



**P U T U S A N**

**No.720 K/Pdt/2010**

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

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

- 1. NY.ANY KUSTINA HADY**, bertempat tinggal di Jalan M.H.Thamrin No.30, Kerten, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta ;
- 2. FX.SUNARTO, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Mawar No.221, Badran RT.05/RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada 1.MT.Heru Buwono, SH., 2.Kusantjojo Nugroho, SH., 3.Endang Hendratni WH, SH.MH., Advokat, berkantor di Jalan Honggowongso No.30 Surakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 November 2009 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I,II/Pembanding ;

m e l a w a n :

- 1. MOERDIONO**, bertempat tinggal di Jalan Gelatik V Blok Z.6 RT.04, RW.07, Desa Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo ;
- 2. TOTO SUSMONO HADI, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Tirtosari No.30 B, Surakarta ;
- 3. PT.BANK SYARIAH MANDIRI Cabang SOLO**, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi No.390, Kota Surakarta ;
- 4. WINIH RESPATI, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Abdul Muis No.116 Surakarta ;
- 5. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, berkeduddukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro No.141, Surakarta ;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Terbanding ;

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dahulu adalah suami istri menikah pada tanggal 09 Agustus tahun 1986 di Gereja Santo Paulus Kleco Surakarta, sebagaimana tercatat dalam Kutipan Akta Perkawinan pada Kantor Catatan Sipil Kota Surakarta No.Nas.371/1986 tertanggal 11 Agustus 2004, dan selanjutnya dikaruniai 3 (tiga) orang anak yang bernama :

- AURORA HANGGARANI PONDA, yang lahir di Surakarta pada tanggal 30 Juni 1987, sebagaimana dalam Kutipan Akta Kelahiran No.Nas.395/2847/ 1987 tertanggal 11 Agustus 2004 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Surakarta ;
- MAZDA RADITA ROROMARI, yang lahir di Surakarta pada tanggal 22 Maret 1992, sebagaimana dalam Kutipan Akta Kelahiran No.Nas.117/1342/1992 tertanggal 11 Agustus 2004 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Surakarta ;
- AUGUSTINA DINDA RESPATI , yang lahir di Surakarta pada tanggal 22 Agustus 1996, sebagaimana dalam Kutipan Akta Kelahiran No.Nas.4378/1996 tertanggal 11 Agustus 2004 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kota Surakarta ;

Bahwa dalam perkawinannya Penggugat I dan Penggugat II mempunyai harta gono gini yaitu sebidang tanah dan bangunan yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$ , terletak di Kp. Badran RT.05/ RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atas nama Penggugat II atau dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221, Badran, Kota Surakarta dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan ;

Sebelah Timur : Rumah Ibu Kartina Hadi Maryoto ;

Sebelah Selatan : Rumah Bp. Kambali dan Ibu Suzana ;

Sebelah Barat : Rumah Bp. Suroyo Mitro Suyono ;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa ;

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut pada posita 2 diatas, dibeli oleh Para Penggugat pada tanggal 19 Maret 1992. berdasarkan Akta Jual Beli No.121/Laweyan/1992 tanggal 19 Maret 1992, yang dibuat oleh Maria Theresia Budi Santoso, SH Notaris (PPAT di Surakarta dan selanjutnya terbit Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$ , terletak di Kp.Badran Rt.05/Rw.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221, Badran, Kota Surakarta, atas nama Penggugat II (FX Sunarto, SH) ;

Bahwa sejak awal pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa oleh Para Penggugat sampai saat ini masih ditempati dan dikuasai serta dipelihara secara baik oleh Para Penggugat bersama anak-anak, dan tidak pernah diserahkan kepada pihak lain siapapun adanya ;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II sekarang telah bercerai sebagaimana yang tercantum dalam Putusan Perceraian Pengadilan Negeri Surakarta No.65/Pdt.G/2004/PN.Ska dan didalam putusan perceraian tersebut diatas, belum meliputi adanya pembagian harta gono gini atau dengan kata lain terkait harta gono gini Penggugat I dan Penggugat II, tidak diadakan pembagian, karena untuk kepentingan anak-anak ;

Bahwa kemudian terdapat hubungan pinjam meminjam uang sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) antara Penggugat II dengan Tergugat I (Sdr.Moerdiono) yang beralamat di Jl.Gelatik V Blok Z.6 Rt.04, Rw.07, Desa langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo, tanpa adanya Perjanjian hutang piutang ataupun kuitansi penerimaan uang dari Tergugat I (Sdr.Moerdiono) tersebut kepada Penggugat II) ;

Bahwa sebagai keseriusan atas pinjaman tersebut, Penggugat II menyerahkan sebagai pegangan Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$ , terletak di Kp.Badran RT.05/RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221, Badran, Kota Surakarta kepada Tergugat I (Sdr.Moerdiono) tersebut tanpa adanya persetujuan dari Penggugat I ;

Bahwa penyerahan Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$ , terletak di Kp.Badnan Rt.05/Rw.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atas nama Penggugat II atau dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221, Badran, Kota Surakarta oleh Penggugat II kepada Tergugat I

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Sdr.Moerdiono) telah disepakati Tidak untuk dijual, dibalik nama dan atau tidak disetujui atas segala upaya dengan perbuatan hukum untuk pengalihan hak dalam bentuk apapun ;

Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat, Tergugat I (Sdr.Moerdiono) telah membalik nama Sertifikat Hak Milik obyek sengketa menjadi atas namanya, dengan menggunakan Surat kuasa mutlak yang dibuat oleh Tergugat II (Notaris Toto Susmonohadi, SH.) No.60 tanggal 31 - - 2006 sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli No.153/ Laweyan 2006 yang terbuat oleh Tergugat II (TOTO SUSMONO HADI, SH.) Notaris/PPAT di Surakarta, tanpa melibatkan para Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa, dan selanjutnya Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221, Badran, Kota Surakarta menjadi atas nama Tergugat I ;

Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan dan seijin pula dari Para Penggugat, Tergugat I (Sdr.Moerdiono) telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik obyek sengketa tersebut pada Tergugat III (Bank Syariah Mandiri) sebagai jaminan hutang Sdr. Moerdiono kepada Tergugat III ;

Bahwa selanjutnya oleh Tergugat IV (Winih Respati, SH) Notaris/ PPAT di Surakarta atas permohonan dari Tergugat III (Bank Syariah Mandiri) terhadap sertifikat tanah dan bangunan sengketa telah dibuat Akta Hak Tanggungan No.00276/2007 tanggal 12 Januari 2007 ;

Bahwa atas perbuatan Tergugat I (Sdr. Moerdiono) tersebut Para Penggugat dalam perkara ini telah mengajukan pembatalan sertifikat atas nama Tergugat I (Sdr.Moerdiono) ke Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 08 Februari 2008 dengan register perkara No.05/G/2008/PTUN Smg dan saat ini proses perkaranya masih dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya ;

Bahwa kemudian Tergugat III (Bank Syariah Mandiri) bermaksud untuk melelang tanah dan bangunan obyek sengketa dengan mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat V (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang), selanjutnya oleh Tergugat III diadakan pengumuman lelang I pada harian Jawa Pos Radar Solo pada tanggal 09 April 2008 dan Pengumuman

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang ke II pada tanggal 24 April 2008 yang selanjutnya akan diadakan lelang oleh Tergugat V pada tanggal 08 Mei 2008 ;

Bahwa Tergugat III (Bank Syariah Mandiri) dalam perkara No.05/G/2008/PTUN.Smg di PTUN Semarang sebagaimana pada posita 12 diatas, berkedudukan sebagai Tergugat Intervensi I, dengan demikian Tergugat III sebelum mengeluarkan pengumuman lelang pertama dan kedua atas obyek sengketa, Tergugat III telah mengetahui bahwa obyek sengketa masih dalam sengketa sehingga tidak memungkinkan untuk diadakan lelang, namun dalam kenyataannya Tergugat III tetap bersikeras mengadakan lelang ;

Bahwa Para Penggugat telah mengirimkan Surat No. 040/LO-HBU/II/08 tertanggal 11 Februari 2008 kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta yang berisi pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No. 221 Badran, Kota Surakarta ;

Bahwa selanjutnya Para Penggugat juga telah mengirimkan Surat No. 012/LO-HBU/IV/08 tertanggal 11 April 2008 kepada Tergugat V, yang berisi pemberitahuan bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta, sedang dalam sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dan selanjutnya dimintakan Tergugat V untuk tidak mengadakan pelaksanaan lelang terhadap obyek sengketa ;

Bahwa dalam perkembangannya perkara No.05/G/2008/PTUN Smg di PTUN Semarang sekarang masih dalam tingkat banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, namun demikian Tergugat III dan Tergugat V tetap berkeinginan untuk melelang obyek sengketa, dengan demikian perbuatan Tergugat III dan Tergugat V tersebut jelas merugikan Para Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum dengan tetap melaksanakan pelelangan terhadap tanah dan bangunan obek sengketa yang masih dalam proses perkara di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya ;

Bahwa oleh karenanya Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta untuk berkenan membatalkan pelaksanaan lelang oleh

Hal. 5 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V terhadap sertifikat tanah obyek sengketa tersebut dan atau melarang untuk melaksanakan lelang terhadap obyek sengketa ;

Bahwa dengan kejadian tersebut diatas maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yaitu sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), karena apabila lelang terhadap obyek sengketa tetap dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat V maka Para Penggugat akan kehilangan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut ;

Bahwa selain kerugian materiil tersebut maka Penggugat juga mengalami kerugian immateriil sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) akibat kejadian tersebut diatas karena merugikan nama baik Para Penggugat dan menyita waktu yang sangat banyak, serta menimbulkan rasa was-was dihati Para Penggugat karena tanah dan bangunan obyek sengketa akan dilelang oleh Tergugat V, sehingga tidak bisa melaksanakan pekerjaan yang lain karena harus mengurus permasalahan dan perkara ini ;

Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat III atas dilaksanakannya pelelangan terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut oleh Tergugat V, maka mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Surakarta berkenan meletakkan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) terhadap :

1. 1 (satu) buah buku Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta atas nama Tergugat I dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Jalan ;  
Sebelah Timur : Rumah Ibu Martina Hadi Maryoto ;  
Sebelah Selatan : Rumah Bp. Kambali dan Ibu Suzana ;  
Sebelah Barat : Rumah Bp. Suroyo Mitro Suyono ;
2. Tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta atas nama Tergugat I dengan batas-batas :

