur libel*, tidak jelas formulasi gugatannya;

B. *Exeptio Plurium Litis Consortium*:

1. Bahwa sebagaimana telah didalilkan oleh Penggugat dalam *posita* angka 21 "Bahwa pelaksanaan sita jaminan (*conservatoir beslag*) kedua pada hari Jumat tanggal 20 Juli 2007 telah dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek sengketa (Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml) oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pemalang bernama Endris Pramestyo disaksikan oleh Sdr. Sama'un, S.H., dan Sdr. Saras Pramujjo, S.H., dimana lokasi tersebut oleh Juru Sita dilakukan pencocokkan tentang luas dan batas dari tanahatan yang dimaksud.....dst.";
2. Bahwa berdasar *posita* Penggugat angka 21 tersebut, maka akar permasalahan yang merupakan carut marutnya perkara ini adalah pelaksanaan sita jaminan yang dilakukan pada tanggal 20 Juli 2007, sehingga ada pihak lain yang harus ikut serta digugat dalam perkara ini yaitu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml dan Juru Sita Pengadilan Negeri Pemalang yang bernama Endris Pramestyo dan 2 orang saksi pada saat sita dilakukan yaitu Sdr. Sama'un, S.H., dan Sdr. Saras Pramujjo, S.H.;
3. Bahwa para pihak yang disebutkan oleh Penggugat dalam gugatan haruslah diikutsertakan dalam perkara ini agar permasalahan dapat diputus secara



tuntas, sehingga jelaslah bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa secara mutatis mutandis Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar keseluruhan dalil-dalilnya yang tertera dalam bab eksepsi dan konvensi dianggap termuat terbaca kembali dalam bab rekonvensi;
2. Bahwa pada tanggal 1 Juni 2005 di hadapan dan oleh Sugiharto, S.H., Notaris di Pemalang antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi (Chris Sutrisno Unarto) telah dibuat Surat Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini sebagaimana tertuang didalam Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005;
3. Bahwa pembuatan Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 yang dibuat di hadapan dan oleh Sugiharto, S.H., Notaris di Pemalang, tidak memenuhi syarat-syarat hukum untuk sahnya suatu persetujuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu persetujuan;
4. Bahwa sebagai akibat dari adanya pelanggaran terhadap syarat sahnya suatu persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Penggugat Rekonvensi telah melakukan gugatan kepada Tergugat II Rekonvensi (Chris Sutrisno Unarto), sebagaimana dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 01/Pdt.G/2007PN.Pml yang telah diputus pada tanggal 23 Juli 2007 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt.G/2008/PT.Smg tanggal 24 Juni 2008 jo. putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2877 K/Pdt/2008 24 Maret 2008 serta telah pula berkekuatan hukum tetap, untuk lebih lengkapnya amar putusannya adalah sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 23 Juli 2007;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang memaksa Penggugat untuk mengadakan perjanjian pembagian harta gono-gini tersebut adalah perbuatan melanggar hukum;
3. Menyatakan Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini dalam Akta Notaris Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005, yang

Hal. 15 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



ditandatangani dihadapan Notaris Sugiharto, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Mengembalikan objek-objek sengketa kepada keadaan semula sebelum Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini dalam Akta Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 ditandatangani;
 5. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas objek-objek sengketa adalah sah dan berharga;
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang hingga sekarang sebesar Rp2.934.000,00 (dua juta sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt.G/2008/PT.Smg tanggal 24 Juni 2008;
1. Menerima permohonan banding dari kuasa Tergugat/Pembanding;
 2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 31 Juli 2007 Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml;
 3. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp350.000,00 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah);
- c. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2877 K/Pdt/2008 24 Maret 2008;
- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Chris Sutrisno Unarto;
 - Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan pada tanggal 20 Februari 2007 kepada Tergugat II Rekonvensi yang terdaftar dengan Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml belum terjadi proses jual beli tanah dan bangunan di depan PPAT Untung Waluyo, S.H., antara Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi sebagaimana yang tercantum di dalam:
- a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;
 - b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331 m²;
 - c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 191 m²;



- d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
- e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m²;
- yang kesemuanya terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang;
6. Bahwa karena belum terjadi proses jual beli tanah dan bangunan di depan PPAT Untung Waluyo, S.H., antara Tergugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Rekonvensi, sebagaimana yang tercantum dalam angka 5 di atas sangatlah beralasan menurut hukum apabila Penggugat Rekonvensi, di dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml, tidak mengikutsertakan Tergugat I Rekonvensi sebagai pihak di dalam perkara tersebut, mengingat Surat Gugatan Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml didaftarkan terlebih dulu yaitu pada tanggal 20 Februari 2007, jauh sebelum jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, yaitu dilakukan antara tanggal 24 sampai dengan 28 Mei 2007;
7. Bahwa di dalam putusan angka 4 perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 31 Juli 2007 jo. Nomor 92/Pdt.G/2008/PT.Smg jo. Nomor 2877 K/Pdt/2008 terdapat amar yang berbunyi: "Mengembalikan objek-objek sengketa dalam keadaan semula sebelum Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono Gini dalam Akta Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 ditandatangani";
8. Bahwa dengan adanya amar putusan tersebut di atas, maka tanah dan bangunan yang merupakan objek-objek sengketa dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 31 Juli 2007 jo. Nomor 92/Pdt.G/2008/PT.Smg jo. Nomor 2877 K/Pdt/2008, haruslah dikembalikan dalam keadaan semula, yaitu sebelum Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini dalam Akta Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 ditandatangani;
9. Bahwa dengan demikian jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi di hadapan PPAT Untung Waluyo, S.H., sebagaimana yang terurai di dalam:
- a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;
- b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 332 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 191 m²;
- d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
- e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m²;

yang kesemuanya merupakan satu kesatuan, terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang, patut dinyatakan batal/tidak sah atau setidaknya tidak berkekuatan hukum lagi;

10. Bahwa karena jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi di hadapan PPAT Untung Waluyo, S.H., dinyatakan batal/tidak sah atau setidaknya tidak berkekuatan hukum lagi, maka terhadap tanah dan bangunan yang tercantum dalam:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibow ;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996, Luas \pm 332 m², Surat Ukur Nomor 02627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191 m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, atas nama Lilie Wibowo;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, atas nama Lilie Wibowo;

yang kesemuanya merupakan satu kesatuan, terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Collections dan Toko Era Seragam;
- Sebelah Timur: Toko Succes Busana dan tanah milik Drs. H. Susidin;
- Sebelah Selatan: Tanah milik Drs. H. Susidin;
- Sebelah Barat: Jalan kecil dan lorong;

Hal. 18 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



harus dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong, baik dari barang maupun orang;

11. Bahwa karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang otentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 180 HIR, yaitu Putusan Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 31 Mei 2007 jo. Nomor 92/Pdt.G/2008/PT.Smg jo. Nomor 2877 K/Pdt/2008 yang telah berkekuatan hukum tetap, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan *verzet*;
12. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dihukum pula untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pematang Siantar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I Rekonvensi adalah pembeli beritikad buruk;
3. Menyatakan batal/tidak sah atau setidaknya tidak berkekuatan hukum lagi:
 - a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;
 - b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331 m²;
 - c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 239 m²;
 - d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
 - e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m²;

Yang dilakukan antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dan kesemuanya Akta Jual Beli tersebut dibuat di hadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pematang Siantar;

4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi atau siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat I Rekonvensi, untuk menyerahkan tanah dan bangunan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi, baik dari barang maupun orang, apabila perlu dengan bantuan alat Negara, terhadap tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996, Luas \pm 332 m², Surat Ukur Nomor 02627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191 m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, atas nama Lilie Wibowo;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, atas nama Lilie Wibowo;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Music Collections dan Toko Era Seragam;
- Sebelah Timur: Toko Succes Busana dan tanah milik Drs. H. Susidin;
- Sebelah Selatan: Tanah milik Drs. H. Susidin;
- Sebelah Barat: Jalan kecil dan lorong;

A t a u: Apabila majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadiladilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pemalang telah memberikan Putusan Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml tanggal 21 Februari 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II;

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Hal. 20 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp 1.466.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg tanggal 14 November 2011 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi II/ Terbanding II;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 21 Februari 2011 Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan atas objek sengketa yang telah dilakukan pada tanggal 20 Juli 2007 adalah batal demi hukum dan harus diangkat kembali;
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa jual beli beberapa bidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam akta-akta sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;
 - b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331 m²;
 - c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 239 m²;

Hal. 21 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
 - e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m², adalah sah demi hukum;
5. Menyatakan dan menetapkan bahwa beberapa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang yang terdiri dari:
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996, Luas \pm 332 m², Surat Ukur Nomor 02627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191 m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, dengan batas-batas sebelah:
 - Sebelah Utara: Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Collections dan Toko Era Seragam;
 - Sebelah Timur: Toko Succes Busana dan tanah milik Drs. H. Susidin;
 - Sebelah Selatan: Tanah milik Drs. H. Susidin;
 - Sebelah Barat: Jalan kecil dan lorong; Adalah sah milik Penggugat;
6. Menetapkan bahwa penguasaan, kenikmatan dan kepemilikan atas objek sengketa selama ini oleh Penggugat adalah sah demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang telah atau akan menikmati, menguasai dan memiliki atas objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat untuk meninggalkan objek sengketa dalam keadaan baik, apabila perlu meminta bantuan aparat Kepolisian;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun siapa saja untuk tunduk, patuh dan taat pada putusan ini;
- Dalam Konvensi dan Rekonvensi:
- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/ Terbanding I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Terbanding II untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding

