



PUTUSAN
Nomor 3667 K/Pdt/2022

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

YUSNELI, bertempat tinggal di Jalan Bawal Barat, RT 008, RW 031, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dedy Riyanto, S.H. Advokat, berkantor di Jalan Pala Barat I, Blok F, Nomor 40, RT 06, RW 09, Desa Mejasem, Kecamatan Kramat, Kota Tegal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

H. IMAM TOFANI, bertempat tinggal di Jalan Hang Tuah, RT 006, RW 008, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;
Termohon Kasasi;

D a n:

1. **SOENDOJO KAMANDITO**, bertempat tinggal di Jalan Hang Tuah Barat, Nomor 92, RT 004, RW 007, Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal;
2. **SISRİYOKO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Cik Ditiro, Nomor 145, Kota Tegal;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL**, berkedudukan di Jalan Hang Tuah, Nomor 11, Kota Tegal;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022



tidak terpisahkan dari putusan ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat adalah wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah jual beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris dan PPAT Sisriyoko, S.H. (Tergugat II);
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 4533, seluas 135 m² atas nama Soendojo Kamandito;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 4534, seluas 95 m² atas nama Soendojo Kamandito;

Menjadi atas nama H. Imam Tofani (Penggugat)

5. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II Rekonvensi telah menyerahkan kepada Tergugat I Rekonvensi tanpa seijin Penggugat Rekonvensi sertifikat-sertifikat kedua bidang tanah, yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 4533 Desa/Kelurahan Tegalsari, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2005 Nomor 1256/Tegalsari/2005 Luas 135 m², nama pemegang hak Soendojo Kamandito;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 4534 Desa/Kelurahan Tegalsari, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2005 Nomor 1257/Tegalsari/2005 Luas 93 m², nama pemegang hak Soendojo Kamandito;
3. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi berkewajiban secara tanggung renteng mengembalikan/menyerahkan

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022



sertifikat-sertifikat kedua bidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat;

4. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara tanggung renteng mengembalikan/menyerahkan sertifikat-sertifikat kedua bidang tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi tanpa syarat;
5. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara tanggung renteng membayar kepada Penggugat Rekonvensi uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari kelambatan menyerahkan sertifikat-sertifikat kedua bidang tanah tersebut terhitung sejak putusan perkara ini hingga dilaksanakannya putusan perkara ini;
6. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat Intervensi (Pemohon Kasasi) mengajukan permohonan untuk menggabungkan diri dalam perkara ini, atas permohonan tersebut Pengadilan Negeri Tegal memberikan Putusan Sela Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Tgl., tanggal 13 Oktober 2020, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Penggugat Intervensi untuk ikut serta dalam pemeriksaan pokok perkara;
2. Memerintahkan kepada kedua pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tegal memutuskan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan Interveniend dan Terintervensi II/Tergugat I Asal adalah suami istri yang melangsungkan perkawinan pada tanggal 5 November

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1999 dan saat ini perkawinannya telah putus karena perceraian pada tanggal 27 Mei 2015 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 13/Pdt.G/2015/PN Tgl., sebagaimana Kutipan Akta Perceraian Nomor 3376-CR-03072015-0002, yang dikeluarkan oleh Walikota Tegal selaku Pejabat Pencatatan Sipil Kota Tegal tanggal 3 Juli 2015;

3. Menyatakan dalam Perkawinan antara Intervenient dan Terintervensi II/Tergugat I Asal diperoleh harta bersama berupa:

a. Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4533 Desa/Kelurahan Tegalsari, Surat Ukur tanggal 31-5-2005 Nomor 1256/Tegalsari/2005 Luas 135 m², nama pemegang hak Soendojo Kamandito dengan batas-batas:

- Sebelah utara : HM No. 4534
- Sebelah selatan : P. Slamet
- Sebelah timur : jalan kecil/gang
- Sebelah barat : saluran air/jalingkut

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 4534 Desa/Kelurahan Tegalsari, Surat Ukur tanggal 31-5-2005 Nomor 1257/Tegalsari/2005 Luas 93 m², nama pemegang hak Soendojo Kamandito dengan batas-batas:

- Sebelah utara : P. Wahir
- Sebelah selatan : HM No. 4533
- Sebelah timur : jalan kecil/gang
- Sebelah barat : saluran air/jalingkut

4. Menyatakan Intervenient bersama dengan Terintervensi II/Tergugat I adalah pemilik sah tanah-tanah tersebut;

5. Menyatakan Intervenient tidak pernah datang menghadap kepada Terintervensi III/Tergugat II Asal untuk menyetujui dan menandatangani akta jual beli atas kedua bidang tanah tersebut;