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan ;  
Sebelah Timur : Rumah Ibu Kartina Hadi Maryoto ;  
Sebelah Selatan : Rumah Bp.Kambali dan Ibu Suzana ;  
Sebelah Barat : Rumah Bp.Suroyo Mitro Suyono ;

Bahwa Para Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit voerbar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, verzet ataupun Kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

Memerintahkan kepada Tergugat V untuk membatalkan pelaksanaan lelang terhadap Tanah dan bangunan obyek sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik No.1686 atas nama Tergugat I (Sdr.Moerdiono), seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari ,Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta ;

## DALAM POKOK PERKARA :

### PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tanah dan Bangunan obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan , Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta atas nama Sdr. Moerdiono dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan ;  
Sebelah Timur : Rumah Ibu Kartina Hadi Maryoto ;  
Sebelah Selatan : Rumah Bp. Kambali dan Ibu Suzana ;  
Sebelah Barat : Rumah Bp.Suroyo Mitro Suyono ;

Adalah harta gono gini Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) yang tidak dibagi ;

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### 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

4. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah Tanah dan Bangunan obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas 329 m<sup>2</sup> terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta atas nama Sdr. Moerdiono dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan ;

Sebelah Timur : Rumah Ibu Kartina Hadi Maryoto ;

Sebelah Selatan : Rumah Bp. Kambali dan Ibu Suzana ;

Sebelah Barat : Rumah Bp. Suroyo Mitro Suyono ;

5. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Akta Surat Kuasa No. 60 tanggal 31 Oktober 2006 yang dibuat oleh Notaris Toto Susmonohadi, SH ;
6. Menyatakan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli No.152/Laweyan/ 2006 tanggal 03 November 2006 yang dibuat oleh Notaris Toto Susmonohadi, SH;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik No. 1686 seluas  $\pm 329$  m<sup>2</sup> , atas nama Moerdiono ;
8. Menyatakan Perbuatan Tergugat III dan Tergugat V yang akan melakukan Pelelangan terhadap sertifikat Hak Milik Tanah dan Bangunan obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
9. Menyatakan pelaksanaan lelang terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat V adalah tidak sah dan batal demi hukum ;
10. Menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) ;
11. Menyatakan Para Penggugat mengalami kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III , sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
12. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan dalam perkara ini, terhadap :
  1. 1 (satu) buah buku Sertifikat Hak Milik No 1686, seluas  $\pm 329$  m<sup>2</sup> terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta atas nama Tergugat I dengan batas-batas :

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan ;  
Sebelah Timur : Rumah Ibu Kartina Hadi Maryoto ;  
Sebelah Selatan : Rumah Bp. Kembali dan Ibu Suzana ;  
Sebelah Barat : Rumah Bp. Suroyo Mitro Suyono ;

2. Tanah dan bangunan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No.1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta atas nama Tergugat I dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan ;  
Sebelah Timur : Rumah Ibu Kartina Hadi Maryoto ;  
Sebelah Selatan : Rumah Bp. Kembali dan Ibu Suzana ;  
Sebelah Barat : Rumah Bp. Suroyo Mitro Suyono ;

13. Menghukum Tergugat III dan Tergugat V untuk membatalkan dan atau tidak melaksanakan lelang terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa a quo ;
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materiil dan Immateriil kepada Para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukannya sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) ;
15. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang menerima hak daripadanya untuk menyerahkan secara langsung kepada Para Penggugat atas fisik Buku Sertifikat Hak Milik No 1686, seluas  $\pm 329 \text{ m}^2$  terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kelurahan Purwosari .Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta atau setempat dikenal dengan nama Jl.Mawar No.221 Badran, Kota Surakarta atas nama Moerdiono (Tergugat I) dengan tanpa syarat apapun bilamana perlu dengan bantuan alat Negara yang sah (Polisi) ;
16. Memerintahkan Para Tergugat untuk membantu proses balik nama Sertifikat tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi atas nama Penggugat II, apabila tidak memungkinkan maka putusan ini berkekuatan pula sebagai akta balik nama yang sah ;
17. Menghukum Tergugat III dan Tergugat V, masing-masing membayar uang paksa kepada Para Penggugat sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakannya ;

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Menyatakan putusan ini serta merta dijalankan (Uit voerbar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, verzet ataupun Kasasi ;

19. Menghukum Para Tergugat , untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

SUBSIDAIR :

- Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et Bono) ;

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

Eksepsi Tergugat II dan III :