Hal. 22 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditetapkan Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1277 K/Pdt/2012 tanggal 21 Januari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ny. CHRISTINE TJIPTONO dahulu TAN KIEM TJU tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg tanggal 14 November 2011, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan atas objek sengketa yang telah dilakukan pada tanggal 20 Juli 2007 adalah batal demi hukum dan harus diangkat kembali;
3. Menyatakan Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;
4. Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa jual beli beberapa bidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam akta-akta sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;
 - b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331 m²;
 - c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 239 m²;
 - d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
 - e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m², adalah sah demi hukum;

Hal. 23 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan dan menetapkan bahwa beberapa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang yang terdiri dari:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996, Luas \pm 332 m², Surat Ukur Nomor 02627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191 m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara: Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Collections dan Toko Era Seragam;
 - Sebelah Timur: Toko Succes Busana dan tanah milik Drs. H.Susidin;
 - Sebelah Selatan: Tanah milik Drs. H. Susidin;
 - Sebelah Barat: Jalan kecil dan lorong;Adalah sah milik Penggugat;
6. Menetapkan bahwa penguasaan, kenikmatan dan kepemilikan atas objek sengketa selama ini oleh Penggugat adalah sah demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang telah atau akan menikmati, menguasai dan memiliki atas objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat untuk meninggalkan objek sengketa dalam keadaan baik, apabila perlu meminta bantuan aparat Kepolisian;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun siapa saja untuk tunduk, patuh dan taat pada putusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277 K/Pdt/2012 tanggal 21 Januari 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Turut Termohon Kasasi/Tergugat

Hal. 24 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015

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

I/Terbanding I kemudian terhadapnya oleh Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 19 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 1277 K/Pdt/2012 jo. Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg jo. Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml jo. Nomor 01/Pdt.PK/2015/PN.Pml yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pematang, permohonan tersebut [disertai/diikuti] dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2015;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 20 April 2015
2. Tergugat II pada tanggal 23 April 2015;

Bahwa kemudian Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pematang pada tanggal 21 April 2015;

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 Pemohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa karena adanya ketidak harmonisan hidup Pemohon Peninjauan Kembali dengan Ny. Christine Tjiptono/Turut Termohon, kami/Pemohon Peninjauan Kembali dirundung rasa sedih, pikiran kalut, apalagi kemudian disusul dengan terjadinya Perceraian. Dalam suasana demikian itu telah muncul diri Termohon, Ny. Lilie Wibowo yang baru kini Pemohon Peninjauan Kembali merasa dan menyadari benar bahwa Ny. Lilie Wibowo alias Halimah/Termohon itu tidak lain adalah Seorang penipu, Pembohong Ulung yang pada saat itu saya/Pemohon kira sebagai Seorang yang baik hati, Dewi Penolong dikala saya/Pemohon sedang susah namun kini saya/Pemohon merasa dan menyadari benar dan jelas mengetahui Dia adalah Serigala Rakus Berbulu Domba. Ini tentu dapat diproses di Kepolisian karena jelas adalah Dia telah melakukan Tindak Pidana. (Belakangan ini Pemohon

Hal. 25 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali juga mendengar kabar bahwa selain Pemohon Peninjauan Kembali ada juga beberapa orang lainnya yang menjadi korbannya/dibohongi/ditipunya):

- Menurut Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang mengatur peninjauan kembali putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menyebutkan bahwa Mahkamah Agung dapat meninjau Kembali sebelum berlakunya UU Nomor 14 tahun 1985 itu secara rinci telah diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 1980 yang disempurnakan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 1982, atas dasar alasan-alasan antara lain:

a. Apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat.....dst;

Kenyataannya pembeli sama sekali tidak ada itikad baik;

b. Apabila setelah perkara diputus ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan.....dst. (Terlampir PPK-1-);

Sebenarnya Termohon itu sudah tahu siapa pemilik sebenarnya dari Tanah yang dibelinya tetapi ia pura-pura tidak tahu, setidaknya ia harus mempunyai prasangka mengenai hal ini sebab dia adalah yang mengurus dan mendalangnya, dus tidak ada itikad baik sama sekali. (Menurut Yurisprudensi M.A. tanggal 27 Oktober 1971, Nomor 858 K/Sip/1971:

Ad.14 Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah Pemilik sebenarnya dan barang yang dibelinya, patut untuk menyelidikinya terlebih dahulu dan jika tidak tampak adanya usaha tersebut maka si pembeli dianggap tidak beritikad baik) . (Terlampir PPK-2-);

e. Apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama, oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatannya telah diberikan keputusan yang sama lain bertentangan. Ini baru Pemohon Peninjauan Kembali ketahui beberapa hari yang lalu (16 Desember 2014 yang lalu), yaitu Putusan Pengadilan TUN dan Putusan Pengadilan Negeri. (jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1982, Bab I Dalam Perkara Perdata Pasal 1). (Terlampir PPK-3-);

2. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali menyampaikan peninjauan kembali putusan tersebut karena berpendapat dan merasakan bahwa putusan dalam perkara ini:

Hal. 26 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



- a. Terdapat keadaan baru yang menimbulkan dugaan kuat bahwa jika keadaan itu sudah diketahui pada waktu sidang/proses pemeriksaan perkara masih berlangsung hasilnya akan berupa putusan yang menolak atau tidak mengabulkan gugatan Penggugat, setidaknya-tidaknya lain dari putusan yang ada sekarang ini;
- b. Putusan ini dengan jelas memperlihatkan suatu kekhilafan Hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata;
3. Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali ini diajukan pada tanggal 19 Maret 2015 ini sehingga dengan demikian Permohonan Peninjauan Kembali ini telah sesuai dengan Tata Cara yang ditentukan dalam Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, maka oleh karena itu mohon dapat diterima;
4. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak sependapat dan sangat berkeberatan dengan perkembangan hukum dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 Januari 2013 Nomor 1277 K/pdt/2012 yang dimohonkan Pemeriksaan Pengajuan Kembali;

Adapun Amar Putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali tersebut, adalah sebagai berikut :

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Ny. CHRISTINE TJIPTONO dahulu TAN KIEM TJU tersebut;

Memperbaiki Amar Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg tanggal 14 November 2011, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan sita jaminan atas objek sengketa yang telah dilakukan pada tanggal 20 Juli 2007 adalah batal demi hukum dan harus diangkat kembali;
- Menyatakan Penggugat merupakan Pembeli yang beritikad baik dan harus mendapat perlindungan hukum;

Hal. 27 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan dan menetapkan secara hukum bahwa jual beli beberapa bidang tanah dan bangunan di atasnya yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam akta-akta sebagai berikut:
 - a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 304 m²;
 - b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331m²;
 - c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 239 m²;
 - d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
 - e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m², adalah sah demi hukum;
- Menyatakan dan menetapkan bahwa beberapa bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang yang terdiri dari:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo.2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996. Luas \pm 332 m², Surat ukur Nomor 2627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo tanggal 27 Juni 2007;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLH/2000 tanggal 18 Desember 2000 dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Collections dan Toko Era Seragam;
 - Sebelah Timur : Toko Succes Busana dan tanah milik Drs. H. Susidin;
 - Sebelah Selatan : Toko milik Drs. H. Susidin;
 - Sebelah Barat : Jalan kecil dan lorong;

Hal. 28 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Adalah sah milik Penggugat;

6. Menetapkan bahwa penguasaan, kenikmatan dan kepemilikan atas objek sengketa selama ini oleh Penggugat adalah sah demi hukum;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang telah atau akan menikmati, menguasai dan memiliki atas objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat untuk meninggalkan objek sengketa dalam keadaan baik, apabila perlu meminta bantuan aparat Kepolisian;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II ataupun siapa saja untuk tunduk patuh dan taat pada keputusan ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

5. Bahwa saya/Pemohon Peninjauan Kembali mengenal Termohon itu pada saat keluarga Pemohon Peninjauan Kembali sedang terjadi ketidak harmonisan rumah tangga dalam keadaan pikiran bingung selagi terjadi proses perceraian di Pengadilan Negeri Pematang. Waktu itu saya mendengar bahwa terjadi Pembangunan di Tanah yang sertifikatnya ada pada saya (sekitar bulan September 2004) lalu saya/Pemohon Peninjauan Kembali tanyakan di D.P.U Pematang. Ternyata benar, saya/Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan surat keberatan tertanggal 29 September 2004. (Terlampir PPK-4-);

Saya menunjuk Pengacara yaitu Bapak Kudung Mulyo, S.H., dan kawan untuk menghentikan pembangunan itu (yang bangun adalah Turut Termohon). Kemudian muncul Termohon (Ny. Lilie Wibowo) dan Pemohon Peninjauan Kembali menceritakan segala hal yang Pemohon Peninjauan Kembali alami. Pemohon Peninjauan Kembali merasa tidak senang karena KTP Pemohon Peninjauan Kembali dipalsukan oleh mantan istri untuk memperoleh IMB. Sebenarnya Pemohon Peninjauan Kembali hanya ingin memberi pelajaran agar ia jangan melakukan tindak pidana pemalsuan begitu, agar ditegur pihak berwajib. Ny. Lilie Wibowo/Termohon minta kepada Pemohon Peninjauan Kembali supaya pengacara (Bpk. Kudung Mulyo, S.H.,) diberhentikan dulu dan barulah ia mau "menolong" membereskan urusan itu, Katanya ia pasti bisa mengurusnya sebab punya banyak koneksi dan berpengalaman. Pemohon Peninjauan Kembali waktu itu percaya dan terpengaruh oleh ceritanya, Pemohon Peninjauan Kembali diharuskan patuh menuruti semua petunjuknya. Pemohon Peninjauan Kembali menuruti saja

