



PUTUSAN
Nomor 1195 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

R. SUDARMONO, bertempat tinggal di Dusun Cukil RT 07 RW 02, Desa Cukil, Kecamatan Tegaran, Kabupaten Semarang, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Sunarno, S.H., Advokat pada Biro Konsultasi dan Bantuan Hukum Sunarno, S.H., & Rekan, beralamat di Jalan Tempelsari Nomor 1220 A Nanggulan, Salatiga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2013; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

RUKINI, bertempat tinggal di Perum Tingkir Indah J-116 Kelurahan Tingkir Lor RT 23 RW 07, Kecamatan Tingkir, Kota Salatiga; Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1, Desa Cukil seluas $\pm 10.250 \text{ m}^2$ (sepuluh ribu dua ratus lima puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 9 Desa Cukil seluas $\pm 2.505 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 11, Desa Cukil seluas $\pm 12.400 \text{ m}^2$ (dua belas ribu empat ratus meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 12, Desa Cukil seluas $\pm 12.200 \text{ m}^2$ (dua belas ribu dua ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 13, Desa Cukil seluas $\pm 3.860 \text{ m}^2$ (tiga ribu delapan ratus enam puluh meter persegi);
2. Bahwa oleh karena suatu alasan tertentu yang dipersoalkan dalam perkara ini hanyalah Sertifikat Hak Milik Nomor 9, Desa Cukil seluas $\pm 2.505 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 12, Desa Cukil seluas $\pm 12.200 \text{ m}^2$ (dua belas ribu dua ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 13, Desa Cukil seluas $\pm 3.860 \text{ m}^2$ (tiga ribu delapan ratus enam puluh meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi). Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai objek sengketa, dan untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 1, Desa Cukil seluas $\pm 10.250 \text{ m}^2$ (sepuluh ribu dua ratus lima puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Np.11, Desa Cukil seluas $\pm 12.400 \text{ m}^2$ (dua belas ribu empat ratus meter persegi) akan dipersiapkan dalam perkara tersendiri;

3. Bahwa Tergugat adalah isteri dari alm. Soewito yang meninggal dunia pada tanggal 21 Juli 2009;
4. Bahwa semasa hidupnya alm. Suwito adalah merupakan pegawai/orang kepercayaan Tergugat sampai meninggal dunia;
5. Bahwa semasa hidupnya Als. Soewito telah dimintai bantuan dengan cara dipinjam nama oleh Penggugat untuk mengikuti lelang terhadap tanah objek sengketa yang menjadi milik Penggugat yang akan di lelang Bank BPD Semarang karena dipakai sebagai jaminan di Bank Jateng Cabang Semarang;
6. Bahwa selanjutnya pada tanggal 26 Juli 1989, alm. Soewito suami Tergugat dengan menggunakan uang milik Penggugat diminta untuk mengikuti lelang tanah-tanah miliknya yang dijadikan jaminan di Bank BPD Semarang, yang pada saat itu karena sesuatu hal Tergugat tidak mampu melunasi hutangnya selanjutnya tanah jaminan tersebut dijual secara lelang melalui kantor lelang Klas I Semarang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 33/1989-1990, tertanggal 26 Juli 1989;
7. Bahwa berdasarkan hasil lelang sesuai dengan Risalah Lelang Nomor 33/1989-1990, tertanggal 26 Juli 1989. tersebut selanjutnya tanah objek sengketa dari atas nama semula nama Penggugat telah dibalik nama menjadi atas nama alm. Soewito yaitu suami Tergugat;
8. Bahwa meskipun berdasarkan hasil lelang semua objek sengketa beralih menjadi atas nama alm. Suwito, namun oleh karena pelelangan tersebut sesungguhnya hanya pinjam nama saja sehingga penguasaan fisik tanah tidak pernah beralih kepada alm. Soewito suami Tergugat dan sampai sekarang masih tetap dikuasai oleh Penggugat;
9. Bahwa oleh karena saat itu alm. Soewito sadar bilamana hanya dipinjam pakai nama saja untuk mengikuti lelang atas objek sengketa, maka sebagai tanggung jawabnya untuk mengembalikan hak kepemilikan Tergugat atas objek sengketa alm. Soewito semasa hidupnya pada tanggal 11 Oktober 1999, telah membuat surat kuasa kepada Penggugat yang disahkan dan dilegalisasikan kepada Notaris Paulus Soepratignya, S.H., yang pada intinya berisi kuasa untuk menjual dan menyerahkan objek sengketa kepada siapapun juga termasuk kepada diri Penggugat sendiri;