1. Bahwa status Penggugat II tidak mempunyai kualitas sebagai pihak Penggugat dalam perkara No.137/Pdt.G/2008/PN.Ska sehingga membuat perkara ini menjadi rancu dan tidak mempunyai dasar hukum yang jelas seharusnya sesuai materi gugatan dalam perkara ini Penggugat II menjadi salah satu pihak Tergugat karena menyangkut pembagian harta gono gini antara Penggugat I dengan Penggugat II dan Akta Jual Beli No.153/Laweyan/2006 yang menyangkut SHM No.1686 beserta bangunan diatasnya dibuat berdasarkan kesepakatan dan ditanda tangani oleh para pihak yaitu Penggugat II dan Moerdiono dengan membawa bukti-bukti pendukung serta menghadap didepan Tergugat II Toto Susmonohadi, SH. Notaris/PPAT di Surakarta ;
2. Bahwa dasar gugatan Para Penggugat mengenai pembagian harta gono gini yang menurut dalil Para Penggugat belum dibagi sudah dua kali diajukan gugatan di Pengadilan yang berbeda oleh Para Penggugat yaitu di Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang dengan No.05/G12008/PTUN.Smg. Dimana sekarang dalam proses banding di Pengadilan Tinggi Tata Usaa Negara Surabaya dan di Pengadilan Negeri Surakarta dengan No.63/Pdt.G/2008/PN.Ska yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan demikian jelas terlihat gugatan Para Penggugat ini hanya akal-akalan saja Para Penggugat, sehingga secara hukum wajar dan tepat jika gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima ;
3. Bahwa sebagai subyek hukum kehadiran Tergugat I Moerdiono sangat penting mengungkapkan dan membuktikan fakta-fakta hukum yang sebenarnya terjadi menyangkut obyek sengketa namun Para Penggugat

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



justru mengaburkan perkara ini karena Tergugat I sudah tidak berdomisili dan bertempat tinggal di Jl.Gelatik V Blok Z.6 RT.04, RW.07, Desa Langenharjo, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo sejak tahun 2005 sesuai keterangan Sek.Des Desa Langenharjo. Sehingga relas panggilan sidang kepada Tergugat I harus dipanggil dengan patut memakai panggilan umum. Dengan demikian sangat jelas subyek gugatan ini tidak komplit dan berdasar hukum jika gugatan Para Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya ;

Eksepsi Tergugat V :

1. Eksepsi Persona Stundi Non Yudicio ;

- 1.1. Bahwa Tergugat V berpendapat gugatan Para Penggugat khususnya yang ditujukan terhadap Tergugat V harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan person Tergugat V didalam surat gugatan kurang tepat atau keliru karena langsung ditujukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta tanpa mencantumkan secara lengkap hirarki induk lembaga pemerintahan dari Tergugat V sehingga mengakibatkan tidak jelasnya identitas maupun kepentingan hukum dari Tergugat V atas perkara dimaksud ;
- 1.2. Bahwa hal tersebut disebabkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta bukanlah merupakan suatu organisasi yang berdiri sendiri, melainkan hanya merupakan bagian badan hukum yang disebut Negara, dan dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya harus bertanggungjawab kepada instansi atasannya, maka dalam hal tuntutan juga harus dikaitkan dengan Instansi atasannya tersebut ;
- 1.3. Bahwa dalam hal melaksanakan tugas dan wewenangnya Tergugat V harus bertanggungjawab kepada Kepala Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Semarang, yang kemudian bertanggungjawab kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara, yang kemudian bertanggungjawab kepada Negara/Pemerintah Republik Indonesia. Oleh karena itu Tergugat V tidak berkualitas untuk dapat dituntut dimuka peradilan umum jika tidak dikaitkan dengan badan hukum induknya dan Instansi atasannya ;
- 1.4. Bahwa Tergugat V secara jelas dan nyata tidak berkualitas untuk dapat dituntut dalam perkara ini dimuka peradilan umum tanpa dikaitkan

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Instansi atasan dari Tergugat V, maka sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.492 K./Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak sempurna. Oleh karena itu gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No.137/Pdt.G/2008/PN.Ska, tanggal 17 Maret 2009 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat-Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat-Penggugat untuk seluruhnya ;
- Membebaskan kepada Penggugat-Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.832.000.- (delapan ratus tiga puluh dua ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No.190/Pdt/2009/PT.Smg, tanggal 27 Juli 2009 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 9 November 2009 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 November 2009 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 November 2009 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.137/Pdt.G/2008/ PN.Ska, jo No.190/Pdt/2009/PT.Smg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Desember 2009 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 8 Desember 2009 dan tanggal 10 Desember 2009 dan tanggal 22 Desember 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### 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

Para Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 17 Desember 2009 ;

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

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

## 1. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM PUTUSAN :

Bahwa dalam putusannya sebagaimana tercantum dalam halaman 5 alinea 1, alinea 2 dan alinea 3, Judex Facti jelas-jelas hanya mengambil alih pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan atau menggunakan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tanpa meneliti dan mempelajari fakta hukum sehingga pertimbangan- pertimbangan-pertimbangannya tidak memenuhi rasa keadilan, walaupun telah nyata dalam perkara maupun memori Banding dari Para Pembanding/ Para Penggugat disampaikan secara jelas dan tegas AKAN TETAPI OLEH JUDEX FACTI sama sekali tidak mendapat perhatian dan tidak dipakai untuk dasar pertimbangan putusannya sehingga Para Pemohon Kasasi sangat keberatan dan memohon keadilan ;