Hal. 29 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



karena merasa ada “Dewi Penolong”. Pemohon Peninjauan Kembali mencabut Surat Kuasa pada Bapak Kudung Mulyo, S.H., dan minta semua berkasnya. (Terlampir PPK-5-);

Kemudian mulai itulah Ny. Lilie Wibowo itu berperan aktif sepenuhnya mengatur “urusan” Pemohon Peninjauan Kembali dan menentukan segala sesuatu/mengambil tindakan dan keputusan, Pemohon Peninjauan Kembali harus mematuhi petunjuk dan pengarahannya. Dia mulai dengan melapor ke POLWIL sampai proses didamaikan dan urusan pemalsuan KTP selesai. (Terlampir PPK-5a-);

Atas saran Kepolisian agar dibuatkan Akta Notaris, Termohonlah yang mencari dan menentukan Notaris urusan berikutnya mengenai Pembagian Harta Gono Gini, dan Ny. Lilie Wibowo/Termohon mengetahui semua kejadian yang Pemohon Peninjauan Kembali alami karena justru dialah yang mengurus/mengaturnya;

Setelah mendapat surat pencabutan kasasi gugatan perceraian Turut Termohon Peninjauan Kembali (Christine Tjiptono), Termohon berperan aktif mengurus mengusahakan akte perceraian agar segera diperoleh;

Untuk pengurusan di Catatan Sipil Pemalang Termohon didampingi oleh teamnya rekan- rekannya kepolisian, berhubung dulu waktu pencatatan pernikahan dilangsungkan di Jakarta maka pengurusan pencabutannya di Jakarta juga dan ini diserahkan kepengurusannya kepada Bapak Karno (Rekan Termohon dari PN Batang) untuk menemui KABAG Catatan Sipil di Jakarta yaitu Ibu Susan;

Menghabiskan biaya sekitar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) yang dibebankannya kepada Pemohon Peninjauan Kembali. Menurut ceritanya ketika di Kantor Catatan Sipil Pemalang Termohon bertemu dan sempat ribut dengan Turut Termohon, namun karena kegigihan Termohon ia berhasil mengatasinya;

Note: Baru kemudian, sekarang ini Pemohon Peninjauan Kembali mengerti, merasa/mengetahui bahwa “Perjuangan” Termohon ini terkandung maksud bahwa kalau mencaplok harta Pemohon Peninjauan Kembali tidak ada yang merintanginya karena Turut Termohon sudah disingkirkan terlebih dahulu;

Adapun rangkaian kegiatan Termohon dalam mengurus urusan hukum saya sebagai berikut:

- Menunjuk mencarikan Pengacara
- Menghadiri sidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengatur siasat/Strategi hukum
- Menentukan kebijaksanaan yang berhubungan dengan proses hukumnya;

Pemohon Peninjauan Kembali manut saja karena percaya akan ditolong. Ny. Lilie Wibowo sendiri yang mengantar/mendampingi Pemohon Peninjauan Kembali melaporkan ke POLWIL Pekalongan sampai terjadi perdamaian dan diakhiri dengan dibuatnya akta pembagian harta gono gini, semuanya yang mengatur adalah Ny. Lilie Wibowo/Termohon dan pada waktu Cristine Tjiptono membuat gugatan ke Pengadilan Negeri Pematang, Termohon menyediakan Pengacara Bapak Yurofiqu, S.H., Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml , untuk Pemohon PK menunjuk Bapak H. Arif N.S., S.H., M.H., dan dibuatkan kontra memori kasasi dan Pemohon Peninjauan Kembali menandatangani;

Sebagai seorang Sutradara tentu Termohon tidak menampakkan dirinya. (baru akan ketahuan bila ada pemeriksaan pidana karena ada saksi yang akan menerangkannya);

Jadi sesungguhnya Ny. Lilie Wibowo/Termohon sudah mengetahui bahwa Ny. Christine Tjiptono itu telah membatalkan surat pembagian harta gono gini yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sugiharto itu dikarenakan sejak ia berperan "menolong/menyelamatkan" harta Pemohon Peninjauan Kembali, Dia sudah mengetahui dan memahami semua yang terjadi itu. Untuk mengelabui Pengadilan ia bersiasat seolah-olah ia kaget waktu mendengar bahwa ada putusan Pengadilan yang membatalkan akta itu dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Kalau ia tahu maka ia akan dituduh beritikad tidak baik (padahal memang itikadnya buruk), maka ia buru-buru mengatur siasat dan mengajukan gugatan "Pembeli beritikad baik" dilindungi hukum. Ia pura-pura baru tahu setelah ada transaksi jual beli di PPAT Bapak Untung Waluyo, S.H.,

Sebelum Termohon mengajukan gugatan "Pembeli beritikad baik" untuk mengatur siasatnya Pemohon Peninjauan Kembali dikumpulkan di Rumah Makan Cin Lung Pekalongan yang dihadiri oleh Termohon, Pemohon PK, Bapak Arief (Pengacara pada gugatan tersebut) dan Bapak Busono (Notaris sebagai Ahli Pemberi Pendapat), Termohon yang mengatur semuanya itu, antara lain:

- Dalam persidangan - Pemohon Peninjauan Kembali disuruh jangan hadir agar gugatannya goal sebagai "Pembeli beritikad baik". (padahal ini bohong-bohongan, ia beritikad buruk, jahat dan untuk kepentingan,

Hal. 31 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



keuntungan dirinya sendiri, mengecoh Mahkamah Agung. Barulah Pemohon Peninjauan Kembali sadar dan merasa sangat dirugikan karena hartanya telah pura-pura dibeli tidak ada pembayaran sepeserpun, gara-gara harus mematuhi pengarah dan petunjuknya yang konyol itu);

- Pemohon Peninjauan Kembali harus membuat kwitansi supaya kelihatan ada jual beli, ada pembayaran dan Termohon dianggap beritikad baik; (Termohon dengan trampil menerangkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali supaya harta Pemohon Peninjauan Kembali bisa diselamatkannya, Dia yang mengaturnya supaya jangan jatuh ke tangan mantan istri Pemohon Peninjauan Kembali, harus buru-buru diselamatkan dipindah tangankan biar aman dengan kedok "Pembeli beritikad baik" - - - dan - - - - Dia berhasil mengecoh Pengadilan mulai tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi hingga Mahkamah Agung dan harta Pemohon Peninjauan Kembali berhasil "dicaploknya", gara-gara Pemohon Peninjauan Kembali diharuskan manut/patuh pada pengarah dan petunjuknya dan inilah yang kemudian bikin Pemohon Peninjauan Kembali rugi besar dan pusing tujuh keliling);

Dan Pemohon selaku Pemilik Asal dalam hal ini mempunyai kepentingan yang lebih kuat untuk menyelamatkan hartanya yang telah dicurangi oleh Termohon. Sesuai dengan bunyi Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Oktober 1971, Nomor 858 K/Sip/1971 (Wirjono Prodjodikoro, S.H., dalam Azas-Azas Hukum Perdata cet. Ke-IV Th.1962 hal 82,83,50):

Walaupun pembeli melakukan pembelian dengan itikad baik, namun jika ternyata si pemilik asal mempunyai kepentingan yang lebih kuat daripada si pembeli, maka jual – beli harus dinyatakan batal. (Terlampir Bukti PPK-6-);

6. Bahwa dalam gugatannya yang diajukan oleh Termohon dalam Perkara Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml tertanggal 22 Februari 2010 dapat kami jawab sebagai berikut: (Terlampir Gugatan PPK-7-);

Pada Posita -3- Bahwa mulanya Tergugat I menawarkan objek sengketa Kepada Penggugat, setelah melalui proses tawar menawar maka antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi kesepakatan harga maka dilakukan pembayaran di rumah Penggugat secara dua tahap dan pada saat pembayaran pertama Penggugat menanyakan kepada Tergugat I kenapa tidak datang bersama dengan Tergugat II karena sepengetahuan Penggugat antara Tergugat I dan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II masih terikat perkawinan tetapi Tergugat I menjelaskan antara Tergugat I dan Tegugat II sudah terjadi perceraian pada tahun 2003 dan telah dilakukan pembagian harta bersama tahun 2005 dengan menunjukkan foto kopi Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono-Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 dimana objek sengketa merupakan bagian dari Tergugat I, berdasarkan keterangan Tergugat I tersebut maka pembayaran kedua ditunda dikarenakan Penggugat akan berkonsultasi kepada Notaris/PPAT terlebih dahulu;

Itu Semua Adalah Bohong, yang terjadi sebenarnya:

Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah menawarkan/tawar menawar dan tidak ada kesepakatan jual beli apalagi pembayaran. Setelah Akta Notaris tentang Pembagian Harta Gono-Gini akan dijalankan, pihak Turut Termohon/Ny. Christine Tjiptono tidak puas hati karena pembuatan Akte Notaris tentang Pembagian Harta Gono Gini merasa ditekan dan tidak bebas menurut kehendak hal itu melanggar Pasal 1320 KUH Perdata untuk itu berencana membatalkannya, rencana itu telah didengar Termohon/Ny. Lilie Wibowo tak kala dia menemui Turut Termohon/Ny. Christine Tjiptono. Termohon/Ny. Lilie Wibowo mengajari kepada Pemohon Peninjauan Kembali agar bagian Pemohon Peninjauan Kembali segera dipindah tangankan minimal dijamin hutang agar terhindar dari penarikan kembali Turut Termohon;

Sabagai Bukti kami Pemohon PK lampirkan perjanjian kepada Ibu Yoelianawati tetapi gagal karena Ibu Yoelianawati tidak bersedia (Terlampir Bukti PPK-8). Dalam bukti ini Termohon merubah namanya menggunakan sebagai Halimah namun bisa dilacak dari kesamaan tanda tangannya dan disaksikan oleh Alm. Suaminya (Lie Wan Tung);

Setelah kegagalan ide yang pertama Termohon menawarkan diri agar bagian dari Pemohon dipindah tangankan kepada dirinya mulai dari sinilah mulainya kekisruhan kepada diri saya. Pada tanggal 30 Desember 2006 di Sore hari Pemohon dibawa ke rumah Notaris Justina Sari Budhi Harsih, S.H., untuk menandatangani akta-akta jual beli berikut 2 lembar kwitansi yang mana kwitansi ke 1 sebagai perskot dengan tanggal yang diajukan seolah-olah telah dibayarkan pada tanggal 15 Mei 2005 jadi gugatan Ad. 3 tidak benar/bohong karena Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah datang dan tawar menawar apalagi Termohon menanyakan Mengapa Pemohon tidak datang dengan istri/Turut Termohon/Ny. Christine Tjiptono bukankah Termohon telah

Hal. 33 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengetahui dengan pasti karena Termohon adalah orang yang mendampingi Pemohon Peninjauan Kembali melaporkan Turut Termohon/Ny. Christine Tjiptono pada POLWIL Pekalongan tanggal 20 Desember 2004 (Terlampir Bukti PPK-9-) dan BAP POLWIL tertanggal 24 Desember 2004 (Terlampir Bukti PPK-10-). Termohon menyatakan telah terjadi perceraian pada tahun 2003, Termohon tahu persis perkara perceraian Pemohon Peninjauan Kembali, saat itu memasuki tingkat Kasasi dan Pemohon Peninjauan Kembali melanggar hukum bilamana menjual bagian Pemohon Peninjauan Kembali pada saat perceraian baru menang ditingkat Pengadilan Negeri tanpa persetujuan istri hal ini janggal dan tidak masuk akal.

Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah membawa, memperlihatkan foto kopi Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono Gini Nomor 01 tertanggal 1 Juni 2005 hal mana akta tersebut adalah buah karya Termohon sendiri adapun sampai terjadinya pembuatan akta sebagai berikut:

Termohon/Ny. Lilie Wibowo mendatangi Turut Termohon/Ny. Christine Tjiptono di malam hari dengan dikawal oknum Polisi berpakaian preman. Turut Termohon ketakutan dan menyetujui dengan sangat terpaksa. Setelah Turut Termohon bertemu dengan Termohon besok harinya hal ini dilaporkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali sehingga Pemohon Peninjauan Kembali tahu persis awalnya lahir akta tersebut. Pada tanggal 30 Maret 2005 masih didampingi oleh teman-teman Termohon dari oknum kepolisian dibuatlah surat-surat perjanjian termasuk penarikan kasasi perceraian Pemohon Peninjauan Kembali (Terlampir Bukti PPK-11- saksi-saksi adalah anggota Polisi);

Turut Termohon/Ny. Christine Tjiptono menuntut ganti rugi bangunan yang dia telah bangun senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) diserahkan langsung secara tunai (permintaan Turut Termohon) oleh Termohon mewakili Pemohon disaksikan oleh oknum Polisi berpakaian preman. Akhirnya tanggal 1 Juni 2005 dibuatlah Akta Notaris tentang Pembagian Harta Gono-Gini bersama-sama Termohon dan tetap dikawal oknum Polisi dan menggunakan mobil ranger Polisi;

Pada Posita -4- Bahwa berdasarkan keterangan Notaris/ PPAT bisa dilakukan jual beli dengan Tergugat I, dan Penggugat menghubungi Tergugat I kemudian diserahkanlah pembayaran kedua secara uang tunai seperti yang disepakati. Bahwa pada saat akan dilakukan prosespembuatan akta jual beli bertepatan akhir bulan Desember 2006 sehingga tidak dapat dilakukan pembuatan akta jual beli dikarenakan bertepatan

Hal. 34 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



dengan tutup buku tahun 2006 dan saat pendaftaran dikantor Pertahanan Kabupaten Pematang akan memasuki tahun 2007 sehingga harus menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2007 sebagai dasar penentuan pembayaran pajak penjualan maupun pembelian atas tanah, mengingat Tergugat sudah menerima uang pembayaran maka antara Penggugat dan Tergugat I sepakat membuat Perikatan Jual Beli pada tanggal 30 Desember 2006 dilanjutkan dengan pemberian kuasa untuk menjual kepada Penggugat, hal ini dilakukan untuk menghindari itikad tidak baik dari Tergugat I.

Termohon Bohong, yang terjadi sebenarnya:

Pada materi gugatan Termohon, Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah menerima pembayaran ke 1 ataupun ke 2 hal itu hanya tipu daya Termohon agar hak Pemohon bisa dibaliknamakan di BPN jadi materi gugatan pada Ad.4 Pemohon Peninjauan Kembali menolak keseluruhannya malahan untuk teori-teori Penipuan Termohon, Pemohon Peninjauan Kembali dibebani biaya Notaris/PPAT sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) yang dikirim ke Rekening Termohon lewat Bank Lippo cabang Pekalongan tertanggal 4 Januari 2007 dan Pemohon Peninjauan Kembali memberikan Berita/Catatan untuk biaya Notaris (Terlampir Bukti PPK-12-). Sebagai tambahan catatan Pemohon Peninjauan Kembali telah diperas dengan dibohongi, ditakut-takuti oleh Termohon dengan alasan perlu Perlindungan dikarenakan Termohon sering bertemu dengan Turut Termohon, dan katanya Turut Termohon merencanakan akan melaporkan diri Pemohon Peninjauan Kembali sebagai "Pencurian dalam keluarga" berupa emas. Yang menurut Termohon laporannya telah dimasukkan ke POLDA Jateng. Untuk itu Termohon meminta Pemohon Peninjauan Kembali menyediakan uang guna menghindari penangkapan dari pihak Polda sebanyak Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) namun Pemohon Peninjauan Kembali berupaya mencarikan uang dengan cara meminjam pada orang lain sejumlah permintaan namun hanya mendapat sebesar Rp195.000.000,00 (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) dan langsung ditransfer ke Rekening Termohon A/N Lilie Wibowo Nomor Rekening 74210.40650-6 Lippo Pekalongan tertanggal 6 Juni 2005 meminjam Rekening BCA Atas Nama Yoelianawati (kopi bukti transfer terlampir) (Terlampir Bukti PPK-13). Rupanya isu rencana pelaporan pencurian dalam keluarga memang benar dilaporkan oleh Turut

Hal. 35 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon/Christine Tjiptono namun hanya sampai ditingkat POLRES – Pemalang dan telah Pemohon jawab keseluruhannya dan telah selesai. (Terlampir Bukti PPK-14);

Selain itu Pemohon juga telah dirugikan dengan cara ditawarkan untuk mengikuti Arisan Sepeda Motor Yamaha sebanyak 2 unit yang harus Pemohon Peninjauan Kembali setor tiap bulan Rp200.000,00 selama 48 bulan/arisan Bombay (bila arisan keluar tidak membayar angsuran lagi) dan Pemohon Peninjauan Kembali yang mengatur dan menguruskannya. Namun ternyata setelah lunas pada waktunya kedua sepeda motor itu tidak pernah diserahkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali malah hasil penyelidikan Pemohon Peninjauan Kembali bahwa hak Pemohon Peninjauan Kembali telah diambil untuk dimiliki sendiri oleh Termohon (kabarnya malah telah dijual dan uangnya pun tidak diserahkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali). Hal ini telah kami laporkan kepada Kepolisian sebagai Tindak Pidana Pengelapan (kopi bukti laporan kepada polisi terlampir) (Terlampir Bukti PPK-15);

Dan perkara yang berikutnya segera menyusul (dalam proses) yaitu perbuatan kriminal Termohon yang akan disidik di Kepolisian;

Pada Posita -6- Bahwa pada bulan Agustus 2007 Tergugat I memberitahu kepada Penggugat adanya gugatan dari Tergugat II dan tanah serta bangunan yang dibeli oleh Penggugat sekarang dalam keadaan tersita. Betapa kaget Penggugat yang sempat mengalami goncangan jiwa dan sangat disesali kenapa saat perkaranya mulai disidangkan Tergugat I tidak memberitahu Penggugat sehingga bisa sebagai pihak dalam Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml di Pengadilan Negeri Pemalang;

Semua itu adalah bohong, kenyataannya Termohon mengetahui semua hal, Termohon menyutradarai, mengurus dan mengatur gugatan Turut Termohon Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tertanggal 20 Februari 2007 dan menunjuk Pengacara untuk Pemohon Peninjauan Kembali, Bapak Yurofiqun, S.H., untuk menghadapi gugatan di Pengadilan Negeri dan selanjutnya menunjuk Bapak H. Arif N. S, S.H., sebagai Pengacara Banding untuk Pemohon Peninjauan Kembali, sedangkan untuk memori kasasi, Pemohon Peninjauan Kembali telah disiapkan oleh Termohon dibuatkan oleh Pengacaranya dan Pemohon Peninjauan Kembali menandatangani saja;

Pada Posita-11- Bahwa Tergugat I pada tanggal 20 Desember 2009 datang ke Penggugat dengan menerangkan kalau Tergugat I sudah

Hal. 36 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima pemberitahuan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dari Pengadilan Negeri Pematang, dengan putusan seperti tersebut di atas jelas-jelas merugikan bagi Penggugat, dimana Penggugat sebagai Pembeli yang beritikad baik merasa khawatir dan diperlukan adanya perlindungan hukum;

Itu semua adalah bohong, yang terjadi sebenarnya: Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah menerima Putusan ini. Pada tanggal 31 Mei 2011 Pemohon Peninjauan Kembali baru meminta salinan resmi dari Pengadilan Negeri Pematang (Terlampir Bukti PPK-16) Jadi gugatan Ad. 11 adalah keterangan bohong/palsu Termohon Peninjauan Kembali.