6. Menghukum Terintervensi I/Penggugat Asal atau Terintervensi III/Tergugat II Asal untuk menyerahkan kedua sertifikat tersebut kepada Intervenient tanpa syarat;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan kedua sertifikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan Turut Terintervensi berkewajiban untuk menerbitkan sertifikat baru pengganti kedua sertifikat tersebut apabila Terintervensi I/Penggugat Asal atau Terintervensi III/Tergugat II Asaltidak menyerahkan kedua sertifikat tersebut;
8. Menghukum Terintervensi I/Penggugat Asal atau Terintervensi III/Tergugat II Asal dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) tiap hari kelambatan menyerahkan kedua sertifikat kepada Interveniient terhitung sejak putusan perkara ini hingga dilaksanakannya putusan perkara ini;
9. Menghukum Terintervensi I/Penggugat Asal dan Terintervensi III/Tergugat II Asal dihukum membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Subsidaair:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tegal telah memberikan Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Tgl., tanggal 12 Januari 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Gugatan Asal:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Asal/Tergugat Intervensi I untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Gugatan Intervensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi dan Tergugat Intervensi II dahulu adalah suami istri, yang melangsungkan perkawinannya pada tanggal 5

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022

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

November 1999 dan saat ini perkawinannya telah putus karena perceraian pada tanggal 27 Mei 2015 berdasarkan Putusan pengadilan Negeri Tegal Nomor 13/Pdt.G/2015/PN.Tgl, sebagaimana Kutipan Akta perceraian Nomor 3376-CR-03072015-0002, yang dikeluarkan oleh walikota tegal selaku Pejabat Pencatatan Sipil Kota tegal tanggal 3 Juli 2015;

3. Menyatakan dalam perkawinan antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat Intervensi II diperoleh harta bersama berupa:

a. Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4533 Desa/Kelurahan Tegalsari, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2005 Nomor 1256/Tegalsari/2005 Luas 135 m², nama pemegang hak Soendojo Kamandito, dengan batas-batas:

- Sebelah utara : HM Nomor 4534;
- Sebelah selatan : P. Slamet;
- Sebelah timur : jalan kecil/gang;
- Sebelah barat : saluran air/jalingkut;

b. Sebidang tanah sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4534 Desa/Kelurahan Tegalsari, Surat Ukur tanggal 31 Mei 2005 Nomor 1257/Tegalsari/2005 Luas 93 m², nama pemegang hak Soendojo Kamandito, dengan batas batas:

- Sebelah utara : P. Wahir;
- Sebelah selatan : HM. Nomor 4533;
- Sebelah timur : jalan kecil/gang;
- Sebelah barat : saluran air/jalingkut;

4. Menolak selain dan selebihnya;

Dalam Gugatan Asal Dan Gugatan Intervensi:

- Menghukum Tergugat I Asal/Tergugat Intervensi II untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.825.000,00 (dua Juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding Pengadilan Tinggi Semarang telah memberikan Putusan Nomor 86/PDT/2021/PT SMG., tanggal 31 Maret 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Tgl., tanggal 12 Januari 2021 sekedar mengenai amar putusan, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Intervensi:

- Menolak gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum perbuatan Tergugat I adalah wanprestasi kepada Penggugat;
3. Menyatakan sah jual beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I di hadapan Notaris dan PPAT Sisriyoko, S.H. (Tergugat II);
4. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 4533 seluas 135 m² atas nama Soendojo Kamandito;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 4534 seluas 93 m² atas nama Soendojo Kamandito;menjadi atas nama H. Imam Tofani (Penggugat);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi, Rekonvensi dan dalam Intervensi:

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi serta Penggugat dalam Intervensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Pengadilan secara tanggung renteng, dimana pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 April 2021 kemudian terhadapnya

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022

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

oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 April 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 86/Pdt/2021/PT Smg., *juncto* Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Tgl., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tegal, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 April 2021;

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 26 April 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 31 Maret 2021 Nomor 86/Pdt/2021/PT Smg., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Tegal Tanggal 12 Januari 2021 Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Tgl.;

Dan Mengadili Sendiri dengan mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya, berdasarkan alat bukti yang dihadirkan di persidangan bahwa Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual (orang yang berhak) memiliki

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022



hubungan hukum berupa perjanjian jual beli atas objek sengketa yang dilakukan di hadapan Tergugat II (PPAT), sehingga dengan kesepakatan para pihak tersebut maka peralihan hak atas tanah tersebut telah memenuhi syarat-syarat pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi dan pada faktanya tidak ada alat bukti yang menyatakan objek sengketa merupakan harta gono-gini yang menjadi hak Penggugat Intervensi, sehingga perbuatan Tergugat yang mengingkari perjanjian jual beli dan tidak ada persetujuan Penggugat Intervensi dapat dikualifikasikan melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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: YUSNELI 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 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **YUSNELI** 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 Rabu, tanggal 26 Oktober 2022 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan



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

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Lismawati, 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 RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 3667 K/Pdt/2022