## 2. OBYEK SENGKETA ADALAH HARTA BERSAMA/HARTA GONO GINI :

Bahwa terlebih dahulu Para Pemohon Kasasi menjelaskan tentang obyek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas lebih kurang 329 meter persegi sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 1686, Desa/Kalurahan Purwosari, Gambar Situasi No.260/1997 tanggal 16 Januari 1997, terletak di Kampung Badran RT.05 RW.09, Kalurahan Purwosari, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, atau setempat dikenal dengan alamat Jl.Mawar Nomor.221, Badran, Surakarta, atas nama FX.SUNARTO,SH. (Pemohon Kasasi II), yang dalam perkara ini telah berubah menjadi atas nama MOERDIONO (Termohon Kasasi I) ;

Bahwa obyek sengketa tersebut diatas dibeli oleh Pemohon Kasasi II pada tanggal 19 Maret 1992 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 121/ Laweyan/ 1992, yang dibuat oleh Maria Theresia Budi Santoso,SH. Sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Surakarta (Vide Bukti

Hal. 13 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

### 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

P-I,II-6), sedangkan antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah melangsungkan perkawinan secara sah di Gereja Santo Paulus Kleco Surakarta pada tanggal 9 Agustus 1986 sebagaimana terdaftar dalam Kutipan Akta Perkawinan No.Nas.371/1986 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Surakarta tertanggal 11 Agustus 2004. (vide Bukti P.I & P.II- 1) ;

Dengan demikian jelas dan nyata bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah harta bersama atau harta gono gini yang diperoleh semasa perkawinan antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, sehingga mohon Judex Facti untuk mempertimbangkan dalam hukumnya bahwa obyek sengketa adalah harta bersama atau harta gono gini yang dimiliki oleh Para Pemohon Kasasi ;

### 3. PERALIHAN HAK YANG DILAKUKAN SECARA MELAWAN HUKUM :

Bahwa telah terungkap dalam fakta persidangan terhadap obyek sengketa dalam perkara a quo terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa dari atas nama Pemohon Kasasi II menjadi atas nama Termohon Kasasi I, tanpa diketahui dan disetujui oleh Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dan/atau telah dilakukan proses pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan cara melawan hukum ;

Bahwa terungkap dalam fakta persidangan Termohon Kasasi I tidak dapat membuktikan fakta hukum bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa telah memenuhi perosedur dan hukum yang berlaku karena tidak bisa menunjukkan bukti-bukti formal adanya persyaratan-persyaratan yang sah secara hukum untuk peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama atau harta gono gini dalam perkara a quo, demikian pula Termohon Kasasi II juga dalam persidangan tidak dapat menunjukkan bukti-bukti formal adanya dokumen persyaratan-persyaratan tersebut diatas, bahkan Termohon kasasi II dan Termohon Kasasi III dalam perkara a quo hanya mendasarkan Turunan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Semarang No.05/G/2008/PTUN. Smg. Tertanggal 19 Juni 2008 yang hasil putusannya adalah Gugatan tidak dapat diterima (N.0), dan apabila mengacu pada fakta persidangan di PTUN Semarang tersebut terungkap fakta hukum bahwa peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### 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)



dari Pemohon kasasi II kepada Termohon Kasasi I yang dilakukan oleh dan di buat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Termohon kasasi II menggunakan dasar/alas hak pembuatan Surat Kuasa Menjual Nomor: 60 tertanggal 31 Oktober 2005 yang ditanda tangani (quod non) sebagai Pemberi Kuasa adalah Pemohon Kasasi II secara sendirian TANPA ADANYA PERSETUJUAN dari Pemohon Kasasi I sebagai pihak yang memiliki hak atas harta bersama/ harta gono gini. Dimana pembuatan Surat Kuasa Menjual tersebut telain disangkal oleh Pemohon Kasasi II, dan selanjutnya fakta hukum menunjukkan bahwa Akta Jual Beli yang dipakai dasar untuk peralihan hak terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut sebagai Pembeli dan sebagai Penjual ditanda tangani sendiri oleh Termohon Kasasi I dihadapan Termohon Kasasi II ;

Fakta tersebut diatas jelas menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II, hal ini oleh karena obyek sengketa adalah harta bersama atau harta gono gini yang menjadi milik sah Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II ;

Bahwa mendasari pada Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka telah ditentukan bahwa semua tindakan hukum yang berkenaan dengan harta gono gini harus dilakukan bersama-sama antara suami dan isteri (Pasal 35 ayat 1, dan Pasal 36 ayat 1) ;

Dan sebagaimana hukum adat yang berlaku di Jawa Tengah tentang harta yang diperoleh selama perkawinan, bahwa seorang janda mendapat separoh dari harta gono gini, hal ini telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya tanggal 11 Februari 1959 Nomor.387 K/Sip/1958 dan putusan MARI tanggal 7 Maret 1959 Nomor.393 K/Siv/1959, hal ini terdapat ketentuan pula berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI tertanggal 1 Desember 1976 Nomor.1448 K/Sip/1974 yang memberikan kaidah hukum bahwa sejak berlakunya Undang-Undang No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, "harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama sehingga dengan terjadinya perceraian harta bersama tersebut harus dibagi sama antara bekas suami-isteri tersebut" ;

Selain Yurisprudensi tersebut di atas masih ada lagi yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor Register : 2691 PK/Pdt/1996 tertanggal 18 September 1998 yang tegas menyebutkan dalam kaidah hukumnya bahwa :

