



P U T U S A N

No. 926 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1 **Nyonya Ivo Maria**, bertempat tinggal di Jalan Mataram V, No. 9, Kelurahan Banyuanyar, RT. 03, RW. 10, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta ;
- 2 **Nyonya Lusi Widiyawati**, bertempat tinggal di Jalan Mataram V, No. 9, Kelurahan Banyuanyar, RT. 03, RW. 10, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Suharsono, SH.,MH. dan Herry Nurcahya Wijaya, SH**, Advokat/Penasehat Hukum yang berkantor di Law Office Suharsono, SH. & Associates, Jalan Bone Utama No.1, RT.02 RW.VI, Banyuanyar, Banjarsari, Surakarta ;

Para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding ;

m e l a w a n :

Kusumo Aryawan Santoso, S.E., bertempat tinggal di Jalan KH. Kahar Muzakir, No. 25, RT. 01, RW. 07, Kelurahan Joyosuran, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta ;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

- 1 Bahwa pada tanggal 06 November 2006 dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20, Surat Kuasa menjual dan atau melepaskan Hak No. 21, Perjanjian Pengosongan No. 22 atas tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang tertanam di atasnya, yang kesemuanya dibuat dihadapan Sunarto, SH. Notaris/PPAT di Surakarta antara mas

Hal. 1 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Winarto Sodikdiono (almarhum) sebagai Pihak I (Penjual) dengan Kusumo Aryawan Santoso, SE., sebagai Pihak II (Pembeli). tanah dan bangunan tersebut yaitu :

- Sebidang tanah Hak Milik Nomor 2649 berikut bangunan dan tanaman yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, luas $\pm 311 \text{ M}^2$, tercatat atas nama mas Winarto Sodikdiono Suami Thea Maria. Gambar Situasi Nomor 852/1993 tanggal 13 Maret 1993, terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan,
 - Sebelah Selatan : M 2647 ;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak;
 - Sebelah timur : Jalan ;

Selanjutnya tanah tersebut diatas mohon disebut sebagai : tanah tersengketa;

- 2 Bahwa dalam perjanjian dinyatakan pihak penjual diperbolehkan untuk membeli kembali tanah yang dijual tersebut dengan batas waktu. Namun sampai dengan batas waktu yang diperjanjikan untuk membeli kembali yaitu pada tanggal 25 Desember 2006, almarhum Mas Winarto Sodikdiono tidak pernah beritikad baik untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersebut seperti yang diperjanjikan;
- 3 Bahwa Penggugat telah berkali-kali memeberikan somasi kepada almarhum Mas Winarto Sodikdiono, baik secara pribadi, lisan maupun tertulis ataupun somasi resmi melalui kuasa hukum Penggugat untuk membeli kembali tanah dan bangunan tersengketa tersebut, namun almarhum tidak pernah menggubrisnya;
- 4 Bahwa oleh karena itu mengingatkan waktu untuk membeli kembali dan waktu pengosongan sudah amat lewat dari waktu yang diperjanjikan, maka berdasarkan Akta Kuasa Menjual dan/atau Melepaskan Hak Nomor 21 tanggal 06 November 2006, yang dibuat dihadapan Sunarto, SH PPAT/Notaris di Surakarta, Penggugat lalu menandatangani Akta Jual Beli Nomor 124/Banjarsari/2007 tanggal 05 Mei 2007 atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 2649 berikut bangunan dan tanaman yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, luas $\pm 311 \text{ M}^2$, tercatat atas nama Mas Winarto Sodikdiono Suami Thea Maria, Gambar Situasi Nomor 852/1993 tanggal 13 Maret 1993, terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dan sekaligus melaksanakan balik nama dari atas nama Mas Winarto Sodikdiono Suami Thea Maria (almarhum) menjadi atas nama Penggugat (Kusumo Aryawan Santoso, SE);
- 5 Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli Nomor 124/Banjarsari/2007 tanggal 05 Mei 2007 yang dibuat oleh Sunarto, SH PPAT/Notaris di Surakarta tersebut maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebidang tanah hak milik Nomor 2649 berikut bangunan dan tanaman yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, luas $\pm 311 \text{ M}^2$, tercatat atas nama Mas Winarto Sodikdiono Suami Thea Maria. Gambar Situasi Nomor 852/1993 tanggal 13 Maret 1993, terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta telah menjadi milik sah Penggugat;

