



PUTUSAN
Nomor 385 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ny. SULISTIYARSIH;**
2. **Tn. SANTOSO;**

Keduanya bertempat tinggal di Dukuh Blembem, RT/RW 001/001, Desa Blembem, Kecamatan Jambon, Kabupaten Ponorogo;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **YANWAR SANUSI**, bertempat tinggal di Jalan Rumpuk, RT 03/RW 04, Kelurahan Kertosari, Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo;
2. **MIRANDA PAMOANINI**, bertempat tinggal di Jalan Rumpuk, RT 03/RW 04, Kelurahan Kertosari, Kecamatan Babadan, Kabupaten Ponorogo;
3. **IRFAN RUDIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Ramawijaya Nomor 16, Surodikraman, Ponorogo;
4. **APRINDA RASTAFARI**, bertempat tinggal di Jalan Ramawijaya Nomor 16, Surodikraman, Ponorogo;
5. **MARDIANA MARUWI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan M. H. Thamrin Nomor 57, Bangunsari, Kecamatan Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rachel Pertiwi Pudjiati, S.H., Advokat, berlatam di Jalan Mliwis Nomor 34, Madiun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 April 2018;
6. **SUTOMO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Urip Sumoharjo, Nomor 31, Mangkujayan, Kecamatan

Halaman 1 dari 11 hal.Put. Nomor 385 K/Pdt/2020



Ponorogo, Kabupaten Ponorogo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ernawati, S.H, M.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pacar Gg. VII Nomor 8, Ponorogo;

7. **BINA WESTRI SUPROBO**, bertempat tinggal di Jalan Krakatau Nomor 28, RT 03 RW 01, Banyudono, Ponorogo;

8. **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT SYARIAH, DANA MULIA**, yang diwakili oleh Direktur, Sri Wagito, berkedudukan di Jalan K. H. Agus Salim Nomor 10, Sondakan, Kecamatan Laweyan, Surakarta;

9. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG, KPKNL MADIUN**, yang diwakili oleh Sekretaris Jenderal a.n. Menteri Keuangan, Hadiyanto, berkedudukan di Jalan Serayu Nomor 141, Banjarejo, Taman, Kota Madiun, dalam hal ini memberi kuasa kepada, Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., Kepala Biro Bantuan Hukum pada Sekretariat Jenderal Kementrian Keuangan dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2018;

Para Termohon Kasasi;

D a n

KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PONOROGO, berkedudukan di Jalan Pramuka Nomor 32, Ronowijayan, Kecamatan Siman, Kabupaten Ponorogo;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

Halaman 2 dari 11 hal.Put. Nomor 385 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

Guna menjamin tidak dilakukan upaya hukum lain terhadap SHM Nomor 1001 oleh karena telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I oleh Tergugat VIII atas utang oleh Tergugat VII, maka Para Penggugat memohon Provisi:

1. Menyatakan sita jaminan terhadap Objek sengketa yang saat ini dalam penguasaan Tergugat VIII;
2. Memerintahkan Juru Sita untuk menyita jaminan objek sengketa berupa sertifikat SHM Nomor 1001 atas nama Santoso SU Nomor 19/12/2007 seluas 1.334 m² (seribu tiga ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Blembem, Kecamatan Jambon, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : tanah kas desa dan tanah Samsi;
 - Sebelah barat : saluran;
 - Sebelah timur : saluran, Jalan Desa dan sungai;
 - Sebelah selatan : tanah Kirno;

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 1001 atas nama Santoso SU Nomor 19 / 12/2007 seluas 1.334 m² (seribu tiga ratus tiga puluh empat meter persegi) yang terletak di Desa Blembem, Kecamatan Jambon, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur dengan batas-batas:
 - Sebelah utara : tanah kas desa dan tanah Samsi;
 - Sebelah barat : saluran;
 - Sebelah timur : saluran, Jalan Desa dan sungai;
 - Sebelah selatan : tanah Kirno;adalah merupakan objek sengketa;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 193/JB/Jan/2010, tanggal 29/04/2010 dibuat di hadapan Tergugat V antara Penggugat II dan Tergugat I adalah batal demi hukum;

Halaman 3 dari 11 hal.Put. Nomor 385 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 132/JB/VI/2012 tanggal 29-06-2012 yang dibuat oleh Tergugat VI antara Tergugat I dan Tergugat IV adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan segala pembebanan hak tanggungan yang dilekatkan atas SHM Nomor 1001 (objek sengketa) adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum kepada Turut Tergugat IX untuk mengembalikan atas nama dalam sertifikat SHM Nomor 1001 (objek sengketa), kembali menjadi atas nama Penggugat II;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah serta segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya (objek sengketa).
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan sertifikat SHM Nomor 1001 kepada Para Penggugat tanpa pembebanan apapun apabila perlu dengan bantuan alat Negara;
10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
13. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;
14. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum baik banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

Subsida

Mohon putusan seadil-adilnya;

Halaman 4 dari 11 hal.Put. Nomor 385 K/Pdt/2020



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V, VI, VIII, IX mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Tergugat V:

1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

Tergugat VI:

1. Eksepsi Surat Kuasa Khusus Para Penggugat tidak sah;
2. Eksepsi gugatan kabur (munculnya pihak yang tidak jelas);
3. Eksepsi tidak tepat memposisikan Notaris dan PPAT Tn. Sutomo, S.H. sebagai Tergugat VI;
4. Objek gugatan keliru;
5. Eksepsi *titel* gugatan tidak sinkron dengan *posita* dan *petitum* gugatan;
6. Eksepsi gugatan kurang pihak;
7. Tidak sinkron antara *posita* dan *petitum*;