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



"Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau isteri harus mendapatkan persetujuan suami atau isteri" ;

"Perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui isteri maka perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum" ;

Bahwa telah jelas fakta hukum yang terungkap dalam pemeriksaan perkara a quo alas hak dilaksanakannya peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa hanya berdasarkan Surat Kuasa Menjual No.60 tanggal 31 Oktober 2005 yang merupakan Surat Kuasa Mutlak dan lebih-lebih pembuatannya tanpa diketahui oleh Pemohon Kasasi II, dan oleh karena Surat Kuasa Mutlak ini merupakan jual beli tanah secara berselubung dimana dalam klausulanya tersebut selaku dicantumkan "Kuasa yang tidak dapat dicabut kembali "dan" Si Penerima Kuasa dapat melakukan perbuatan apapun baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah dimaksud ", maka Surat Kuasa Menjual yang demikian disebut Surat Kuasa Mutlak telah dilakukan pelanggaran penggunaannya khususnya dalam hubungannya dengan tanah yaitu dengan Instruksi Menteri Negeri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 Nomor: 14 / 1982 Jo. Pasal 39 ayat (1) huruf (d) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Yurisprudensi MARI dalam putusan tanggal 30 juni 1988 Nomor: 1440 K/Pdt/1996. jo Putusan Nomor.1991 K/Pdt/1994. jo Putusan tanggal 14 April 1988 Nomor: 2584 ;

Bahwa berdasarkan fakta persidangan dan / atau fakta hukum yang terungkap dalam persidangan jelas dan nyata bahwa Pemohon Kasasi I sebagai salah satu pihak yang mempunyai hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa tidak pernah memberikan persetujuan dan/atau menanda tangani Surat Persetujuan untuk tujuan penjualan tanah dan bangunan obyek sengketa dan apabila benar (non) Surat Kuasa Menjual No.60 tertanggal 31 Oktober 2005 yang ada tanda tangan Pemohon Kasasi II maka dapat dipastikan TIDAK ADA PERSETUJUAN DARI PEMOHON KASASI I ;

Bahwa hubungan perkawinan antara Pemohon kasasi I dan Pemohon Kasasi II telah putus karena perceraian berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor.65/Pdt.G/2004/PN.Ska. tertanggal 5 Oktober 2004, namun demikian dengan putusanya perkawinan tersebut terhadap harta bersama atau harta gono gini berupa tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut TIDAK DILAKUKAN PEMBAGIANnya berdasarkan kesepakatan

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



kedua belah pihak karena harta bersama tersebut diperuntukkan atau diberikan kepada 3 (tiga) orang anak-anak hasil perkawinan antara Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II agar dikelak kemudian hari anak-anaknya tersebut terjamin kehidupannya. Oleh karenanya dengan telah putusanya perkawinan dimaksud secara hukum tidak akan menghapuskan hak seorang janda atas kepemilikan harta bersama atau harta gono gini obyek sengketa sehingga peran dan persetujuan Pemohon Kasasi I masih mutlak diperlukan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap harta bersama obyek sengketa dimaksud ;

Dengan demikian secara hukum perbuatan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang telah melaksanakan peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual No.60 tertanggal 31 Oktober 2005 yang merupakan Surat Kuasa Mutlak dan TANPA ADANYA SURAT PERSETUJUAN PEMOHON KASASI I adalah TIDAK SAH SECARA HUKUM, sehingga Akta Jual Bell Nomor: 153/Laweyan/2006 terhadap tanah obyek sengketa yang dibuat dan diterbitkan oleh Termohon Kasasi II sebagai PPAT tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi II secara otomatis juga TIDAK SAH SECARA HUKUM dan dengan demikian Termohon Kasasi I yang telah menanda tangani Akte Jual Bell No. 153/Laweyan/2006 sebagai Pembeli dan sekaligus sebagai Penjual dalam peralihan hak terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa adalah TIDAK SAH SECARA HUKUM sehingga sudah semestinya HARUS DIBATALKAN DEMI HUKUM dan Termohon Kasasi I tidak mempunyai hak kepemilikan atas tanah dan bangunan obyek sengketa, oleh karenanya peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa dari atas nama Pemohon Kasasi II menjadi atas nama Termohon Kasasi I ADALAH TIDAK SAH SECARA HUKUM DAN HARUSLAH DIBATALKAN DEMI HUKUM ;

#### 4. OBYEK SENGKETA TIDAK SAH SECARA HUKUM UNTUK DIJADIKAN JAMINAN HUTANG :

Bahwa berdasarkan fakta hukum telah terjadi pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I sebagai pemberi hak tanggungan kepada Termohon Kasasi III sebagai penerima hak tanggungan atas tanah obyek sengketa sehubungan dengan adanya hubungan hutang piutang antara Termohon Kasasi I dengan

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



Termohon Kasasi III. Dan didalam melakukan perbuatan hukum pemberian hak tanggungan terhadap dan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut tidak melibatkan dan tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II sebagai pihak yang memiliki hak dan menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa dalam perkara a quo sejak obyek sengketa tersebut menjadi harta bersama/gono gini ;

Bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa tidak sah secara hukum untuk dijadikan jaminan hutang dikarenakan kepemilikan hak yang diakui oleh