Halaman 2 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/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)



10. Bahwa selanjutnya belum sempat kuasa dimaksud dipergunakan alm. Soewito kawin dengan Tergugat, dan selanjutnya untuk memperlancar proses peralihan hak atas objek sengketa kepada Penggugat maka pemberian kuasa serupa diperbarui lagi dengan Kuasa secara Notariil yaitu alm. Soewito dengan persetujuan Tergugat sebagai isterinya telah membuat surat kuasa kepada Penggugat secara Notariil dihadapan Notaris & PPAT Sapto Teguh Imam Busono, S.H., yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 54, Ambarawa tersebut dalam Akta Notaris Nomor 03 tertanggal 27 Juni 2009;
11. Bahwa meskipun telah dibuat surat kuasa sebagaimana pada posita Nomor 8 dan *Posita* Nomor 9, tersebut di atas ternyata sampai saat ini hingga alm. Soewito meninggal dunia surat kuasa tersebut belum pernah dipergunakan oleh Penggugat untuk melakukan proses balik nama sebagaimana dimaksud dalam surat kuasa tersebut, Hal ini mengingat pada saat Penggugat menghubungi alm. Soewito dan Tergugat beberapa hari setelah penandatanganan Surat Kuasa Notariil tersebut mendapat keterangan bila semua sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa setelah dicari didalam rumahnya sudah tidak ada dan oleh alm. Soewito sertifikat tersebut dikatakan hilang. Bahwa dengan hilangnya sertifikat atas tanah objek sengketa tersebut praktis proses balik bana sesuai dengan surat kuasa menjadi terhambat;
12. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 9, Desa Cukil seluas ± 2.505 m² (dua ribu lima ratus lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 12, Desa Cukil seluas ± 12.200 m² (dua belas ribu dua ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 13, Desa Cukil seluas ± 3.860 m² (tiga ribu delapan ratusan enam puluh meter persegi), masih atas nama alm. Soewito yaitu suami Tergugat dan hal tersebut hanya sebagai pinjam nama saja serta tanahnya sampai sekarang ini juga masih dikuasai oleh Penggugat, maka berdasarkan fakta tersebut Pengugat adalah merupakan pemilik sah atas tanah objek sengketa tersebut;
13. Bahwa oleh karena keberadaan semua sertifikat hak milik atas objek sengketa tersebut saat ini tidak diketahui keberadaannya, dan sudah dicari selama ini tidak ketemu dan oleh alm. Soewito dikatakan hilang, maka Penggugat yang secara nyata (*de facto*) sebagai pemilik atas objek sengketa dan juga telah mendapat kuasa secara notariil dari alm. Soewito dengan persetujuan Tergugat selaku Ahli Waris istri alm. Soewito adalah merupakan orang yang paling berhak untuk mengurus dan mencari sertifikat pengganti atas seluruh sertifikat hak milik atas objek sengketa tersebut dan



selanjutnya dibalik namakan menjadi atas nama Penggugat berdasarkan surat kuasa dimaksud;

14. Bahwa oleh karena perkara ini adalah berkaitan dengan hak milik yang didukung oleh alat bukti yang cukup, sehingga perlu ditetapkan agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
15. Bahwa Penggugat sudah berulang kali meminta kepada Tergugat untuk membantu mengurus proses penggantian sertifikat yang hilang dan proses balik nama atas objek sengketa kepada Penggugat secara sukarela namun tidak berhasil, maka tidak ada jalan lain selain mengajukan gugatan perkara ini ke pengadilan untuk memperoleh keputusan hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Salatiga untuk berkenan memanggil Para Pihak guna diperiksa dimuka persidangan dan selanjutnya memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah merupakan ahli waris istri dari alm. Soewito;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas semua tanah objek sengketa;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah merupakan orang yang paling berhak memperoleh dari mencari sertifikat pengganti atas seluruh sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum surat kuasa Notariil yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Sapto Teguh Imam Busono, S.H., yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 54, Ambarawa tersebut dalam Akta Notaris Nomor 03, tertanggal 27 Juni 2009 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat berhak mempergunakan surat kuasa Notariil yang dibuat oleh Notaris & PPAT Sapto Teguh Imam Busono, S.H., yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 54, Ambarawa tersebut dalam Akta Notaris Nomor 3, tertanggal 27 Juni 2009 dalam rangka melakukan balik nama baik menjadi atas nama dirinya sendiri maupun orang lain;
7. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk membantu Penggugat dalam mengurus proses balik nama terhadap sertifikat atas tanah objek sengketa kepada Penggugat bilamana diperlukan menurut hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul;

Atau:

Apabila Yth. Ketua berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi.