- 6 Bahwa sejak tanah sengketa menjadi milik sah Penggugat, tanah sengketa tersebut masih ditempati/dikuasai oleh Mas Winarto Sodikdiono Suami Thea Maria (almarhum) beserta keluarganya tanpa ijin dari Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa. Oleh karena itu Penggugat haruslah dinyatakan satu-satunya pemilik yang sah atas tanah sengketa dan Penggugat berhak untuk menguasai tanah sengketa, mengalihkan, menjual, menyewakan dan melakukan segala daya upaya hukum terhadap tanah sengketa;
- 7 Bahwa pada saat mas Winarto Sodikdiono masih hidup, Penggugat telah meminta mas Winarto Sodikdiono beserta keluarganya untuk segera meninggalkan tanah dan bangunan sengketa beserta segala sesuatu yang tertanam diatasnya tersebut diatas, tetapi sampai dengan Mas Winarto Sodikdiono meninggal dunia tidak pernah menanggapi;
- 8 Bahwa mas Winarto Sodikdiono (almarhum) semasa hidupnya telah menikah dengan Thea Maria (almarhum) dan telah melahirkan anak-anak antara lain Ivo Maria (Tergugat I) dan Lusi Widiyawati (Tergugat II) dan saat ini Ivo Maria (Tergugat I) dan Lusi Widiyawati (Tergugat II) masih tetap menempati tanah sengketa walaupun mereka tahu tanah sengketa sudah beralih haknya kepada Penggugat;
- 9 Bahwa sejak tanah sengketa beralih haknya dari pemilik lama yaitu Mas Winarto Sodikdiono (almarhum) kepada Penggugat sampai dengan gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan, tanah sengketa belum pernah diserahkan oleh Mas Winarto Sodikdiono (almarhum) kepada Penggugat dan sampai saat inipun para Tergugat tetap menempati/menguasai tanah sengketa, walaupun sudah berkali-kali Penggugat meminta baik secara sendiri maupun melalui orang lain agar para Tergugat mau menyerahkan dan mengosongkan tanah sengketa secara baik kepada Penggugat, namun para Tergugat tidak pernah menggubrisnya dan tak pernah mau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat. Oleh karena itu tiada jalan lain bagi Penggugat selain menyerahkan permasalahan ini kepada Pengadilan Negeri Surakarta;
- 10 Bahwa oleh karena Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah dari tanah sengketa, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II (para Tergugat) yang telah menempati tanah

Hal. 3 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012

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)



sengketa tanpa ijin dari Penggugat haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*). Oleh karena itu maka para Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari para Tergugat haruslah dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa dan kemudian menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan baik dan bersih kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;

- 11 Bahwa perbuatan para Tergugat tersebut juga sangat merugikan Penggugat baik secara materiil maupun Immateriil, sebab sejak Penggugat membeli tanah sengketa dari tahun 2007 sampai sekarang tidak pernah menikmati hak-hak atas tanah sengketa. Padahal kalau tanah tersengketa tersebut disewakan kepada pihak lain, maka secara harga umum harga sewa tanah tersengketa tersebut pertahunnya bisa mencapai Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Dengan demikian sampai dengan gugatan ini dimasukkan ke Pengadilan Negeri Surakarta, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat secara Materiil adalah sebesar :

- Dari Mei 2007 s/d Januari 2011 : 38 / 12 X
Rp.15.000.000,- = Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah);