Termohon Kasasi I berdasarkan alasan hukum sebagaimana point 3 diatas adalah tidak sah sehingga Termohon Kasasi I sebagai pihak yang tidak sah memiliki hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa tidak berhak untuk menyerahkan Sertifikat Tanah dan bangunan obyek sengketa menjadi jaminan hutangnya kepada Termohon Kasasi III ;

Hal ini apabila dilihat dalam Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah adalah bersifat Stelsel Pasif, artinya yang didaftarkan adalah hak, peralihan hak, dan penghapusannya, serta pencatatan beban-beban atas hak dalam daftar buku tanah. Hubungan antara pemindahan dengan alas hak adalah bersifat Kausal karena sifat peralihan hak tersebut adalah bersifat LEVERING, akibatnya Buku Tanah tidak memberi jaminan yang MUTLAK ;

Dalam Buku "Mencari Sistem Hukum Benda Nasional", PT.Alumni, Bandung 1997, yang disusun MARIAM DARUS BADRULZAMAN, menjelaskan bahwa berdasarkan ajaran KUH Perdata dalam Pasal 584, dianut ajaran untuk sahnya penyerahan (Levering) dibutuhkan beberapa syarat yaitu:

- Alas Hak (Recht Titel) ;
- Perjanjian kebendaan yang diikuti dengan perbuatan penyerahan dan selanjutnya penerbitan sertifikat ;
- Wewenang menguasai (Beskikking Bevoegheid) ;

Berdasarkan ajaran ini jelas dan tegas bahwa adanya penyerahan (Levering) baru sah suatu kepemilikan tanah shingga dengan penyerahan yang menjadikan pihak yang menerima penyerahan sebagai PEMILIK dengan alas hak (recht titel) yang memindahkan hak milik adalah sah secara hukum ;

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila melihat ajaran diatas jelas dan tegas bahwa alas hak untuk adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa dimaksud adalah tidak sah dan batal demi hukum, sedangkan penyerahan (levering) yang disyaratkan tersebut sampai perkara ini disidangkan tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi karena tanah dan bangunan obyek sengketa sampai sekarang ini tetap ditempati oleh Pemohon Kasasi I dan anak-anaknya dan terpeiihara dengan sangat baik. Dengan demikian berdasarkan fakta hukum sebagaimana point-point diatas dan berdasarkan teori dan ajaran tentang kebendaan jelas dan terbukti bahwa Termohon Kasasi I adalah bukan pemilik hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa dan/atau kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang diakui oleh Tergugat I adalah melawan hukum dan tidak sah secara hukum ;

Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas maka kepemilikan hak atas tanah sebagaimana yang telah dicantumkan dalam Sertifikat hak Milik No.1686 terhadap tanah dan bangunan obyek sengketa adalah tidak sah dan harus dibatalkan, sehingga segala pembebanan hak terhadap tanah dan bangunan tersebut termasuk pembebanan hak tanggungan sebagaimana penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.00276/2007 dengan penerima hak tanggungan adalah Termohon Kasasi III adalah batal demi hukum ;

Demikian pula terhadap Akta-akta yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi IV sepanjang yang berhubungan dengan pembebanan hak tanggungan atas tanah dan bangunan obyek sengketa adalah batal demi hukum ;

Dan selanjutnya segala upaya hukum yang dilakukan pihak Termohon Kasasi III maupun Termohon Kasasi V yang akan dan sudah melaksanakan pelelangan atas tanah dan bangunan obyek sengketa maupun uapaya hukum apapun yang akan dilaksanakan dikemudian hari adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum ;

### 5. JUDEX FACTI TIDAK CERMAT DALAM MENILAI ALAT BUKTI :

Dalam menilai dan menyimpulkan fakta persidangan dan fakta hukum, Judex Facti jelas-jelas tidak cermat dan tidak teliti sehingga menyebabkan kerugian bagi Para Pemohon Kasasi, hal ini antara lain tertuang dalam Pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang selanjutnya

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### 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

dijadikan pertimbangan dalam pula putusan Majelis Hakim Tingkat Banding yaitu pada halaman 25 dalam alinea 4 dan 5 yang tertulis : ....Penggugat II sebagai salah satu pihak yang telah sepakat dan menanda tangani Akta Jual Beli No.153/Laweyan/2006 dan

bersama Moerdiono (Tergugat I) bersama-sama menghadap Toto Susmonohadi, SH Notaris/PPAT (Tergugat II).... dst";

Hal yang dijadikan pertimbangan tersebut diatas tidak ada dasar hukumnya baik dari bukti surat maupun saksi-saksi karena kalimat tersebut hanyalah kalimat yang dibuat oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/ Tergugat II dan Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III dalam jawabannya, sedangkan faktanya Pemohon kasasi II tidak pernah ada kesepakatan baik lisan maupun tertulis dan lebih-lebih secara Fakta hukum Akta Jual Beli No.153/Laweyan/2006 yang dibuat Termohon Kasasi II/ Terbanding II/Tergugat II SAMA SEKALI TIDAK ADA TANDA TANGAN PEMOHON KASASI II, akan tetapi si penanda tangan Akte tersebut adalah Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I sebagai pihak Penjual dan sebagai Pihak Pembeli ;