1. Tentang Kekeliruan Pihak (*Gugatan Error in Persona*);

1.1. Bahwa, subjek gugatan telah terjadi *diskualifikasi in person*, oleh karena Penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*disqualifikasi*) untuk mengajukan gugatan karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat maupun objek sengketa, alasannya sebagai berikut:

Bahwa dalil-dalil gugatan angka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 apabila dibaca secara cermat maka keliru sekali jika gugatan ditujukan kepada Tergugat (*error in persona*), karena Tergugat tidak termasuk sebagai pihak dalam perjanjian-perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dengan Soewito (alm) tersebut. Seharusnya Penggugat menggugat Soewito (alm) semasa hidupnya dan bukan kepada Tergugat yang tidak tahu apa-apa. Bahwa sejak objek sengketa dilelang kreditur Bank BPD Jateng 26 Juli 1989 lalu (posita angka 6, 7, 9, 10) hingga Soewito meninggal dunia tanggal 21 Juli 2009 (\pm 20 tahun) telah banyak kesepakatan dan waktu bagi Penggugat untuk menyelesaikan urusannya dengan Soewito (alm.), tetapi tidak digunakan kesempatan tersebut dan menunggu meninggal agar yang bersangkutan tidak dapat melakukan pembelaan diri? ;

1.2. Bahwa, sesuai dalil-dalil angka 5, 6, 7, 8, 9 Penggugat mengakui dengan jelas dan tegas tanah objek sengketa semula atas nama dirinya selaku debitur dijadikan jaminan hutang pada Bank BPD Jateng, karena *wanprestasi*/kredit macet akhirnya dilelang oleh bank melalui Kantor Lelang Negara Semarang. Bahwa, karena yang mengikuti lelang dan sebagai pemenang lelang adalah Soewito (alm) maka secara yudiris dalam Risalah Lelang Nomor 33/1989-1990 tertanggal 26 Juli 1989 (Posita gugatan angka 6 dan 7) atas nama Soewito (alm.)/suami Tergugat, maka akibat hukumnya Sertifikat Hak Milik diatas dibalik nama atas nama Soewito sudah memenuhi prosedur hukum

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/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)



sebagaimana ketentuan UUPA Nomor 5 Tahun 1960 *Juncto* PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Pasal 41 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang”;

1.3 Bahwa, risalah Lelang berdasarkan Peraturan Lelang/*Vendureglement* (Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia Ordonansi 28 Februari 1908 LN. 08-198), maupun KUHPerdata/BW adalah perjanjian jual beli lelang yang memunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan para pihak, dimana hal ini sesuai dengan Pasal 1338 Ayat (1) dan 2 KUHPerdata. Oleh karena itu perjanjian jual-beli lelang tidak dapat begitu saja dibatalkan, dimana pembatalan hanya dapat dilakukan atas kehendak dan kesepakatan antara Kantor Lelang dan pembeli lelang incasu Soewito (alm.). Bahwa, pada penjualan lelang sepenuhnya berlaku ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata yaitu persetujuan jual belilelang antara peminat lelang dengan pihak penjual lelang sudah mengikat saat seseorang dinyatakan sebagai pemenang lelang. Bahkan pada dasarnya sejak seseorang mengajukan penawaran, orang itu sudah dengan rela mengikatkan dirinya sebagai pembeli. Maka pada saat seseorang mengajukan penawaran, orang itu sudah dengan rela mengikatkan dirinya sebagai pembeli. Maka pada saat seseorang dinyatakan sebagai pemenang, sudah dengan sendirinya terbentuk ikatan jual beli lelang. Oleh karena itu berdasarkan fakta yuridis tersebut diatas menurut hukum Penggugat sudah tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak yang mengaku sebagai pemilik sah (*disqualifikasi in persona*) tanah objek sengketa sampai kapanpun dan dimanapun, dan tanah objek sengketa tetap milik sah Soewito (alm.) dan sekarang statusnya berubah menjadi harta peninggalan/warisan yang menjadi hak Tergugat yang harus dilindungi secara hukum;

