



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Tuan PRIYATIN**, bertempat tinggal di Karangkulon, RT 01, RW 03, Desa Cangkringan, Kecamatan Banyudono, Kabupaten Boyolali, Jawa Tengah;
2. **Nyonya LESTARI**, bertempat tinggal di Dusun Kresen, RT 06, Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Ikbal, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat M. Ikbal, S.H. & Rekan, beralamat di Gg. Flamboyan, Nomor 4, Wiyoro Kidul Baturetno Banguntapan, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2019-;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

BUDIONO ARIEF RACHMAN, bertempat tinggal di Krapyak Wetan RT 08, Panggungharjo, Sewon, Bantul;

Termohon Kasasi;

D a n

KOPERASI KSPPS BMT ARTHA AMANAH SANDEN, berkedudukan di Sanden Murtigading, Sanden, Bantul;

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, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan merugikan Penggugat;
4. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 seluas 529 m², Surat Ukur Nomor 04594/Bantul/2015 yang terletak di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul yang saat ini tercatat atas nama Budiono Arief Rachman adalah sah dan berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 seluas 529 m², Surat Ukur Nomor 04594/Bantul/2015 yang terletak di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul yang saat ini tercatat atas nama Budiono Arief Rachman kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat II;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar:

Kerugian Materiil:

1	Pembayaran oleh Penggugat	Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)
2	Keuntungan (winsdorving)	Rp150.000.000,00 X 5% X 10 bulan =Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah)
	Total	Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)

Kerugian Moril;

Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik merasa sangat tidak dihormati dan dilecehkan yang mana atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dan atau oleh sikap-sikap Tergugat I dan Tergugat II yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa apabila dijumlah secara keseluruhan kerugian materiil dan moril yang dialami oleh Penggugat, maka jumlah kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 252 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet* dari Tergugat;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan atas gugatan tersebut Penggugat mengajukan perubahan gugatan untuk merubah pada point 6 menjadi sebagai berikut:

- Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian kepada Penggugat sebesar:

Kerugian Materiil:

1	Pembayaran oleh Penggugat	Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)
2	Keuntungan (<i>winsdorving</i>)	RpRp150.000.000,00 X 5% X 10 Bulan =Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah)
	Total	Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah)

Kerugian Moril:

Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik merasa sangat tidak dihormati dan dilecehkan yang mana atas perbuatan Tergugat II dan atau oleh sikap-sikap Tergugat II yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Bahwa apabila dijumlah secara keseluruhan kerugian materiil dan moril yang dialami oleh Penggugat, maka jumlah kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp725.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah);

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

- Gugatan Penggugat tidak sempurna;
- Gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan gugatan balik (*rekonvensi*) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk memberikan putusan sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam gugatan Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa objek tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 luas 529 m², Surat Ukur Nomor 04594/Bantul/2015, yang terletak di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul yang dahulu atas nama Priyatin dan sekarang atas nama Budiono Arief Rachman, adalah sah milik Priyatin (Penggugat I Rekonvensi);
3. Menyatakan secara hukum bahwa proses peralihan hak atas objek Tanah tersebut di atas yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ir. Edwin Rusdi, S.H., M.Kn., M.Hum. sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris Nomor 260/2017 tertanggal 10 April 2017, adalah tidak sah/cacat hukum dan batal demi hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan obkek tanah tersebut di atas kepada posisi semula atas nama Priyatin (Penggugat I Rekonvensi) tanpa syarat apapun;
5. Menolak gugatan Tergugat Rekonvensi yang termuat dalam gugatan konvensi untuk seluruhnya;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara baik dalam gugatan Konvensi maupun dalam gugatan Rekonvensi ini;

Bahwa atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bantul telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Btl. tanggal 29 November 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli antara Tuan Priyatin dengan Tuan Budiono Arief Rachman, Nomor 260/2017, tertanggal 10 April 2017 yang

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 252 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- S.H., M.Kn., M.Hm. atas sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 seluas 528 m², Surat Ukur Nomor 04594/Bantul/2015 yang terletak di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul atas nama Budiono Arief Rachman adalah sah;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 seluas 528 m², Surat Ukur Nomor 04594/Bantul/2015 yang terletak di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul yang saat ini tercatat atas nama Budiono Arief Rachman kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat II;
 5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk taat dan tunduk terhadap putusan dalam perkara ini;
 6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp2.906.000,00 (dua juta sembilan ratus enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 22/PDT/2019/PT YYK tanggal 24 April 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 14 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 22/PDT/2019/PT YYK *juncto* Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Btl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Juni 2019;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 252 K/Pdt/2020

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

Menimbang, bahwa permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi dapat diterima dan putusan pengadilan 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 10 Juni 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan permohonan Kasasi Para Pemohon Kasasi dapat diterima;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 22/PDT/2019/PT YYK tanggal 24 April 2019 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 13/Pdt.G/2018/PN Btl tanggal 29 November 2018 tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak diterima untuk seluruhnya (NO);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam gugatan Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa objek Tanah yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 luas 529 m² Surat Ukur Nomor 04594/Bantul/2015, yang terletak di Desa Bantul, Kecamatan Bantul, Kabupaten Bantul yang dahulu atas nama Priyatin dan sekarang atas nama Budiono Arief Rachman, adalah sah milik Priyatin (Tergugat I-Pembanding 1/ Pemohon I Kasasi);
3. Menyatakan secara hukum bahwa proses peralihan hak atas tanah tersebut di atas yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ir. Edwin Rusdi, S.H., M.Kn., M.Hum. sebagaimana tersebut dalam Akta Notaris Nomor 260/2017 tertanggal 10 April 2017 adalah tidak sah/cacat hukum dan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 252 K/Pdt/2020

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

4. Menghukumi Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan objek Tanah Sengketa tersebut di atas kepada posisi semula atas nama Priyatin (Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi-Pembanding 1/Pemohon I Kasasi tanpa syarat apapun;

5. Menghukumi Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan Rekonvensi tersebut;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukumi Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dari semua tingkatan peradilan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Juli 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 10 Juni 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Juli 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa telah terjadi jual beli yang sah atas tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 260/2017 yang dibuat di hadapan PPAT Ir. Edwin Rusdi, S.H., M.Kn. dan tidak ditemukan adanya *dwang*, *dwaling*, *bedrog* dalam transaksi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tuan PRIYATIN dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 252 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Tuan PRIYATIN dan 2. Nyonya LESTARI** tersebut;
2. Menghukum Para 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 Kamis, tanggal 9 April 2020 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Hj. Widia Irfani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

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

ttd.

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Hj. Widia Irfani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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 R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 252 K/Pdt/2020

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 H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 252 K/Pdt/2020