



**PUTUSAN**  
Nomor 641 K/Pdt/2021

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

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

1. **ZAENAL ARIFIN**, bertempat tinggal di Perum Ngasem Baru, RT 002, RW 011, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar,
2. **ANIS KHOIRUNNISAK**, bertempat tinggal di Perum Ngasem Baru, RT 002, RW 011, Kelurahan Ngasem, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar,
3. **PAIJO HERI WIYONO**, bertempat tinggal di Pucung, RT 01, RW 09, Kelurahan Bolon, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar,
4. **SUPARMI**, bertempat tinggal di Pucung, RT 01, RW 09, Kelurahan Bolon, Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar,

keempatnya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joko Priyadi, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Mojo, RT 02, RW II, Kelurahan Mojo, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **PT BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL, Tbk.**  
Kantor Pusat di Jakarta Cq. PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional, Tbk. MUR Kantor Cabang Purwosari, yang diwakili oleh Ongki Wanadjati Dana dan Dini Herdini, selaku Direktur Utama dan Direktur, berkedudukan di Jalan Slamet Riyadi, Nomor 256, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Surakarta,

Halaman 1 dari 8 halaman Putusan Nomor 641 K/Pdt/2021



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Argo Wibowo, S.H., dan kawan-kawan, Para Karyawan pada PT. Bank BTPN, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2020;

2. **MENTERI KEUANGAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA CQ. DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA CQ. DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA CQ. KANTOR WILAYAH IX DJKN CQ. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Mangun Sarkoro, Nomor 141, Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andi Soegiri, dan kawan-kawan, Para Pegawai KPKNL Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 April 2019;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT JAKARTA, CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TENGAH, CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KARANGANYAR**, berkedudukan di Jalan Lawu Timur, Nomor 202, Karanganyar;

Para 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 Surakarta untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang dimohonkan oleh

Halaman 2 dari 8 halaman Putusan Nomor 641 K/Pdt/2021



Para Penggugat terhadap benda yang menjadi obyek sengketa, berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 3336, luas 215 m<sup>2</sup> yang terletak di Bolon, Colomadu, Kabupaten Karanganyar, atas nama Suparmi;

3. Menetapkan dan menyatakan menurut hukum Para Penggugat adalah pemilik sah dari benda yang menjadi obyek sengketa yang berupa:

- Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 3336, luas 215 m<sup>2</sup> yang terletak di Bolon, Colomadu, Kabupaten Karanganyar, atas nama Suparmi;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat baru dapat dinyatakan *wanprestasi* apabila setelah 19 Juli 2021;

5. Menyatakan menurut hukum Para Penggugat belum melakukan perbuatan *wanprestasi*;

6. Menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan menurut hukum Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah diberitahukan adalah cacat hukum sehingga mengakibatkan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan;

8. Menyatakan menurut hukum penjualan terhadap benda yang menjadi obyek sengketa secara lelang yang diadakan pada tanggal 14 November 2018 adalah cacat hukum sehingga mengakibatkan batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan;

9. Menghukum Tergugat III untuk tidak melakukan proses balik nama terhadap:

- Sebidang tanah dan bangunan, Sertifikat Hak Milik Nomor 3336, luas 215 m<sup>2</sup> yang terletak di Bolon, Colomadu, Kabupaten Karanganyar, atas nama Suparmi;

apabila adanya permohonan perubahan balik nama baik dari Tergugat I dan atau siapa saja selama proses perkara berjalan sambil menunggu putusan di dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap/pasti;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul



dalam perkara ini;

Subsidiar:

1. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Penggugat *ne bis in idem*;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak "*plurium litis consortium*";
3. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas "*obscur libel*";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 99/Pdt.G/2019/PN Skt, tanggal 24 September 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.739.000,00 (satu juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 22/PDT/2020/PT SMG tanggal 10 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Maret 2020, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Maret 2020, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 7/Pdt.Kas/2020/PN Skt *juncto* Nomor 99/Pdt.G/2019/PN Skt yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di kepaniteraan pengadilan negeri tersebut pada tanggal 2 April 2020;

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 2 April 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Bahwa menurut hemat kami, Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 99/Pdt.G/2019/PN Skt tanggal 24 September 2019 adanya suatu kekeliruan dan atau tidak kurang sesuai fakta-fakta yang ada di dalam persidangan serta dirasa kurang adil oleh masyarakat dan tidak sesuai atau tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku;
2. Menimbang bahwa untuk mempertimbangkan hal tersebut maka perlu kita mencermati gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;
3. Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Para Penggugat, ternyata dalam posita angka 6, menyebutkan "Bahwa Para Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum" sementara dalam petitum gugatan angka 6 menyebutkan "menyatakan menurut hukum Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum";
4. Menimbang bahwa dari posita dan petitum tersebut secara jelas ada perbedaan yang berlawanan oleh karena Para Penggugat dan Para Tergugat secara jelas adalah dua pihak yang berbeda;
5. Menimbang, bahwa sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 27 Juni 2019, Para Penggugat juga tidak mengajukan renvoi atau perubahan terhadap gugatan yang telah dibacakan dan menyatakan tetap pada isi gugatan;
6. Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut maka gugatan Para Penggugat menimbulkan kerancuan atau ketidakjelasan sehingga gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*) dan dengan demikian maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Para Penggugat kabur (*obscuur libel*) dapat dikabulkan;
7. Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*);

Halaman 5 dari 8 halaman Putusan Nomor 641 K/Pdt/2021



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka terhadap eksepsi yang lain tidak perlu dipertimbangkan lagi;

- Bahwa pendapat majelis yang tersebut di atas adalah salah;
- Bahwa karena tidak *merenvoir* bahwa gugatan Para Penggugat dianggap kacau, padahal gugatan Para Penggugat antara posita dengan petitum selalu berkaitan dan bersinergi;

Mengadili Sendiri

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat;
- Mengabulkan gugatan dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I dan II telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 22 April 2020 dan 4 Mei 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 2 April 2020 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 22 April 2020 dan 4 Mei 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tidak terdapat kesalahan dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena subyek, obyek sengketa dan dalil-dalil tuntutan dalam perkara *a quo* sama dengan Perkara Perdata Nomor 165/Pdt.G/2018/PN Skt *juncto* Nomor 25/Pdt/2019/PT SMG yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai *nebis in idem* dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para

Halaman 6 dari 8 halaman Putusan Nomor 641 K/Pdt/2021

### 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

Pemohon Kasasi: Zaenal Arifin dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada 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 perundangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **ZAENAL ARIFIN**, 2. **ANIS KHOIRUNNISAK**, 3. **PAJO HERI WIYONO**, 4. **SUPARMI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 13 April 2021, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Syaifullah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

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

Halaman 7 dari 8 halaman Putusan Nomor 641 K/Pdt/2021



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

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

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

Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 halaman Putusan Nomor 641 K/Pdt/2021

**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)