



PUTUSAN

Nomor 4542 K/Pdt/2024

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

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

SRI MINING, bertempat tinggal di Kramat RT04, RW07, Desa Trangsang, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Alqaf Hudaya, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Alqaf Hudaya, S.H. & Rekan, yang beralamat di Jalan Let. Jend. Sutoyo, Nomor 67, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Khusus tanggal 26 Februari 2024;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

1. **MUTATIN ANGGRAHINI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Tiga Negri 119, Dusun Setono, RT03, RW02, Kelurahan Laweyan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;
2. **DODY BACHTIAR AGUSTIAWAN, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Tiga Negri 119, Dusun Setono, RT03, RW02, Kelurahan Laweyan, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta;
3. **CIPUT SULIESTYANING HATI**, bertempat tinggal di Duku Pondok, RT02, RW05, Kelurahan Pondok, Kecamatan Grogol, Kabupaten Sukoharjo;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

D a n

1. **PT. BANK CIMB NIAGA TBK.** melalui **KANTOR CABANG SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Adi Sucipto, Nomor 21, Kelurahan Manahan, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, diwakili oleh Fransiska Oei Lan Siem, S.H. dan Noviady Wahyudi selaku Direktur, dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 4542 K/Pdt/2024



kuasa kepada Janu Iswanto, S.H., M.H., dan kawan Para Advokat pada Kantor Hukum Janu Iswanto S.H. & Associates, yang beralamat di Jalan Dr. Wahidin, Nomor 6, Magelang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2024;

2. **PT NOBEL GRAHA AUCTION**, berkedudukan di Rukan Tiara Buncit, Blok A1, Jalan Kemang Utara IX, Nomor 9, Warung Buncit Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
 3. **DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH IX DJKN Cq. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURAKARTA**, beralamat di Jalan Ki Mangun Sarkoro, Nomor 141, Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, Provinsi Jawa Tengah;
 4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TENGAH Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUKOHARJO**, beralamat di Jalan Jendral Sudirman, Nomor 310, Ngepeng, Kelurahan Sidorejo, Kecamatan Bendosari, Kabupaten Sukoharjo;
- Turut Termohon Kasasi I, II, III, IV, dahulu Turut Tergugat I, II, III, IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari pasangan Almarhum Bp. Hadi Waluyo dan Almarhumah ibu Bandiyah yang berhak mewaris atas bagian dari obyek sengketa;
3. Menyatakan segala peralihan hak atas obyek sengketa dari pewaris ke Hary Sabarto kemudian kepada Mutatin Anggraini dan selanjutnya kepada Ciput Suliestyning Hati adalah melawan hukum karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3740, luas: $\pm 408 \text{ m}^2$, semula atas nama Hary Sabarto yang telah berubah menjadi atas nama Mutatin Anggraini dan telah berganti lagi menjadi atas nama Ciput Suliestyning Hati yang terletak di Desa Trangsang, Kecamatan Gatak, Kabupaten Sukoharjo dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Rumah Mutatin Anggrahini;
 - Sebelah Selatan : Jalan kampung;
 - Sebelah Barat : Rumah bapak Sutarno Trisno Pangarso;
 - Sebelah Timur : Jalan kampung;Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum kutipan risalah lelang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III Nomor 832/2016;
6. Menyatakan pelaksanaan lelang atas obyek sengketa cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat;
7. Memulihkan obyek sengketa dalam keadaan seperti semula sebagai boedel warisan almarhum Bp. Hadi Waluyo dan almarhumah ibu Bandiyah yang belum dibagi waris;
8. Menghukum Para Turut Tergugat agar patuh dan tunduk pada putusan ini;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya hukum lain yaitu, banding, kasasi maupun verzet;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam eksepsi Tergugat III:

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Gugatan (*exceptio obscur libel*) dalam hal posita dan petitum tidak jelas;
3. Gugatan Penggugat *ne bis in idem*;

Dalam eksepsi Turut Tergugat I:

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut;
2. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Dalam eksepsi Turut Tergugat III:

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Eksepsi *obscur libel* (gugatan tidak jelas dan kabur);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi I, Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III untuk membayar kerugian pada Penggugat Rekonvensi berupa:
 - Kerugian materiil karena tidak dapat mengambil manfaat dari objek sengketa yang diperhitungkan melalui biaya sewa sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini tahun 2023 yang apabila dihitung pertahunnya sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) sehingga kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2017 hingga tahun 2023 sebesar Rp390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
 - Kerugian materiil karena mengeluarkan biaya *lawyer fee* untuk mewakili kepentingan Penggugat Rekonvensi di persidangan selama tahun 2017 sampai dengan tahun 2023 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 4542 K/Pdt/2024

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

- Kerugian immateriil yang disebabkan beban pikiran, kesehatan karena sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini secara terus menerus dilakukan gugatan, perlawanan oleh Para Tergugat Rekonvensi yang apabila dihitung dengan nominal sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi II dan Tergugat Rekonvensi III atau siapa saja yang secara melawan hukum menempati, menguasai mengambil manfaat tanpa seijin dari Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan secara sukarela tanpa beban apapun dalam keadaan kosong kepada Penggugat Rekonvensi;
- 5. Memerintahkan kepada Juru Sita Pengadilan Negeri Sukoharjo untuk dengan segera menjalankan Eksekusi Pengosongan Nomor 04/Pdt.Eks/2017/PN Skh., yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi;

Atau:

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut, Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Sela Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Skh., tanggal 5 Oktober 2023 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Sukoharjo berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Skh.;
2. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
3. Menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sukoharjo telah memberikan Putusan Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Skh., tanggal 7 Desember 2023, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

Dalam Konvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I tidak dapat diterima;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 4542 K/Pdt/2024



Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi I untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp693.000,00 (enam ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 42/PDT/2024/PT SMG., tanggal 31 Januari 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Skh. tanggal 7 Desember 2023 yang dimohonkan banding tersebut dan;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Terbanding semula Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Terbanding III semula Tergugat III tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Februari 2024, kemudian terhadapnya oleh



Pemohon Kasasi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2024, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Maret 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 5/2024/Kas juncto Nomor 65/Pdt.G/2023/PN Skh., juncto Nomor 42/PDT/2024/PT SMG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sukoharjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo tersebut pada tanggal 15 Maret 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Maret 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Pemohon Kasasi pada pokoknya memohon agar:

- Membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Semarang untuk seluruhnya;
- Mengadili sendiri: mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 1 April 2024 yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi Pemohon Kasasi, sedangkan Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi II, III, IV tidak mengajukan kontra memori kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 15 Maret 2024 dan kontra memori kasasi Turut Termohon Kasasi I yang diterima tanggal 1 April 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sukoharjo, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum;



Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang kepemilikannya atas objek sengketa;

Bahwa objek sengketa terbukti semula adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3740 dan atas persetujuan isterinya mengagunkan kepada Turut Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor 009/PK/056/2/11/11, dan agunan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan atas nama PT. Bank CIMB Niaga;

Bahwa oleh karena Tergugat I wanprestasi tidak membayar lunas utangnya walaupun telah beberapa kali diperingatkan, maka agunan tersebut dijual lelang oleh Turut Tergugat I melalui Turut Tergugat III dan dimenangkan oleh Tergugat III;

Bahwa Tergugat III sebagai pembeli lelang harus dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik karena membeli dengan cara lelang dari instansi yang berwenang;

Bahwa sebaliknya Tergugat III dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa objek sengketa adalah miliknya yang diperoleh berdasarkan lelang yang sah sesuai Risalah Lelang Nomor 832/2016 tanggal 6 Oktober 2016 dan telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III, maka Tergugat III adalah pembeli lelang atas objek sengketa, selaku pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, maka tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, maka tepat gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SRI MINING, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 5



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

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SRI MINING**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 November 2024 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP.195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 4542 K/Pdt/2024