Tergugat VIII:

1. Pengadilan Negeri Ponorogo tidak berwenang memeriksa dan mengadili dalam perkara *a quo*;

Tergugat IX:

1. Gugatan *error in persona* (mohon Tergugat IX dikeluarkan sebagai pihak);

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Ponorogo dengan Putusan Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Png, tanggal 18 September 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.040.500,00 (enam juta empat puluh ribu lima ratus rupiah);



Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 745/PDT/2018/PT SBY, tanggal 20 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor Nomor 745/PDT/2018/PT SBY *juncto* Nomor 9/Pdt.G/2018/PN.Png, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ponorogo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Juni 2019;

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 14 Juni 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/dulu Para Pembanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Reg Nomor 745/PDT/2008/PT SBY tertanggal 20 Februari 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Ponorogo Nomor 9/Pdt.G/2018/PN Png Tertanggal 18 September 2019 untuk seluruhnya;

Mengadili Sendiri

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 1001 atas nama Santoso, SU Nomor 19/12/2007 seluas 1.334 m² (seribu tiga ratus tiga puluh empat meter



persegi) yang terletak di Desa Blembem, Kecamatan Jambon, Kabupaten Ponorogo, Provinsi Jawa Timur dengan batas – batas:

- Sebelah utara : tanah kas desa dan tanah Samsi;
- Sebelah barat : saluran;
- Sebelah timur : saluran, Jalan Desa dan sungai;
- Sebelah selatan : tanah Kirno;

Adalah merupakan objek sengketa;

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 193/JB/Jan/2010, tanggal 29/04/2010 yang dibuat oleh Tergugat V antara Penggugat II dan Tergugat I adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 132/JB/VI/2012 tanggal 29-06-2012 yang dibuat oleh Termohon Kasasi VI/dulu Terbanding VI/Tergugat VI antara Temohon Kasasi I/dulu Terbanding I/Tergugat I dan Termohon Kasasi IV/dulu Terbanding IV/Tergugat IV adalah batal demi hukum;
5. Menyatakan segala pembebanan hak tanggungan yang diletakkan atas SHM Nomor 1001 (objek sengketa) adalah batal demi hukum;
6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Termohon Kasasi IX/dulu Terbanding IX/ Tergugat IX untuk mengembalikan atas nama dalam sertifikat SHM Nomor 1001 (objek sengketa), kembali menjadi atas nama Pemohon Kasasi II/dulu Pembanding II/Penggugat II;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah serta segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya (objek sengketa);
9. Menghukum Para Pemohon Kasasi/dulu Para Terbanding/ Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan sertifikat SHM Nomor 1001 kepada Para Penggugat tanpa pembebanan apapun apabila perlu dengan bantuan alat Negara;
10. Menghukum Para Pemohon Kasasi/dulu Para Terbanding/Para Tergugat secara Tanggung renteng membayar kerugian yang dialami oleh Para Penggugat sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Pemohon Kasasi/dulu Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan ini sejak putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Para Pemohon Kasasi/dulu Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
13. Menghukum Para Pemohon Kasasi/ dulu Para Terbanding/Para Tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

Subsida

Mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 2 Juli 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 13 Juni 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 2 Juli 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan. Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum) karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 193/JB/Jbn/2010 tanggal 29 April 2010 yang dibuat di depan Notaris Mardiana Maruwi, Sarjana Hukum, yang pada pokoknya Santoso dan Sulistiyarsih sebagai Pihak Pertama-Penjual dengan Yanwar Sanusi sebagai Pihak Kedua-Pembeli, dimana Pihak Pertama menjual kepada Pihak Kedua berupa Hak Milik Nomor 1001/Desa Blembem, Surat Ukur Nomor 12/Blembem/2007 tanggal 19 Desember 2007 seluas 1.334 (seribu tiga ratus tiga puluh empat) meter persegi, Nomor Indentitas Bidang Tanah (NIB) 12.23.14.01.00969 dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dan di lembar akhir akta jual

Halaman 8 dari 11 hal.Put. Nomor 385 K/Pdt/2020



beli kedua belah pihak membubuhkan tanda tangan di depan notaris dengan disaksikan dua orang saksi dengan demikian secara hukum telah terjadi perpindahan hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut kepada Tergugat I, disamping itu Para Penggugat juga tidak bisa menyangkalnya, sehingga dengan tidak disangkalnya bukti T.V-1 tersebut secara diam-diam Para Penggugat mengakui kebenaran Akta Jual Beli Nomor 193/JB/Jbn/2010 tanggal 29 April 2010, selanjutnya terbit Akta Jual Beli Nomor 132/JB/VI/2012 tanggal 29 Juni 2012, sehingga terbukti telah terjadi jual beli oleh pihak-pihak yang tersebut dalam kedua akta jual beli tersebut dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu maka adalah sah dan mengikat bagi kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam masing-masing akta jual beli tersebut, oleh karena itu sudah tepat gugatan Para Penggugat dinyatakan ditolak;

Bahwa 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, 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 wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Ny. SULISTYARSIH**, 2. **Tn. SANTOSO** tersebut;

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2020 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Halaman 10 dari 11 hal.Put. Nomor 385 K/Pdt/2020



Panitera Pengganti,

Ttd.

Unggul Prayudho Satriyo, S.H., M.H., LL.M.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001