Pada Posita-14- Bahwa Penggugat tidak mengetahui kalau proses pembuatan Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 dibuat dikarenakan adanya tekanan atau tidak, terpenuhi atau tidak syarat formil maupun materiil tetapi Penggugat berpegangan dan percaya telah adanya pembagian harta gono-gini antara Tergugat I dengan Tergugat II bersifat notariil berupa Akta yang dibuat oleh Notaris Sugiharto, S.H., yaitu Akta Pernyataan Bersama Tentang Pembagian Harta Gono Gini Nomor 01 tanggal 1 Juni 2005 serta adanya itikad baik Tergugat I sebagai Penjual;

Itu semua adalah bohong, yang terjadi sebenarnya:

Telah Pemohon Peninjauan Kembali terangkan diatas sebelumnya bahwa awal mula persoalan adalah Pembangunan di Tanah atas nama Pemohon Peninjauan Kembali dengan menggunakan KTP dan IMB yang dipalsukan Termohonlah yang mendampingi Pemohon Peninjauan Kembali melaporkan di POLWIL Pekalongan sampai terjadinya Perdamaian dilanjutkan dengan pembuatan akta pernyataan bersama tentang pembagian harta gono gini, Termohon aktif sebagai Penghubung antara Pemohon PK dan Turut Termohon. Selanjutnya Termohon juga mengetahui bahwa Turut Termohon mengajukan Gugatan Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tertanggal 20 Februari 2007 dengan Pengacara Anggoro Adi Atmojo, S.H., dan Rekan untuk itu Termohon mewakili Pemohon Peninjauan Kembali menunjuk Bapak Yurofiqun, S.H., & Associates sebagai Kuasa Hukum Pemohon dalam gugatan di atas dan Termohon menunjuk Kuasa Hukum Bapak H. Arif N. S, S.H., untuk banding di Pengadilan Tinggi dan Kasasi ke Mahkamah Agung untuk Pemohon Peninjauan Kembali

Hal. 37 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diserahkan kepada Pemohon Peninjauan Kembali. (Terlampir Bukti PPK 17-18) Relas pemberitahuan putusan kasasi;

Dan Termohon membujuki Pemohon Peninjauan Kembali untuk melarikan bagian Pemohon Peninjauan Kembali untuk dianggunkan ke Pihak ketiga atau dipindahtangankan dimana Termohon menyediakan diri untuk menampung atau ingin turut menyelamatkan harta gono gini bagian Pemohon Peninjauan Kembali dengan menelpon siang malam sampai Pemohon Peninjauan Kembali kebingungan dan depresi berat sehingga Pemohon Peninjauan Kembali menurut dan menyerahkan kepengurusan kepada Termohon sepenuhnya. Pemohon Peninjauan Kembali sangat trauma atas kejadian hukum yang menimpa Pemohon Peninjauan Kembali menjadikan Pemohon Peninjauan Kembali menjadi depresi berat sehingga tidak ingin/pusing bila mendapat berkas-berkas perkara sehingga keadaan Pemohon Peninjauan Kembali dipergunakan dengan baik oleh Termohon. Jadi gugatan Termohon Ad.14 adalah gugatan palsu/bohong yang menguntungkan untuk kepentingan Termohon;

Pada Posita-16- Bahwa Tergugat I juga memberitahukan atas objek sengketa telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pematang Nomor 01/Pdt.G/PN.Pml tanggal 25 Juni 2007;

Itu semua adalah bohong, yang terjadi sebenarnya: Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah seorang yang awam hukum maka segala sesuatu tentang terjadinya akibat dari tuntutan-menuntut di Pengadilan Pemohon Peninjauan Kembali menyerahkan seluruhnya kepada Termohon untuk mengurus/mewakili. Jadi segala sesuatu Termohon tahu persis (sudah tahu), berlagak tidak tahu dan membuat strategi hukum bagi Pemohon Peninjauan Kembali namun kemudian belakangan hari baru ketahuan bahwa Termohon membuat keuntungan untuk kepentingan dirinya sendiri atau memanfaatkan ketidaktahuan/kebodohan hukum Pemohon Peninjauan Kembali;

Pada Posita-17- Bahwa setelah Penggugat mempelajari foto kopi Penetapan dan berita acara sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diberikan oleh Tergugat I, dimana dalam Penetapan Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml tanggal 25 Juni 2007 ada 2 (dua) berita acara sita jaminan (*conservatoir Beslag*) yang berbeda tetapi terhadap satu objek sengketa;

Itu semua adalah bohong, Jawabannya adalah sama dengan Posita-16-:

Hal. 38 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali adalah seorang yang awam hukum maka segala sesuatu tentang terjadinya akibat dari tuntutan-menuntut di Pengadilan, Pemohon Peninjauan Kembali menyerahkan seluruhnya kepada Termohon untuk mengurus/mewakili. Jadi segala sesuatu Termohon tahu persis dan membuat strategi hukum bagi Pemohon Peninjauan Kembali namun dibelakang hari Termohon berbuat jahat/untuk memperkaya dirinya sendiri atas ketidaktahuan/kebodohan hukum Pemohon;

Pada Posita 18-19, dst sampai dengan Posita-28- jawabannya sama seperti Ad. 16-17 dikarenakan Pemohon tidak menguasai teknis tentang hukum;

7. Bahwa setelah merasakan dan menyadari dibohongi, dicurangi, ditipu maka Pemohon Peninjauan Kembali dengan teramat sedih membuat Pernyataan yang ditujukan kepada anak – anak Pemohon Peninjauan Kembali agar mereka mengetahui apa yang terjadi yaitu Harta Benda Pemohon Peninjauan Kembali dan Turut Termohon telah ditipu, dicurangi oleh Termohon, agar jangan terjadi salah paham dan Surat Pernyataan yang Pemohon Peninjauan Kembali buat secara Notariil telah dibuat dengan sejujur-jujurnya (Terlampir Bukti PPK-19-) dan disertai dengan sumpah/janji di Pengadilan Negeri yang membuktikan kesungguhan Pemohon Peninjauan Kembali dan kebenarannya. Sesuai dengan kenyataan dan demi keadilan hendaknya hal ini berlaku sebagai *novum* untuk Peninjauan Kembali Perkara yang penuh rekayasa dan kebohongan/tipu muslihat dari Ny. Lilie Wibowo/Termohon ini dan jelas jual beli yang direkayasa itu cacat hukum, tidak ada itikad baik sehingga putusan perlu dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam Peninjauan Kembali (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 416 PK/Pdt/1998, tertanggal 29 Mei 2002) - - - (Terlampir Bukti PPK-20-);

8. Bahwa dalam hal pengalihan hak atas tanah, harta Pemohon Peninjauan Kembali yang diatur, disiasati , dilakukan oleh Termohon itu telah terjadi kebingungan, misalnya karena buru-buru Termohon cepat-cepat menggunakan siasat dengan membuat, Akta Ikatan Jual Beli dibawah Tangan pada tanggal 30 Desember 2006, yang dilegalisasi oleh Justina Sari Budhi Harsih, S.H., Notaris di Kabupaten Pekalongan dan ternyata akta bawah tangan ini cukup ruwet yang kemudian diulang lagi oleh Termohon dengan dibuatnya Akta Nomor 04 Pengikatan Jual Beli oleh dan di hadapan Untung Waluyo, S.H., pada tanggal 8 Januari 2007 Notaris dan PPAT di Pemalang dimana berdasarkan “Surat Kuasa” – Termohon (Ny. Lilie Wibowo) bertindak selaku penjual dan Dia juga sebagai pembeli - - - dan - - -