- 12 Bahwa setelah Mas Winarto Sodikdiono meninggal dunia, Penggugat telah meminta secara baik-baik kepada para Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa, tetapi sampai saat ini para Tergugat tidak menanggapi niat baik dari Penggugat. Oleh karena itu Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Surakarta yang terhormat berkenan untuk memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat agar dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;
- 13 Bahwa kerugian Immateriil yang dirasakan oleh Penggugat sangat besar nilainya, apabila diperhitungkan secara Materiil. Sebab atas ulah almarhum dan para Tergugat maka Penggugat sudah sangat kehilangan waktu dan pikiran serta biaya yang tidak sedikit karena harus mengurus permasalahan tersebut. Belum lagi secara *Psychis* Penggugat sudah sangat di buat stres dan malu karena permasalahan ini. Hal ini tak ternilai harganya kalau di perhitungkan secara Materiil. Oleh karena itu Penggugat mohon agar kerugian immateriil ini diperhitungkan dengan uang senilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang harus dibayarkan para Tergugat secara tanggung renteng kepada Penggugat;



14 Bahwa gugatan ini akan dibuktikan dengan bukti-bukti authentic dan saksi-saksi. Oleh karena itu patutlah apabila Penggugat mohon agar Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *Verzet*, banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij vorraad*), agar Penggugat segera dapat menikmati hak-haknya atas tanah sengketa;

15 Bahwa Penggugat merasa khawatir para Tergugat tidak melaksanakan Putusan Pengadilan. Oleh karena itu Penggugat mohon apabila para Tergugat terlambat menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat, maka para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari atas keterlambatannya tersebut yang dibayar secara tanggung renteng antara para Tergugat ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan tanah Hak Milik Nomor 2649 berikut bangunan dan tanaman yang berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, luas $\pm 311 \text{ M}^2$, tercatat atas nama Kusumo Aryawan Santoso, S.E. Gambar Situasi Nomor 852/1993 tanggal 13 Maret 1993, terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan, Banjarsari, Kota Surakarta, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan,
- Sebelah Barat : Jalan
- Sebelah Timur : Tanah Hak
- Sebelah Selatan : HM 2647

Adalah milik sah dari Penggugat;

- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat) menempati tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menempati tanah sengketa tanpa ijin dari Penggugat telah merugikan Penggugat baik secara Materiil maupun secara Immateriil;
- 5 Menyatakan kerugian materiil yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebesar :



- (Dari Mei 2007 s/d Januari 2011) : 38 / 12 X
Rp.15.000.000,- = Rp. 55.000.000,- (lima
puluh lima juta rupiah) ;

Dan harus dibayar secara tanggung renteng diantara mereka;

- 6 Menyatakan kerugian immateriil yang harus dibayaroleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan harus dibayarkan para Tergugat secara tanggung renteng diantara mereka;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada mereka untuk segera menyerahkan tanah tersengketa kepada Penggugat dalam keadaan baik dan bersih, bilamana perlu dengan bantuan alat kekuasaan Negara;
- 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar :

- (dari Mei 2007 s/d Januari 2011) : 38/ 12 X Rp.
15.000.000,- = Rp. 55.000.000,- (limapuluh lima juta
rupiah) ;

dan harus dibayar secara tanggung renteng diantara mereka;

- 9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000.000, - (limaratus juta rupiah) dan harus dibayar secara tanggung renteng diantara mereka;
- 10 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari atas keterlambatannya untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dan harus dibayar secara tanggung renteng diantara mereka;
- 11 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verset, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vorraad*);
- 12 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

- Apabila majelis hakim berkenan memutus dengan putusan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan



hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia (*ex aequo et bono*);

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

Gugatan Penggugat tidak lengkap/kurang subjek hukumnya :