2. Gugatan Mengenai Sertifikat Hak Milik Nomor 9, 12, 13, Desa Cukil Telah Kadaluarsa;

Bahwa, dalam dalil gugatan angka 1 Penggugat mengaku sebagai pemilik sah tanah-tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1, 9, 11, 12, 13/Desa Cukil, namun pada posita angka 12 yaitu suami Tergugat, dalil tersebut menunjukkan adanya keraguan dan tidak konsisten Penggugat terhadap kepemilikan tanah-tanah di atas. Apalagi alasan yang digunakan Penggugat



sebagai pemilik sah hanya karena tanah objek sengketa masih dikuasai oleh Penggugat, pola berpikir seperti itu jelas *error in persona judicio* (kesesatan hukum) sekaligus sebagai alasan pembenar supaya tidak dituduh menyerobot tanah milik orang lain;

Bahwa, terlepas dalil-dalil apapun yang disampaikan Penggugat terhadap pengakuan tersebut jelas bertentangan dengan Pasal 32 Ayat (1) PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang secara tegas disebutkan bahwa "Sertifikat adalah merupakan bukti mutlak atas kepemilikan hak atas tanah", *in casu* dalam perkara ini, Sertifikat Hak Milik Nomor 9, 12, 13/Desa Cukil, yang diterbitkan tahun 1990, berdasarkan Risalah Lelang Nomor 33/1980-1990 tertanggal 26 Juli 1989, (*posita* gugatan angka 6, 7) adalah atas nama Soewito (alm)/suami Tergugat, maka menurut hukum agrarian/pertanahan adalah milik sah Soewito (alm.) dan sekarang telah berubah statusnya menjadi harta peinggalan dan menjadi hak warisnya yaitu Tergugat;

Bahwa, sejak Sertifikat Hak Milik Nomor 9, 12, 13/Desa Cukil, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang hingga gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat tanggal 30 September 2013, maka unsur sertifikat-sertifikat di atas telah lebih dari 5 (lima) tahun atau telah berumur 23 (dua puluh tiga tahun), dengan demikian berdsar Pasal 32 (2) PP. Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi, "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersngkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut" maka keberadaannya tidak dapat diganggu gugat lagi dan gugatan kepemilikan hak atas tanah ini telah kadaluarsa;

Dalam Rekonvensi:

Sebagai gugatan Rekonvensi, Tergugat Konvensi sekarang Penggugat dalam Rekonvensi ingin menggugat Penggugat dalam Konvensi, sekarang Tergugat dalam Konvensi sebagai berikut:

- Bahwa, segala sesuatu telah dimuat dalam konvensi di atas mohon untuk seluruhnya dianggap telah termuat disini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Soewito (alm.) suami Penggugat dalam Rekonvensi merupakan pemilik sah atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Desa Cukil, luas $\pm 2.505 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Desa Cukil, luas $\pm 12.200 \text{ m}^2$ (dua belas ribu dua ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cukil luas $\pm 3.860 \text{ m}^2$ (tiga ribu delapan ratusan enam puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam sertifikat;
- Bahwa tanah tersebut asal perolehannya karena suami Penggugat dalam Rekonvensi/Soewito (alm.) sebagai pihak pemenang lelang pada tanggal 26 Juli 1989 maka Kantor Lelang Klas I Semarang menerbitkan risalah Lelang Nomor 33/1989-1990, tertanggal 26 Juli 1989, dan tercatat nama Soewito (alm.) selaku pembeli lelang;
- Bahwa, Soewito (alm) memperoleh tanah objek sengketa dimaksud dan dapat mengajukan balik nama atas sertifikat menjadi atas nama dirinya berdasarkan Risalah Lelang (akta autentik) tanggal 26 Juli 1989, karena sebagai pemenang lelang dalam pelelangan barang jaminan milik Tergugat dalam Rekonvensi yang dilakukan Kantor Lelang Negara Semarang atas permintaan dari Bank BPD Jawa Tengah Semarang, oleh karena Tergugat d.r. selaku dibetur telah *wanprestasi*/tidak mampu bayar hutang-hutangnya kepada Bank/kreditur tersebut;
- Bahwa, adanya klaim dari Tergugat dalam Rekonvensi yang belum tentu kebenarannya bahwa dirinya sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa, karena berdasarkan adanya perjanjian pinjam nama antara dirinya dengan Soewito (alm) tanggal 26 Juli 1989, patut ditolak karena bertentangan dengan hukum. Dalam Peraturan Lelang tidak dikenal adanya pinjam nama dan yang ada kuasa mengikuti lelang, *in casu* tidak pernah ada surat kuasa ikut lelang dari R. Sudarmono kepada Soewito (alm.);
- Bahwa oleh karena perjanjian pinjam nama dalam pelelangan dimaksud cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka terhadap perjanjian-perjanjian dibawah tangan lainnya yang dibuat R. Soedarmono dan Soewito (alm.) berakibat cacat hukum dan batal demi hukum karena bertentangan dengan UUPA *juncto* PP Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Bahwa dalam hal ini Penggugat dalam Rekonvensi sebagai ahli waris Soewito (alm.) merasa sangat dirugikan dengan adanya gugatan Tergugat dalam Rekonvensi yaitu kesempatan untuk memanfaatkan atas tanah beserta hasil-hasil tanaman diatasnya menjadi terhambat;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/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