Hal. 39 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



kemudian dilanjutkan menggunakan akta-akta yang ruwet itu dilakukan peralihan hak - - - Akta Jual Beli - - - di Kantor Pertanahan. Dengan akta-akta yang serba ruwet itu dan dalam keadaan ada blokir, ada sengketa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang telah menerbitkan Surat Keputusan yaitu Peralihan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, 343, 344, 345 dan 346 semula atas nama Chris Sutrisno Unarto kepada Lilie Wibowo, Drs. Susidin, M.M., MBA., dan Hj. Istiqomah pada tanggal 10 Juli 2007 dan 17 Juli 2007 yang terletak di Jalan Sudirman Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang - - - dan ini terbukti bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yaitu Pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 dan melanggar asas-asas umum Pemerintahan yang baik; Maka: Dengan mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Ketentuan Hukum lainnya yang berkenaan dengan ini untuk Perkara Nomor 46/G/TUN/2007/PTUN.Smg Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang pada hari Selasa, tanggal 26 Pebruari 2008 telah memberikan putusan yang kemudian diucapkan dalam suatu sidang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 10 Maret 2008 sebagai berikut:

MENGADILI :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang) dan Tergugat II/Ny. Lilie Wibowo/Termohon Permohonan Peninjauan Kembali);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (Ny. Christine Tjiptono/Tan Kim Tjoe/Turut Termohon Peninjauan Kembali) seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang) yang diterbitkan oleh Tergugat (BPN) berupa:
 - 2.1. Hak Guna Bangunan Nomor 342 seluas 199 m terletak di Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, sekarang atas nama Lilie Wibowo yang telah dilaksanakan pencatatan peralihan haknya pada tanggal 10 Juli 2007;
 - 2.2. Hak Guna Bangunan Nomor 343 seluas 206 m terletak di Kelurahan

Hal. 40 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, sekarang atas nama Lilie Wibowo yang telah dilaksanakan pencatatan peralihan haknya pada tanggal 10 Juli 2007;

2.3. Hak Guna Bangunan Nomor 344 seluas 437 m terletak di Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, pada tanggal 17 Juli 2007 telah dilakukan pemecahan bidang sekaligus peralihan hak menjadi 2 (dua) yakni:

a. Hak Guna Bangunan Nomor 00993 seluas 128 m atas nama Drs. Susidin, M.M., MBA., dan Hj. Istiqomah ;

b. Hak Guna Bangunan Nomor 0094 seluas 309 m atas nama Lilie Wibowo;

2.4. Hak Guna Bangunan Nomor 345 seluas 420 m terletak di Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, pada tanggal 17 Juli 2007 telah dilakukan pemecahan bidang sekaligus peralihan hak menjadi 2 (dua) yakni:

a. Hak Guna Bangunan Nomor 00995 seluas 88 m atas nama Drs. Susidin, M.M., MBA., dan Hj. Istiqomah;

b. Hak Guna Bangunan Nomor 00996 seluas 332 m atas nama Lilie Wibowo;

2.5. Hak Guna Bangunan Nomor 346 seluas 395 m terletak di Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pekalongan semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, pada tanggal 17 Juli 2007 telah dilakukan pemecahan bidang sekaligus peralihan hak menjadi 2 (dua), yakni:

a. Hak Guna Bangunan Nomor 00997 seluas ± 219 m atas nama Drs. Susidin, MM. MBA dan Hj. Istiqomah;

b. Hak Guna Bangunan Nomor 00998 seluas ± 191 m atas nama Lilie Wibowo;

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa:

3.1. Hak Guna Bangunan Nomor 342 seluas 199 m, terletak di Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, yang semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, sekarang atas nama Lilie Wibowo yang telah dilaksanakan pencatatan peralihan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haknya pada tanggal 10 Juli 2007 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 425/JB/Pml/V/2007, tanggal 28 Mei 2007 dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang;

3.2. Hak Guna Bangunan Nomor 343 seluas 206 m terletak di Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, yang semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, sekarang atas nama Lilie Wibowo yang telah dilaksanakan pencatatan peralihan haknya pada tanggal 10 Juli 2007 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 424/JB/Pml/V/2007, tanggal 28 Mei 2007 dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H.. PPAT di Pemalang;

3.3. Hak Bangunan Nomor 344 seluas 437 m terletak di Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, yang semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, pada tanggal 17 Juli 2007 telah dilaksanakan pemecahan bidang sekaligus peralihan hak menjadi 2 (dua) yakni:

c. Hak Guna Bangunan Nomor 00993 seluas 128 m atas nama Drs. Susidin, M.M., MBA., dan Hj. Istiqomah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 385/JB/Pml/V/2007 tanggal 18 Mei 2007 dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang;

d. Hak Guna Bangunan Nomor 00994 seluas 309 m atas nama Lilie Wibowo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., di Pemalang;

3.4. Hak Guna Bangunan Nomor 345 seluas 420 m terletak di Kelurahan Mulyoharjo, Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto, pada tanggal 17 Juli 2007 telah dilakukan pemecahan bidang sekaligus peralihan hak menjadi 2 (dua) yakni:

4. Hak Guna Bangunan Nomor 00995 seluas 88 m atas nama Drs. Susidin, M.M., MBA., dan Hj. Istiqomah dengan Akta Jual Beli Nomor 386/JB/Pml/V/2007 tanggal 18 Mei 2007 dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang;

5. Hak Guna Bangunan Nomor 00996 seluas 332 m atas nama Lilie Wibowo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang;

5.1. Hak Guna Bangunan Nomor 346 seluas 395 m terletak di Kelurahan

Hal. 42 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulyoharjo Kecamatan Pemalang Kabupaten Pemalang, semula tercatat atas nama Chris Sutrisno Unarto pada tanggal 17 Juli 2007 telah dilakukan pemecahan bidang sekaligus peralihan hak menjadi 2 (dua), yakni:

c. Hak Guna Bangunan Nomor 00997 seluas \pm 219 m atas nama Drs. Susidin, M.M., MBA., dan Hj. Istiqomah dengan Akta Jual Beli Nomor 387/JB/Pml/V/2007 tanggal 18 Mei 2007 dibuat di hadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang;

d. Hak Guna Bangunan Nomor 00998 seluas \pm 191 m atas nama Lilie Wibowo berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang;

6. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp428.000,00 (empat ratus dua puluh delapan ribu rupiah);

- Bahwa Termohon/Lilie Wibowo itu dulu kalau membujuk Pemohon Peninjauan Kembali, sampai lama berjam-jam sampai telinga capai; Pemohon Peninjauan Kembali mengira ia memang bersungguh hati akan menolong Pemohon Peninjauan Kembali. Kini Pemohon Peninjauan Kembali menghadapi bukti kenyataan itu semua hanyalah upayanya menarik simpatik Pemohon Peninjauan Kembali dalam rangka menjerat Pemohon Peninjauan Kembali dengan tipu muslihatnya untuk mengambil keuntungan sebesar-besarnya untuk memiliki harta benda Pemohon Peninjauan Kembali untuk diri Termohon selagi Pemohon sedang pikiran kalut;

- Bahwa bahkan tatkala Pemohon Peninjauan Kembali mendapat kopi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277K/Pdt/2012 atas Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Turut Termohon, Pemohon Peninjauan Kembali terheran-heran membacanya sebab dalam jawaban/kontra memory kasasi Termohon/Lilie Wibowo berani menulis mengejek Hakim dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pemalang dengan mengatakan bahwa ada Kepentingan dari oknum Hakim dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara tersebut padahal Termohonlah merekayasa dengan segala kebohongan dan tipu muslihatnya untuk mencari keuntungan dan punya kepentingan untuk memiliki harta Pemohon Peninjauan Kembali. Ini ibaratkan maling teriak maling. . . .

Pemohon Peninjauan Kembali memang agak terlambat untuk tahu putusan Mahkamah Agung itu karena memang semua yang mengatur dan

Hal. 43 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015

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

mensiasati adalah Termohon, yang terjadi sampai Pemohon Peninjauan Kembali tidak diberi/diketahui isi putusan Mahkamah Agung, diminta tidak usah hadir dalam persidangan biar Termohon yang mengatur menghadapi perkara. (Pemohon Peninjauan Kembali mulanya sudah dipesan/diwanti-wanti harus manut, patuh menuruti semua pengarahan dan petunjuknya); Karena tidak mendapat (tidak ada yang memberi) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277 tersebut di atas maka atas inisiatif Pemohon Peninjauan Kembali sendiri mencarinya di internet;

- Bahwa baru pada hari Jum'at tanggal 4 Juli 2014 Pemohon Peninjauan Kembali menemukan Putusan Mahkamah Agung Nomor 113K/TUN/2009 tertanggal 28 Juli 2010 yaitu memperoleh foto kopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 46/G/2007 Tahun 2008 tertanggal 10 Maret 2008 jo. putusan dari rekan Pemohon Peninjauan Kembali yang memperolehnya dari Turut Termohon dan terkejut dan juga senang karena ternyata amar putusan Pengadilan Tata Usaha ini bertentangan dengan putusan perkara "itikad baik" yang diajukan oleh Termohon dan berarti ini menjadi *novum* apabila Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan permohonan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung;
- Bahwa dari rekan Pemohon Peninjauan Kembali, mantan Notaris PPAT Pemohon Peninjauan Kembali memperoleh kopi Yurisprudensi Nomor 858K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971 Pemohon Peninjauan Kembali mengetahui/menemukan ketentuan:
 - = Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah Pemilik sebenarnya dan barang yang dibelinya patut untuk menyelidikinya terlebih dahulu dan jika tidak tampak adanya usaha tersebut maka si Pembeli dianggap tidak beritikad baik. (Vide Lampiran PPK 2);
 - = Walaupun Pembeli telah melakukan pembelian dengan itikad baik, namun jika ternyata si Pemilik asal mempunyai kepentingan yang lebih kuat dari pada Si Pembeli maka jual beli harus dinyatakan batal. (Vide lampiran PPK 4);
 - - - - oleh karena penemuan-penemuan tersebut di atas hingga kini belum sampai tenggang waktu maka inipun dapat dipakai pertimbangan sebagai *novum* untuk permohonan peninjauan kembali ke Mahkamah Agung;