- 1 Bahwa perkara ini adalah gugatan pengosongan rumah dan tanah yang mana dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris dari mas Winarto Sodikdiono (almarhum) dan Ny. Thea Maria (almarhumah) yang harus bertanggung jawab mengosongkan rumah dan tanah sengketa karena Tergugat I dan Tergugat II masih bertempat tinggal di rumah dan tanah sengketa tersebut;
- 2 Bahwa padahal ahliwaris anak dari mas Winarto Sodikdiono (almarhum) dan Ny. Thea Maria (almarhumah) tidak hanya Tergugat I dan Tergugat II saja tetapi masih ada yang lainnya yang juga bertempat tinggal di rumah dan tanah sengketa tersebut, mereka adalah R. Hendro Lukito, S.E. dan Imelda Vinda;
- 3 Bahwa oleh karenanya maka dikarenakan gugatan ini merupakan suatu warisan tanggung jawab/kewajiban dari Mas Winarto Sodikdiono (almarhum) maka gugatan ini jelas tidak lengkap/kurang subjek hukumnya dimana seharusnya kedua nama tersebut diatas juga dimasukkan sebagai subjek gugatan ini, karena mereka adalah anak-anak dari Mas Winarto Sodikdiono (almarhum) dan Ny. Thea Maria (almarhumah) yang juga harus ikut bertanggung jawab atas kewajiban tersebut;
- 4 Bahwa dengan demikian maka eksepsi dari Tergugat I dan II patut untuk diterima, dan gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

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

- 1 Bahwa apa yang ditulis didalam eksepsi maupun didalam konvensi mohon untuk dianggap tertulis dan terbaca pula didalam rekonvensi ini;
- 2 Bahwa dengan terbitnya Akta No. 116 tanggal 29 April 2006 tentang surat kuasa menjual dan/atau melepaskan hak, jelas terbukti telah terjadi manipulasi didalam pembuatan Akta No. 20 tanggal 6 Nopember 2006 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 21 tanggal 6 November 2006 tentang Surat Kuasa Menjual dan atau melepaskan hak serta akta No. 22 tanggal 6 Nopember 2006 tentang Perjanjian Pengosongan yaitu dibuat tanpa sepengetahuan alm Mas Winarto Sodikdiono, dan pemberlakuan Akta No. 21 tanggal 6 Nopember 2006

Hal. 7 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 124/Banjarsari/2007 tanggal 05 Mei 2007 adalah tidak sah dan cacat hukum;

3 Bahwa oleh karenanya maka Akta Jual Beli No. 124/Banjarsari/2007 tanggal 5 Mei 2007 yang dibuat oleh Sunarto, S.H. PPAT di Surakarta adalah tidak sah dan cacat hukum sehingga patut dinyatakan batal demi hukum;

4 Bahwa demikian pula halnya dengan Sertifikat Hak Milik No. 2649 seluas +/- 311 m² yang terletak di Kal. Banyuanyar, Kec. Banjarsari, Kota Surakarta, yang tercatat atas nama Kusumo Aryawan Santoso, S.E. Gambar Situasi No. 852/1993 tanggal 13 Maret 1993 yang penerbitannya berdasarkan pada akta-akta yang tidak sah dan cacat hukum, maka patut pula dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

5 Bahwa disamping itu maka akta No. 20 tanggal 6 April 2006 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 21 tanggal 6 April tentang surat kuasa menjual dan atau melepaskan hak serta akta No. 22 tanggal 6 April 2006 tentang Perjanjian Pengosongan yang ketiganya dibuat oleh Notaris Sunarto, S.H. adalah tidak sah karena dibuat tanpa sepengetahuan alm Mas Winarto Sudikdiono yang telah digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli No. 124/Banjarsari/2007 tanggal 5 Mei 2007 yang dibuat oleh Sunarto, S.H. PPAT di Surakarta, oleh karenanya maka akta-akta tersebut patut dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

6 Bahwa dengan demikian maka gugatan rekonsensi dari para Penggugat Rekonsensi patut untuk dikabulkan;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surakarta supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi Tergugat I dan II/ para Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan akta No. 20 tanggal 6 November 2006 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta No. 21 tanggal 6 November 2006 tentang surat kuasa menjual dan atau melepaskan hak serta Akta No. 22 tanggal 6 November 2006 tentang Perjanjian Pengosongan yang dibuat oleh Sunarto, S.H., Notaris di Surakarta adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 124/Banjarsari/2007 tanggal 5 Mei 2007 yang dibuat oleh Sunarto, S.H., PPAT di Surakarta adalah tidak sah dan batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sertifikat Hak Milik No. 2649 seluas +/- 311 m² yang terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, yang tercatat atas nama Kusumo Aryawan Santoso, S.E. adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2649 seluas +/- 311 m² yang terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, yang tercatat atas nama Kusumo Aryawan Santoso, S.E. harus dipulihkan/ dikembalikan keatas nama Mas Winarto Sodikdiono suami Thea Maria;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 20/Pdt.G/2011/PN.Ska. tanggal 4 Juli 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- **DALAM KONVENSI :**