Dengan demikian Judex Facti telah menggunakan dasar pertimbangan yang tidak benar dan sangat merugikan Pemohon kasasi I dan Pemohon Kasasi II dalam perkara a quo ;

Fakta hukum dalam pertimbangan dalam putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 26 pada alinea 1 antara lain menyebutkan : "..... dalam dalil gugatannya Para Penggugat menyatakan obyek sengketa SHM No.1686 telah dijual dan telah balik nama atas nama Moerdiono .....dst" ;

Hal ini lagi-lagi Termohon Kasasi II dan III/Terbanding II dan III/ Tergugat II dan III melakukan manipulasi fakta persidangan dan atau fakta hukum karena dalam gugatan Para Penggugat tidak ada kalimat yang bunyinya seperti yang dikutip diatas sehingga tidak ada kata-kata : "obyek sengketa SHM No 1686 telah dijual dan telah balik nama....dst" ;

Dengan demikian sudah semakin jelas bahwa manipulasi fakta hukum yang dibuat oleh Termohon Kasasi II dan III benar-benar telah dipakai dan dipercaya oleh Judex Facti sehingga hal demikian harus diluruskan kembali agar Majelis Hakim dalam Tingkat Kasasi tidak melakukan kecerobohan

Hal. 20 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### 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

sehingga tidak merugikan Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/ Para Penggugat ;



Masih ada 1 (satu) kecerobohan dan ketidak telitian lagi yang dilakukan oleh Judex Facti yaitu pada halaman 27 alinea 1 : "..... dihubungkan dengan keterangan saksi Drs Bambang Ari BS diperoleh persangkaan, bahwa benar Perxggugat telah menjual tanah dan bangunan obyek sengketa yang tercatat dalam SHM No.1686.... dst" ;

Judex Facti telah tidak mempertimbangkan bahwa Saksi tersebut adalah saksi TERTIMONIUM DE AUDITU karena saksi menerangkan dalam persidangan hal tersebut hanya mendengar dari orang lain (Moerdiono) dan tidak mendengar ri tentang pembicaraan soal obyek sengketa, sedangkan saksi menerangkan adanya hutang Pihak Pemohon Kasasi II kepada Termohon Kasasi I tetapi tidak bisa menunjukkan bukti tertulis adanya Perjanjian Hutang atau perincian jumlah hutangnya, dan sangat terlihat keterangannya mengada-ada dan direkayasa. Oleh karenanya kesaksian demikian seharusnya tidak dapat dipergunakan dalam pertimbangan memutus perkara karena tidak bisa dipertanggung jawabkan secara hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Hal yang terakhir yang menjadi ketidak cermatan dalam pertimbangan putusan Majelis Hakim tingkat Pertama dan tingkat Banding adalah terungkap dalam pertimbangan putusan pada halaman 27 alinea 2 dan alinea 3 yang berbunyi : "... bahwa benar Penggugat-Penggugat telah melepaskan hak kepemilikannya terhadap obyek sengketa.... dst" ;

Fakta hukum telah terungkap bahwa Pemohon Kasasi I/Pembanding I/ Penggugat I tidak pernah membuat Surat Persetujuan untuk adanya pelepasan hak tanah dan/atau tidak pernah menanda tangani surat persetujuan atau akta-akta lain sehubungan dengan tanah dan bangunan obyek sengketa. Demikian pula Pemohon Kasasi II/Pembanding II/ Penggugat II juga tidak pernah sepakat, memberi persetujuan dan atau menanda tangani akta-akta pelepasan hak tersebut ;

Oleh karenanya salah besar apabila Judex Facti berpendapat Pemohon Kasasi I dan II/Pembanding I dan II/ Penggugat I dan II telah melepaskan hak kepemilikannya terhadap obyek sengketa kepada Termohon Kasasi I/ Terbanding I/Tergugat I ;

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex Facti tidak salah menerapkan hukum, Penggugat-Penggugat telah melepaskan hak kepemilikannya terhadap objek sengketa Sertifikat Hak Milik No.1686 Jalan Mawar No.221 Badran Surakarta kepada Tergugat I dan selanjutnya dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat I pada Tergugat II dengan dibebani hak tanggungan dan karena tidak dilunasi sehingga dilelang oleh Tergugat V sekalipun belum laku, sebagaimana pertimbangan Judex Facti telah tepat dan benar ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi : **1. NY.ANY KUSTINA HADY** dan **2. FX.SUNARTO, SH.** tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

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

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

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. NY.ANY KUSTINA HADY** dan **2. FX.SUNARTO, SH.** tersebut ;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000.- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **16 Agustus 2011** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.** dan **H. Atja Sondjaja, SH., MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

### 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

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Soesilo Atmoko, SH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.--

Hakim – Hakim Anggota :

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH. LLM.

ttd./

H. Atja Sondjaja, SH., MH.

Ketua :

ttd./

Dr. H. Mohammad Saleh, SH., MH.

Biaya kasasi

1. M e t e r a i.....Rp. 6.000,-

2. R e d a k s i.....Rp. 5.000,-

3. Administrasi Kasasi.....Rp.489.000,-

Jumlah

Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./

Soesilo Atmoko, SH.

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**

**NIP. : 19610313 198803 1 003**

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No.720 K/Pdt/2010

#### 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)