Keberatan Pertama:

- Bahwa dengan memperhatikan kronologis Yth. Hakim Agung yang menerima perkara ini menunjukkan/nampaklah bahwa apa yang

Hal. 44 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



dipertimbangkan tersebut semata-mata didasarkan kebohongan/tipu muslihat Termohon seolah-olah ia beritikad baik dan perlu dilindungi hukum. Terbitnya pernyataan bersama kebagian Harta Gono Gini adalah karena akal licik Termohon supaya bisa mencaplok harta gono gini bagian Pemohon Peninjauan Kembali. Dan kini gamblang terbongkar, jelas dapat diketahui diambil oleh Termohon untuk keuntungan memperkaya diri sendiri;

Keberatan Kedua:

- Bahwa Putusan = Pengadilan Tata Usaha Negara (TUN) Semarang, Nomor 46/G/TUN/2007, tertanggal 10 Maret 2008 (Terlampir Bukti PPK-21-) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 72/B/2008/PT.TUN.Sby tertanggal 18 September 2008 (Terlampir Bukti PPK-22-) jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 113/TUN/2009 tertanggal 28 Juli 2010 (Terlampir Bukti PPK-23-) adalah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277K/Pdt/2012 tertanggal 21 Januari 2013 dan menurut pendapat Pemohon Peninjauan Kembali pertimbangan Pengadilan TUN telah benar sesuai dengan keadaan/kejadian yang sesungguhnya, memenuhi rasa keadilan;
- A- Bahwa telah menjadi fakta hukum, bahwa pada hakekatnya yang menjadi objek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 1277K/Pdt/2012, jo. Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg jo. Nomor 04/Pdt.G/PN.Pml (yang dimohonkan Pemeriksaan Peninjauan Kembali) adalah sama dengan Perkara Tata Usaha Negara Nomor 113 K/TUN/2009 jo. Nomor 27/B/2008/PT.TUN.Sby. tanggal 18 September 2008 jo. Nomor 46/G/TUN/2007/PTUN.Smg. (Vide lampiran PPK 1 a dan b) yaitu mengenai:
 - a. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli Nomor 425//JB/Pml/V/2007, tanggal 28 Mei 2007, dan Akta Jual Beli Nomor 424//JB/Pml/V/2007, tanggal 28 Mei 2007 yang semuanya dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Peralang;
 - b. Sertifikat HGB Nomor 342, HGB Nomor 343, HGB Nomor 344 (yang kemudian dipecah menjadi HGB Nomor 00993 dan HGB Nomor 00994), HGB Nomor 345 (yang kemudian dipecah menjadi HGB Nomor 00995 dan HGB Nomor 00996) dan HGB Nomor 346 (yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dipecah menjadi HGB Nomor 00997 dan HGB Nomor 00998);

-B- Bahwa apabila dicermati dengan teliti dan seksama, ternyata kedua putusan (Perkara Perdata dan Perkara TUN) tersebut telah memberikan status hukum yang berbeda terhadap objek sengketa yang sama, sehingga antara putusan perkara perdata (Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 21 Januari 2013 Nomor 1277 K/Pdt/2012, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 14 November 2011 Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg jo. Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 22 Februari 2010 Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml) yang dimohonkan pemeriksaan Peninjauan Kembali ini, dengan putusan perkara TUN tersebut, saling bertentangan satu dengan lainnya;

-C- Telah menjadi fakta hukum, bahwa Majelis Hakim TUN (i.c. Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang) dalam salah satu pertimbangan hukumnya antara lain menyatakan terbukti bahwa:

“– Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, 343, 344, 345 dan 346 atas nama Chris Sutrisno Unarto yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Mulyoharjo Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang sedang bersengketa dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Pemalang dibawah Register Perkara Nomor 01/Pdt,G/PN.Pml. tanggal 20 Februari 2007;”

-1- Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka peralihan hak atas Tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, 343, 344, 345 dan 346 atas nama Chris Sutrisno Unarto kepada Lilie Wibowo yang dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akte Jual Beli Nomor 424/JB/Pml/V/2007, tanggal 28 Mei 2007 yang semuanya dibuat di hadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang – yang notabene pada saat itu (terjadinya jual beli) sedang terjadi sengketa di Pengadilan Negeri Pemalang dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml.- tersebut, terbukti cacat hukum dan dilakukan dengan itikad buruk;

-2- Oleh karena itu sudah sepatutnya dan cukup beralasan menurut hukum apabila Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007, tanggal 24 Mei 2007, Akta Jual Beli Nomor

Hal. 46 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

425/JB/Pml/V/2007, tanggal 28 Mei 2007, dan Akta Jual Beli Nomor 424/JB/Pml/V/2007, tanggal 28 Mei 2007 yang semuanya dibuat dihadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pemalang tersebut, dinyatakan batal/tidak sah atau setidaknya tidak berkekuatan hukum;

- 3- Bahwa (Putusan Perkara Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml. jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 92/Pdt/2008/PT.Smg jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 2877K/Pdt/2008), maka terbukti gugatan Penggugat (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) dalam perkara *a quo* tidak benar/tidak berdasarkan hukum, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung (Tingkat Kasasi) yang pada pokoknya menolak alasan-alasan keberatan Pemohon Kasasi dan menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 14 November 2011 Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg dengan memperbaiki amar putusannya tersebut, tidak patut untuk dipertahankan lagi.
- 4- Maka oleh karena itu, terdapat cukup alasan bagi Mahkamah Agung R.I. (dalam Tingkat Peninjauan Kembali) apabila Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 21 Januari 2013 Nomor 1277K/Pdt/2012, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 14 November 2011 Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg jo. Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 22 Februari 2010 Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml tersebut dibatalkan;

Keberatan Ketiga:

Bahwa Termohon itu dalam kasus jual beli ini memang berdasarkan rekayasa, siasat akting sebagai beritikad baik (sudah tahu apa yang terjadi dan bagaimana status tanah itu pura-pura tidak tahu dll);

Kalau seandainya tidak ada rekayasanya ia tentu faham keadaan waktu itu belum jelas status tanah itu kepemilikannya bagaimana apakah betul Pemohon Peninjauan Kembali yang berhak sebagai pihak Penjual. Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Oktober 1971 Nomor 858K/Sip/1971 disebutkan "Pembeli yang seharusnya mempunyai prasangka mengenai siapakah pemilik sebenarnya dan barang yang dibelinya, patut untuk menyelidikinya terlebih dahulu dan jika tidak tampak adanya usaha tersebut maka si Pemilik dianggap tidak beritikad baik".

Jadi: Pembeli/Termohon/Lilie Wibowo itu benar tidak beritikad baik dan oleh karena itu jual beli harus dibatalkan.

Sebagai kaidah hukum, Pembeli tidak dapat di kualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah

Hal. 47 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para Penjual atas tanah terpekara; karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu. (Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1816 K/Pdt/1989)

Keberatan Keempat:

- Didalam persidangan telah diakui oleh Termohon Peninjauan Kembali, dan terbukti bahwa perjanjian Ikatan jual beli yang dikarangnya itu hanya dibuat dengan akta dibawah tangan (bukan Akta Notariil) pada tanggal 30 Desember 2006 , dan karena perjanjian seperti ini (Ikatan Jual Beli Tanah selalu ada/dibuat kuasanya untuk melakukan realisasi jual belinya kelak). Kuasa menjual itu mengikuti perjanjian jual beli itu sebagai bagian asesor-nya yang menguasai perjanjian pokok/jual beli itu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ikatan jual beli itu;

Kuasa ini tidak termasuk Kuasa Mutlak yang dilarang oleh peraturan yang dikenal dalam intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak;

Karena perjanjian pokoknya yaitu ikatan jual beli ini dibuat dengan akta dibawah tangan, (bukan Akta Notariil) maka Kuasanya juga dibuat sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan yang pokok, maka asesornya pasti mengikuti Akta dibawah tangan tersebut. Anehnya pada waktu dibuat akta jual beli di PPAT Pemalang, tiba-tiba bisa muncul Akta Notariil, surat-surat Kuasa yang Notariil buatan Notaris Justina Sri Budhi Harsih, S.H., Ini menunjukkan adanya kejadian yang tidak beres, Kejadian rekayasa yang menunjukkan Termohon Peninjauan Kembali bingung dan panic;

Lebih aneh lagi malahan Termohon Peninjauan Kembali merekayasa lagi untuk memperbaiki triknya, memperbaiki siasatnya yaitu minta dibuatkan lagi oleh dan di hadapan Notaris di Pemalang. Yaitu dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 8 Januari 2007 oleh dan di hadapan Untung Waluyo, S.H., Notaris & PPAT di Pemalang. (Terlampir Bukti PPK-24-);

Apabila gugur perkara pokoknya maka gugur pula perkara Asessornya (Perkara yang menumpanginya) adalah tidak dapat dibenarkan aktivitas perbuatan yang melanggar Hukum, sebagai syarat yang bertentangan dengan syariat adalah batal, dan Kebenaran dan Keadilan mesti ditegakkan;