- **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya ;

- **DALAM POKOK PERKARA :**

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat Kusumo Aryawan Santoso, SE adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 2649, yang terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor : 852/1993, tanggal 13 Maret 1993, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan ;

Sebelah Selatan : M 2647 ;

Sebelah Barat : Tanah Hak ;

Sebelah Timur : Jalan ;

- 3 Menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

Hal. 9 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012



- 4 Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat dan sekaligus melakukan pengosongan atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada di atasnya yang terletak Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Propinsi Jawa Tengah, sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam Gambar Situasi Nomor : 852/1993, tanggal 13 Maret 1993 ;
- 5 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) tiap tahun yang dihitung sejak tahun 2007 sampai dengan pelaksanaan putusan ini ;
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan, yang dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan ;
- 7 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 - **DALAM REKONVENSI :**
 - Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
 - **DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONVENSI :**
 - Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.641.000,- (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan putusan No. 368/Pdt/2011/PT.Ska. tanggal 23 November 2011 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding (Nyonya Ivo Maria dan Nyonya Lucy Widyanti)/semula Tergugat I dan Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 4 Juli 2011 No.20/Pdt.G/2011/PN.Ska. yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapannya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat Kusumo Aryawan, SE adalah pemilik sah atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada diatasnya, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.2649, yang terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam gambar situasi No.852/1993, tanggal 13 Maret 1993, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Selatan : M 2647;
- Sebelah Barat : Tanah Hak;
- Sebelah Timur : Jalan;

- 1 Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 2 Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat dan sekaligus melakukan pengosongan atas sebidang tanah dan segala sesuatu yang berada diatasnya yang terletak di Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kotamadya Surakarta, Provinsi Jawa Tengah, sebagaimana diuraikan lebih lanjut dalam gambar situasi No.852/1993, tanggal 13 Maret 1993;
- 3 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp.12.000.000,- (dua belas juta rupiah) tiap tahun yang

Hal. 11 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012



dihitung sejak tahun 2007 sampai dengan pelaksanaan putusan ini;

- 4 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1000.000,- (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan putusan, yang dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan dilaksanakannya putusan;
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp.641,- (enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menghukum para Pembanding/semula Tergugat I dan tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat/para Pembanding pada tanggal 14 Desember 2011 kemudian terhadapnya oleh para Tergugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Desember 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi No. 20/Pdt.G/2011/PN.SKA. Jo. No.368/Pdt/2011/PT.Smg. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan mana dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 Januari 2012 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 12 Januari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 24 Juni 2012 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

DALAM EKSEPSI

- 1 Bahwa perkara kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku ;
- 2 Bahwa para Pemohon Kasasi sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surakarta (*Judex Facti*) dan telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menyatakan bahwa dengan tidak digugatnya ahliwaris Mas Winarto Soedikno bukan berarti gugatan *a quo* kurang subyek hukumnya dengan alasan perkara ini adalah perkara perbuatan melawan hukum dan bukan perkara warisan, sehingga tidak semua ahliwaris almarhum Mas Winarno harus diposisikan sebagai Tergugat. Adapun alasan kami tidak sependapat dengan *Judex Facti* adalah :
 - a Walaupun perkara ini perkara tentang perbuatan melawan hukum, tetapi subyek hukum yang didalilkan melakukan perbuatan melawan hukum sudah meninggal dunia, sehingga menurut hukum yang berlaku di Indonesia, ahliwaris yang meninggal dunia tersebut yang mempunyai kewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatan yang dilakukan oleh orang yang meninggal dunia tersebut. Bahwa ahliwaris mas Winarto Soedikno disamping Tergugat I dan Tergugat II (para Pemohon Kasasi) adalah R. Hendro Lukito, SE. dan Imelda Vinda. Bahwa karena demi hukum R Hendro Lukito, SE dan Imelda Vinda wajib mewarisi tanggungjawab perbuatan hukum orang tuanya, maka dalam perkara ini wajib hukumnya bagi Penggugat/Pembanding untuk mendudukan ahliwaris Mas Winarto Sudikno yang bernama R. Hendro Lukito, SE. dan Imelda Vinda. Bahwa tanpa mendudukan ahli waris Mas Winarto