- Bahwa, Penggugat dalam Rekonvensi sebagai Ahli Waris Soewito (alm.) mengalami kerugian sebagai berikut:

- Kerugian Materiil:

Keinginan Penggugat dalam Rekonvensi untuk menjual tanah sengketa yang secara sah dimiliki Penggugat dalam Rekonvensi sebagai Ahli Waris Soewito (alm.) ditaksir seharga Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) menjadi gagal;

- Kerugian Materiil:

Sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Total keseluruhan kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebesar Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah);

- Bahwa, oleh karena Tergugat dalam Rekonvensi telah menguasai tanah objek sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum kiranya cukup eralasan agar dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam penyerahan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat dalam Konvensi mohon dengan hormat kiranya Pengadilan Negeri Salatiga berkenan memutuskan:

Primair:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak (*ontzegd*) untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi adalah janda dan ahli waris sah Soewito (alm.);
3. Menyatakan tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Desa Cukil, luas $\pm 2.505 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Desa Cukil, luas $\pm 12.200 \text{ m}^2$ (dua belas ribu dua ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 13/Desa Cukil, luas $\pm 3.860 \text{ m}^2$ (tiga ribu delapan ratusan enam puluh meter persegi) kesemuanya atas nama

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/Pdt/2015



Soewito dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam sertifikat adalah sah dan menjadi harta peninggalan Soewito (alm.) yang belum dibagi waris dan Penggugat dalam Rekonvensi berhak mewaris;

4. Menyatakan segala bentuk perjanjian dalam apapun terkait tanah objek sengketa yang pernah dibuat antara Tergugat dalam Rekonvensi dengan Soewito (alm.) bertentangan dengan hukum maka berakibat tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan peralihan hak atas tanah objek sengketa yang semula atas nama Raden Soedarmono PA (Tergugat dalam Rekonvensi) kemudian dibalik nama menjadi atas nama Soewito (alm.) berdasarkan Risalah Lelang Nomor 33/1989-1990, tertanggal 26 Juli 1989, oleh Kantor Lelang Negara Semarang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dalam Rekonvensi;
7. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat dalam Rekonvensi yaitu:
8. Menyatakan surat kuasa yang dibuat Soewito (alm) kepada R. Soedarmono dalam bentuk Akta Notaris Nomor 3, tertanggal 27 Juni 2009, dibuat Notaris & PPAT Sapto Teguh Imam Busono, S.H., beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 54 Ambarawa gugur dan atau batal demi hukum karena Soewito telah meninggal dunia;
9. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi menyerahkan sertifikat tanah objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Desa Cukil, luas $\pm 2.505 \text{ m}^2$ (dua ribu lima ratus lima meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Desa Cukil, luas $\pm 12.200 \text{ m}^2$ (dua belas ribu dua ratus meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 12 Desa Cukil, luas $\pm 3.860 \text{ m}^2$ (tiga ribu delapan ratusan enam puluh meter persegi) kesemuanya atas nama Soewito kepada Penggugat dalam Rekonvensi tanpa syarat apapun;
10. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi mengosongkan tanah objek sengketa tanpa syarat apapun dan bila perlu menggunakan kekuatan aparat keamanan Negara;
11. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam penyerahan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam Rekonvensi;
12. Memerintahkan kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk tunduk kepada putusan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum kepada Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Bahwa apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Salatiga telah memberikan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2013/PN Sal., tanggal 4 Juni 2014, dengan amar sebagai berikut:

Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk Seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklard*);

Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya;

Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos biaya perkara sebesar Rp671.000,00 (enam ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat putusan Pengadilan Negeri Salatiga tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 288/PDT/ 2014/PT.SMG., tanggal 16 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2013 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 288/Pdt/2014/PT SMG, *Juncto* Nomor 65/Pdt.G/2013/PN Sal, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Salatiga, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Desember 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Terbanding pada tanggal 15 Desember 2014, kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi telah menerima pemberitahuan putusan Banding pada tanggal 24 November 2014, selanjutnya Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Kasasi pada tanggal 4 Desember 2014, dan selanjutnya menyerahkan memori kasasi pada tanggal 11 Desember 2014, oleh karena itu permohonan kasasi serta penyerahan memori kasasi ini diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang Undang, sehingga permohonan Kasasi ini patut untuk dikabulkan;

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum dan telah melanggar hukum acara serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008;

1. Bahwa putusan *Judex Facti* telah mengabaikan asas beracara di dalam proses persidangan, dimana dalam proses beracara dalam perkara perdata sangat mengedepankan adanya upaya perdamaian diantara para pihak berperkara, namun putusan dalam perkara ini justru sebaliknya telah mengabaikan hasil perdamaian yang telah dicapai dan dibuat oleh para pihak di dalam proses persidangan. Dimana sebelum perkara diputus telah dibuat akta perdamaian oleh kedua belah pihak;
2. Bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa perkara pada tingkat banding telah memanggil kedua belah pihak untuk dimintai keterangan, dan telah diadakan persidangan terbuka pada tanggal 9 Oktober 2014, di Pengadilan Tinggi Semarang serta meminta keterangan dari kedua belah pihak Penggugat dan Tergugat *in person*, dan para pihak di depan persidangan menyatakan tetap ingin mengakhiri sengketa dengan perdamaian sebagaimana yang telah disepakati dan dibuat dalam akta perdamaian, namun ternyata *Judex Facti* tetap mengabaikan kehendak damai dari para pihak dan mengesampingkan sama sekali maksud damai tersebut bahkan tidak dipertimbangkan sama sekali dan selanjutnya memutus dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Salatiga yang telah memutuskan

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/Pdt/2015



gugatan perkara ini yang berisi gugatan konvensi tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*) serta menolak gugatan rekonsvansi;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 130 HIR telah tegas diatur bila dalam proses perkara dicapai adanya perdamaian oleh para pihak berperkara, maka berdasarkan perdamaian tersebut Majelis Hakim wajib menjatuhkan putusannya yang isinya menghukum kedua belah pihak untuk memenuhi isi perdamaian yang telah dibuat antara kedua belah pihak (*acte van vergelijik*);
4. Bahwa dalam perkara ini pada tanggal 26 April 2014, telah dibuat dan ditandatangani akte perdamaian (foto copy akta perdamaian terlampir) antara para pihak dan akta perdamaian mana juga sudah disampaikan dan diserahkan dimuka persidangan serta pula masuk dalam berkas perkara, bahkan Majelis Hakim juga telah memanggil para pihak *in person* dan diperiksa dimuka persidangan untuk memastikan kebenaran tentang akta perdamaian dimaksud dan juga kepada mereka dijelaskan mengenai akibat dari perdamaian tersebut, dan semua pihak telah saling menyadari dan bersedia untuk melaksanakan dan memenuhi isi perdamaian dimaksud bahkan pihak Penggugat sudah melaksanakan prestasi yang harus dilakukan kepada pihak Tergugat pada saat penandatanganan akta perdamaian yaitu pada tanggal 26 April 2014. Bahwa semuanya itu telah dinyatakan dimuka persidangan;
5. Bahwa melihat tenggang waktu yang lama antara tanggal dibuatnya akta perdamaian dan saat putusan dijatuhkan sungguh sangat ironis sekali, dimana akta perdamaian telah dibuat pada tanggal 26 April 2014, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Salatiga baru dijatuhkan pada tanggal 4 Juni 2014, yaitu sudah lebih dari satu bulan. Namun dalam kurun waktu lebih dari satu bulan yang diperlukan oleh Majelis Hakim untuk mengambil keputusan guna menetapkan dan menghukum kedua belah pihak untuk menepati dan melaksanakan isi akta perdamaian, justru sebaliknya telah mengambil keputusan sendiri dengan mengabaikan perdamaian yang telah dibuat oleh para pihak;
6. Bahwa bilamana *Judex Facti* tidak sependapat dengan rumusan akta perdamaian yang dibuat oleh para pihak mestinya dalam persidangan untuk meminta keterangan dari para pihak tanggal 9 Oktober 2014, tersebut dapat dipergunakan untuk membimbing dan mengarahkan rumusan akta perdamaian yang diinginkan dan disetujui oleh para pihak serta memenuhi harapan Majelis Hakim *Judex Facti*. Bukan setelah sudah payah memanggil