- Bahwa dengan terbukti, jual beli ke-5 (lima) bidang tanah antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) dan Tergugat I/Penggugat I Rekonvensi/Terbanding (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) – yang dalam jual beli tersebut diwakili oleh Penggugat Konvensi (sekarang



Termohon PK) berdasarkan Surat Kuasa pada tanggal 24 Mei 2007 dan tanggal 28 Mei 2007 sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007, Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007, Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007, Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007, Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tersebut, telah dilakukan dengan itikad tidak baik/buruk, karena senyatanya Penggugat Konvensi (sekarang Termohon Peninjauan Kembali) telah mengetahui bahwa terhadap ke 5 (lima) bidang tanah tersebut telah menjadi obyek sengketa dalam Perkara Perdata Nomor 01/Pdt.G/2007/PN.Pml. di Pengadilan Negeri Pemalang;

- Bahwa dengan demikian, pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) dalam putusan halaman 10 alinea kedua yang berpendapat:

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan di atas Pengadilan Tinggi berpendapat adanya rekayasa/persekongkolan atau itikad tidak baik antara Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi/Terbanding II dengan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi/Terbanding I (suaminya),dstnya.;

Tersebut adalah tidak benar dan sangat tidak berdasar, sehingga karenanya cukup beralasan dan patut kiranya apabila pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* dibatalkan;

Keberatan Kelima:

Bahwa kini benar-benar terbukti bahwa Pemohon sebagai Pemilik tanah menjadi korban kebohongan/tipu muslihat Termohon, hartanya dicaplok Termohon dengan kedok “Itikad Baik”. Terbukti Pemohon sebagai Pemilik asal tanah yang dijual itu sangat dirugikan dan berkepentingan sekali untuk masuk kembali miliknya itu;

- Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 27 Oktober 1971 Nomor 858 K/Sip/1971 pun menyebutkan:

“Walaupun Pembeli telah melakukan pembelian dengan Itikad baik, namun jika ternyata si Pemilik asal mempunyai kepentingan yang lebih kuat daripada si Pembeli, maka jual beli harus dinyatakan batal. (Wiryono Prodjofikoro S.H., dalam azas-azas Hukum Perdata Cetakan ke IV 1962 halaman 82,83 dan 50);

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali, setelah menyadari telah tertipu, telah membuat surat pernyataan Notariil yang disertai sumpah/janji kebenaran isinya di Pengadilan Negeri. Demi Tuhan Yang Maha Kuasa, Pemohon Peninjauan Kembali menerangkan bahwa semua keterangan Pemohon



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peninjauan Kembali adalah benar adanya. Semoga para penegak Hukum dapat menolong Pemohon Peninjauan Kembali;

Keberatan Keenam:

- Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat Rekonvensi/Pemohon Peninjauan Kembali telah dapat membuktikan bahwa Tergugat Rekonvensi (Termohon Peninjauan Kembali) bukan sebagai pembeli beritikad baik, maka terbukti gugatan Penggugat Rekonvensi (sekarang Pemohon Peninjauan Kembali) sudah tepat dan benar menurut hukum;
- Dari uraian-uraian tersebut di atas, terbukti bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding/Termohon Kasasi, sekarang Termohon Peninjauan Kembali, bukan Pembeli beritikad baik, maka dengan demikian terbukti menurut hukum gugatan Penggugat Konvensi, sekarang Termohon Peninjauan Kembali dalam perkara *a quo* tidak benar/tidak berdasarkan hukum sehingga karenanya patut ditolak seluruhnya, atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Kesimpulan:

Berdasarkan uraian di atas, telah terbukti bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah dapat membuktikan adanya bukti baru yang bersifat menentukan (*novum*) dan terbukti pula dalam Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 21 Januari 2013 Nomor 1277 K/Pdt/2012, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 14 November 2011 Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg jo. Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 22 Pebruari 2010 Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml tersebut terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 huruf b dan huruf f Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung, sehingga telah terjadi kesalahan/kekeliruan dalam penerapan hukum atau telah menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya;

Oleh karena itu terdapat cukup alasan hukum apabila Mahkamah Agung R.I. (dalam Tingkat Peninjauan Kembali), membatalkan Putusan (Putusan Mahkamah Agung R.I., tanggal 21 Januari 2013 Nomor 1277 K/Pdt/2012, jo. Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 14 Nopember 2011 Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg jo. Putusan Pengadilan Negeri Pemalang tanggal 22 Pebruari 2010 Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml) *a quo*. Oleh karena itu sudah sepatutnya dan terdapat cukup alasan hukum bagi Mahkamah Agung R.I.

Hal. 50 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dalam Tingkat Peninjauan Kembali) untuk menerima dan mengabulkan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori peninjauan kembali dan kotra memori peninjauan kembali dihubungkan dengan putusan *Judex Juris* dalam tingkat kasasi dan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* Majelis Peninjauan Kembali berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi keberatan dengan sita jaminan yang diletakkan atas objek-objek sengketa, seharusnya Penggugat Konvensi mengajukan perlawanan dan tidak mencampur adukkan gugatannya dengan Pembeli yang beritikad baik;
- Bahwa dalam Perkara Nomor 1/Pdt.G/2007/PN.Pml antara lain diktumnya menyatakan Akta Pernyataan Bersama tentang Pembagian Harta Gono Gini dalam Akta Notaris Nomor 1 tanggal 1 Juni 2005 yang ditandatangani di hadapan Notaris Sugiharto, S.H., tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas objek sengketa adalah sah dan putusan tersebut telah dikuatkan dalam tingkat banding dan kasasi sehingga telah mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Bahwa Perkara Nomor 1/Pdt.G/2007/PN.Pml diputus pada tanggal 23 Juli 2007 dan pada saat gugatan tersebut diajukan tanggal 20 Februari 2007 belum terjadi proses jual beli antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi karena Akta Jual Beli kelima bidang tanah tersebut pada tanggal 24 Mei 2007 dan 28 Mei 2007 yaitu:
 - Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007;
 - Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007;
 - Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007;
 - Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007;
 - Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007;

Dan pada saat jual beli tersebut terjadi Penggugat tentunya sudah menyatakan bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi objek sengketa dalam Perkara Nomor 1/Pdt.G/2007/PN.Pml dan pada saat pembayaran akta jual beli tersebut Tergugat II Konvensi tidak hadir karena Tergugat II tersebut tidak tahu sehingga dengan demikian terbukti Penggugat bukan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan

Hal. 51 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: CHRIS SUTRISNO UNARTO dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277 K/Pdt/2012 tanggal 21 Januari 2013 serta Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan 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. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali CHRIS SUTRISNO UNARTO tersebut;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277 K/Pdt/2012 tanggal 21 Januari 2013 dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 256/Pdt/2011/PT.Smg tanggal 14 November 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 04/Pdt.G/2010/PN.Pml;

MENGADILI KEMBALI:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat I Rekonvensi adalah pembeli beritikad buruk;
3. Menyatakan batal/tidak sah atau setidaknya tidak berkekuatan hukum lagi:
 - a. Akta Jual Beli 411/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 344/Mulyoharjo, Luas \pm 309 m²;

Hal. 52 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015

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

- b. Akta Jual Beli 410/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 345/Mulyoharjo, Luas \pm 331 m²;
- c. Akta Jual Beli 412/JB/Pml/V/2007 tanggal 24 Mei 2007 atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 346/Mulyoharjo, Luas \pm 239 m²;
- d. Akta Jual Beli 424/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 343/Mulyoharjo, Luas \pm 206 m²;
- e. Akta Jual Beli 425/JB/Pml/V/2007 tanggal 28 Mei 2007 atas Hak Guna Bangunan Nomor 342/Mulyoharjo, Luas \pm 199 m²;

Yang dilakukan antara Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dan kesemuanya Akta Jual Beli tersebut dibuat di hadapan dan oleh Untung Waluyo, S.H., PPAT di Pematang;

4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi atau siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat I Rekonvensi, untuk menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi, baik dari barang maupun orang, apabila perlu dengan bantuan alat Negara, terhadap tanah dan bangunan sebagaimana yang tercantum dalam:

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00994, Luas \pm 309 m², Surat Ukur Nomor 02625/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00996, Luas \pm 332 m², Surat Ukur Nomor 02627/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00998, Luas \pm 191 m², Surat Ukur Nomor 02629/Mulyoharjo/2007 tanggal 27 Juni 2007, atas nama Lilie Wibowo;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 343, Luas \pm 206 m², Surat Ukur Nomor 00646/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, atas nama Lilie Wibowo;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 342, Luas \pm 199 m², Surat Ukur Nomor 00645/MLHJ/2000 tanggal 18 Desember 2000, atas nama Lilie Wibowo;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: Toko Succes Busana, Jalan Jenderal Sudirman, Toko Sepatu Bata, Toko Era Sport & Music Collections dan Toko Era Seragam;
- Sebelah Timur: Toko Succes Busana dan tanah milik Drs. H. Susidin;
- Sebelah Selatan: Tanah milik Drs. H. Susidin;

Hal. 53 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat: Jalan kecil dan lorong;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **11 Februari 2016** oleh **Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.**, dan **Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Prof. Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.,

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

Biaya-biaya:

1. Redaksi	Rp	5.000,00	Panitera Pengganti,
2. Materai	Rp	6.000,00	Ttd.
3. Administrasi Peninjauan Kembali		<u>Rp2.489.000,00</u>	Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.,
Jumlah		Rp2.500.000,00	

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 54 dari 54 Hal. Put. Nomor 456 PK/Pdt/2015