Hal. 13 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012



Sudikno yang bernama R. Hendro Lukito, SE. dan Imelda Vinda selain Tergugat I dan Tergugat II menjadikan gugatan ini cacat hukum karena kurang subyek hukumnya. Bahwa karena gugatan *a quo* kurang subyek hukumnya maka gugatan haruslah ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

- b. Bahwa para Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan Pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan masalah siapa subyek hukum Tergugat itu tergantung pada Penggugat, alasan para Pemohon Kasasi tidak sependapat adalah kalau antara posita dan subyek hukumnya tidak tepat atau tidak lengkap, gugatan bisa menjadi kabur karen salah subyek hukumnya (*Error Subjec*) yang menyebabkan gugatan kabur (*obscurlibell*) ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa semua yang termuat dan tertulis dalam eksepsi mohon dianggap terbaca dan terurai dalam pokok perkara ;
- 2 Bahwa para Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum dan putusan *Judex Facti* dalam pokok perkara, adapun alasan keberatan kami adalah sbb :
 - Bahwa dalam perkara ini pertimbangan hukum *Judex Facti* atas fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan tidak tepat dan saling bertentangan, hal ini dapat dijelaskan sbb :
 - a Bahwa dalam perkara *a quo* Termohon Kasasi mendalilkan sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa, sedangkan para Pemohon Kasasi adalah subyek hukum yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak mau mengosongkan tanah obyek sengketa ;
 - b Bahwa *Judex Facti* mempertimbangkan bahwa perolehan kepemilikan Termohon Kasasi adalah dari utang piutang antara dimana Termohon Kasasi sebagai Kreditur, sedangkan ayah Pemohon Kasasi sebagai Debitur, melalui perikatan jual beli dan surat kuasa mutlak (penjual sekaligus bertindak sebagai pembeli).
 - c Bahwa disisi lain tiba-tiba *Judex Facti* langsung mempertimbangkan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor 2649 (tanah obyek sengketa)



- atas nama Termohon Kasasi yang berasal dari orang tua Para Pemohon kasasi ;
- d Bahwa menurut para Pemohon Kasasi, pertimbangan hukum *Judex Facti* yang demikian adalah tidak tepat, seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan dulu apakah benar terjadi hubungan hutang piutang antara orang tua para Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, dan apakah perjanjian utang tersebut telah sah menurut syarat-syarat sahnya perjanjian, dan apakah telah terjadi wanprestasi atas perjanjian utang piutang *a quo*, dan apakah sudah ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas gugatan wanprestasi *a quo*, dan apakah tanah obyek sengketa merupakan tanah obyek jaminan dalam perjanjian, dan apakah telah dilakukan eksekusi atas tanah obyek jaminan karena adanya wanprestasi?
- e Bahwa hal-hal yang demikian tidak pernah dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, padahal berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, yang terjadi adalah hubungan utang piutang antara orang yang bernama Eni Rufaidah S.Psi dengan Termohon Kasasi, atas perjanjian hutang piutang tersebut, terjadi rekayasa yang dilakukan Termohon Kasasi dengan cara membuat akta No. 115 tentang pengakuan hutang dan atau melepaskan hak tanggal 29 April 2006 dan akta No.116 tentang Surat Kuasa Menjual dan atau melepaskan hak tanggal 29 April 2006. Bahwa tidak cukup sampai disitu, Termohon Kasasi juga merekayasa Akta No.21 tanggal 6 November 2006 yang isinya sama persis dengan akta No.116 tanggal 29 April 2006 , yang kemudian dijadikan dasar untuk membuat akta Jual Beli No. 124/Banjarsari/2007 tanggal 5 Mei 2007. Bahwa berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa menurut Pemohon Kasasi akta peralihan hak karena utang piutang dengan surat kuasa mutlak tidaklah dibenarkan secara hukum. Bahwa dengan demikian Akta Jual Beli No. 124/Banjarsari/2007 tanggal 5 Mei 2007 yang didasarkan pada akta No. 21 tanggal 6 November 2006 tentang pengakuan hutang dan atau pelepasan hak adalah cacat hukum dan batal demi hukum;