para pihak *in person* selanjutnya keterangan dan keinginannya untuk damai diabaikan serta dikesampingkan begitu saja tanpa alasan yang jelas;

7. Bahwa Keputusan *Judex Facti* yang demikian itu justru tidak menciptakan rasa keadilan yang didambakan dan dikehendaki oleh para pihak, tetapi sebaliknya menciptakan rasa ketidakadilan hukum dalam masyarakat, hal ini mengingat Pihak Penggugat sudah melaksanakan prestasi atau kewajiban sesuai isi perdamaian, namun justru sebaliknya *Judex Facti* dengan keputusannya mengandung maksud dan tujuan berusaha menghalangi pihak Tergugat untuk melaksanakan prestasi atau kewajiban yang telah disepakatinya, yang secara langsung atau tidak telah menolak perdamaian yang dilakukan oleh para pihak yang berisi pada pokoknya pihak Penggugat memberi sejumlah uang kepada Tergugat dan pihak Tergugat berusaha untuk mengurus dan menyediakan semua persyaratan supaya objek sengketa kembali menjadi hak dan atas nama pihak Penggugat;
8. Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara ini telah salah dalam menerapkan hukum dan sangat bertentangan dengan isi ketentuan Pasal 130 HIR dan 154 RBg. serta Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008, yang sangat mengharapkan penyelesaian perkara melalui perdamaian, karena penyelesaian perkara melalui perdamaian adalah merupakan penyelesaian perkara yang dapat memuaskan kedua belah pihak dan lebih memenuhi rasa keadilan yang dikehendaki oleh para pihak. Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti* dalam perkara ini adalah patut untuk dibatalkan;

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

Bahwa antara pihak Tergugat principal dengan Penggugat perinsipal telah terjadi perdamaian tanggal 6 April 2014, isi perdamaian tersebut telah diserahkan didalam persidangan Pengadilan Negeri Salatiga yang memeriksa perkara ini pada tanggal 16 April 2014, yang isinya menyatakan antara lain Pihak Tergugat mengakui bahwa tanah objek sengketa adalah benar hak milik Penggugat, dan kepada Tergugat telah menerima uang santunan, serta pihak Tergugat tidak akan menuntut apapun lagi terhadap Penggugat;

Bahwa dari adanya perdamaian tersebut telah membuktikan hak kepemilikan Penggugat atas objek sengketa a quo, sehingga dengan demikian harus dianggap sengketa antara Tergugat dan Penggugat telah selesai oleh karenanya demi keadilan, maka gugatan Penggugat Konvensi harus dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa mengenai gugatan rekonvensi disebabkan pertimbangan Judex Faxti telah tepat maka diambil alih menjadi pertimbangan Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi R. SUDARMONO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 288/PDT/2014/PT SMG., tanggal 16 Oktober 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 65/Pdt.G/2013/PN Sal., tanggal 4 Juni 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **R. SUDARMONO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 288/PDT/ 2014/PT SMG., tanggal 16 Oktober 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Salatiga Nomor 65/Pdt.G/2013/PN Sal., tanggal 4 Juni 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebgayaan;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas semua tanah sengketa;
3. Menyatakan Penggugat berhak memohon sertifikat hak milik pengganti atas tanah objek sengketa;
4. Menyatakan surat kuasa yang dibuat oleh Notaris/PPAT Sapto Teguh Iman Busono,SH Nomor 03 tanggal 27 Juni 2009 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk melakukan balik nama atas objek sengketa menjadi atas nama Penggugat;

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/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)

Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 25 November 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./
Soltony Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./
Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 1195 K/Pdt/2015