Hal. 15 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012



Bahwa seharusnya perkara hutang piutang antara orang yang bernama Eni Rufaidah S.Psi dengan Penggugat/Terbanding yang menyangkut dengan tanah milik orang tua para Tergugat (tanah obyek sengketa) haruslah digugat terlebih dahulu apakah perjanjian hutang piutang itu ada, dan apakah yang menjadi jaminan adalah tanah milik orang tua para Tergugat/para Pemanding, dan apakah dalam perjanjian utang piutang tersebut telah terjadi wanprestasi sehingga jaminan harus dieksekusi dengan cara dijual lelang untuk membayar hutang. Dengan demikian salah dan bertentangan dengan hukum apabila jual beli yang didasarkan pada Akta Pengakuan Hutang dinyatakan sah secara hukum. (Vide UU No. 4 Tahun 1999 Tentang Hak Tanggungan).

Bahwa dengan demikian seharusnya pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* haruslah runtut sbb :

1. Apakah ada perjanjian utang piutang antara orang tua Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi?
2. Apakah perjanjian tersebut sah secara hukum dan memenuhi syarat-syarat dibuatnya sebuah perjanjian?
3. Apakah tanah obyek sengketa merupakan obyek jaminan dalam perjanjian sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku?
4. Apakah sudah terjadi *wanprestasi*? dan *wanprestasi* tersebut telah diajukan tuntutan di Pengadilan dan telah diputus oleh Pengadilan dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap?
5. Apakah peralihan hak kepemilikan tanah obyek sengketa dari orang tua Pemohon Kasasi telah dilakukan secara sah menurut hukum yang berlaku?
6. Bahwa memori Kasasi dalam pokok perkara secara mutatis dan mutandis mohon dijadikan memori banding dalam rekonvensi ;

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

Alasan Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, terbukti Penggugat telah membeli tanah sengketa seluas $\pm 311\text{m}^2$ dari orang tua para Tergugat sebagaimana bukti SHM No.2649 maka Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa dan terbukti pula para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan perbuatan melawan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangannya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **Nyonya Ivo Maria dan kawan** tersebut harus ditolak ;

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

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi :1. **Nyonya Ivo Maria**,
2.**Nyonya Lusi Widiyawati** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Tergugat 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 **Senin tanggal 19 Agustus 2013** oleh **Dr.H. Mohammad Saleh, SH.,MH**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof.Dr. Abdul Manan, SH.,S.IP.,M.Hum** dan **H. Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.** Hakim-Hakim Agung sebagai

Hal. 17 dari 17 hal. Put. No. 926 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Hosianna Mariani Sadibalok, SH.,MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

Prof.Dr.Abdul Manan,SH.,S.IP.,M.Hum

ttd.

H.Mahdi Soroinda Nasution, SH.,M.Hum.

Ketua :

ttd.

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

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

- | | | |
|--------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 1 Redaksi.....Rp | 5.000,- | ttd. |
| 2 Meterai | Rp 6.000,- | Hosianna Mariani Sadibalok, SH.,MH. |
| 3 Administrasi Kasasi... | <u>Rp.489.000-</u> | |
| Jumlah | Rp.500.000,- | |

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

(Dr.Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.)
NIP : 19610313 198803 1 003