



PUTUSAN
Nomor 164 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. H. SETYO WIBOWO, S.E.;**
- 2. HJ. SETIAWATI, S.E.;**

Keduanya bertempat tinggal di Bansari RT 04 RW 04, Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bimas Ariyanta, S.E., S.H., CN, dan kawan-kawan, Para Advokat-Penasihat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat & Firma Hukum "B & Partners", berkantor di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 73 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020;

Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

L a w a n:

- I. 1. TUBAGUS MIKA GIDEON BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan Jlagran Nomor 7 B, RT 024 RW 006, Kelurahan Pringgokusuman, Kecamatan Gedongtengen, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- 2. MIA BUDY SETYAGRAHA**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Mojo Nomor 14, RT 014 RW 004, Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- 3. HJ. LIE SIO FEN ALIAS RAEHANA FATIMAH**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Mojo Nomor 14, RT 014 RW 004, Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- 4. YUDHISTIRA BUDY SETYAGRAHA**, bertempat tinggal di Jalan Kyai Mojo Nomor 14, RT 014 RW 004,

Halaman 1 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Bumijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta,
Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Setiawan K, S.H., dan kawan-kawan, Para Pengacara /Advokat-Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara “Iwan Setiawan K., S.H. & Rekan”, berkantor di Kemetiran Kidul GT.II/758, Pringgokusuman, Gedongtengen, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2020;

Termohon Kasasi I/Tergugat I, II, dan Tergugat Berkepentingan I, II;

II. 1. **BOMAWAN DWI CAHYONO**, bertempat tinggal di Lowanu Gang Kenari li Uh 6/873 C RT 018 RW 005, Kelurahan Sorosutan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta,

2. **ALBERTUS BENI SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jurugentong V Nomor 401 RT 10 RW -, Desa Banguntapan, Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

3. **JHONSON SIMBOLON**, bertempat tinggal di Jalan Jambon Nomor 4, Kelurahan Kricak, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Purwono, S.H., dan kawan-kawan, Para Pengacara/Advokat-Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara “Purwono, S.H. & Rekan”, berkantor di Perum Puri Aga Nomor 13 Kregan, Wedomartani, Ngemplak, Sleman DIY, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2020;

Termohon Kasasi II/Turut Tergugat III, IV, V;

Halaman 2 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



III. PT. BANK PANIN TBK, diwakili oleh Pimpinan Cabang PT.

Bank Pan Indonesia, Tbk. Cabang Yogyakarta, A. Handono Rahardjo, S.E., MBA., berkedudukan di Cabang Utama, Jalan Gejayan CT.X/10, Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi D.I. Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Oncan Poerba, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor *Advocates & Legal Consultants* "Oncan Perba, S.H., & Associates", berkantor di Perum Naga Asri Permai Blok G Nomor 6, Kwarasan, Nogotirto, Gamping, Sleman, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 April 2020;

Termohon Kasasi III/Turut Tergugat VIII;

Dan:

- MUSTOFA, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Gowongan Lor Nomor 38, Kelurahan Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- HJ. SUSILOWATI ACHMAD, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sumarwi Nomor 17 Purbosari, Desa Wonoari, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- TABITHA SRI JEANY, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Pakuningratan Nomor 49, Kelurahan Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- ALOYSIUS PURWO EDHI NUGROHO**, bertempat tinggal di Jalan Baron Nomor 18 Karangduwet I, Desa Karangrejek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;
- PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**, berkedudukan di

Halaman 3 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Tentara Pelajar Nomor 7 Kelurahan Bunijo, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ramdlon Naning, S.H., MS., MM., Para Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat Ramdlon Naning & Associates berkantor di Jatimulyo Baru Blok C Nomor 3 Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 April 2019;

6. **PT. BPR MARGI RIZKY**, berkedudukan di Jalan Brigjend Katamso Nomor 36 Madusari, Desa Wonosari, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

7. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL**, diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, Achmad Suraya, S.E., berkedudukan di Jalan Ki Demang Wonopawiro Lingkar Utara Desa Piyaman, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sukmono, S.H., dan kawan-kawan, Para Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2019;

Para Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, II, VI, VII, IX, X, XI;

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 Wonosari untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

Dalam Pokok Perkara:

01. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 28 hal. Put. Nomor 164 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)



02. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa sebagaimana tersebut dalam:

1. Sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah tinggal di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1801/Kepek Surat ukur Nomor: 04 tanggal 20-03-1998 Luas 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dahulu tertulis atas nama: Ny. Setyawati (Penggugat II/Kedua) sekarang atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Garasi Rumah Para Penggugat;
- Timur : Jalan Aspal;
- Selatan : Jalan Kampung;
- Barat : Tanah/Rumah Subar;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa I (Kesatu);

2. Sebidang tanah tegal sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03156/Kepek Surat ukur Nomor: 01433/Kepek/2006 tanggal 10-03-2006 luas 1.790 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) dahulu tertulis atas nama: Setyo Wibowo (Penggugat I/Kesatu) yang terletak di Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Jalan setapak;
- Timur : Tanah pekarangan H. Margono;
- Selatan : Jalan Kampung;
- Barat : Jalan Kampung;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa II (Kedua);

3. Sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03549/Kepek Surat ukur Nomor 01799/Kepek/2006 tanggal 10-03-2008 luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo (Penggugat I/Kesatu) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975



(Turut Tergugat III) yang terletak di Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Bangunan Gudang milik Para Penggugat;
- Timur : Jalan;
- Selatan : Rumah / Tanah Tukiyo;
- Barat : Tanah Para Penggugat;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa III (Ketiga);

4. Sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00763/Selang Surat Ukur Nomor 00432/selang/2006 tanggal 01-06-2006 luas 516 m² (lima ratus enam belas meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo (Penggugat I/Kesatu) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975 (Turut Tergugat III) yang terletak di Desa Selang, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Tanah / Rumah Suparno;
- Timur : Tanah / Rumah Suroyo;
- Selatan : Tanah / Rumah Suparno;
- Barat : Jalan;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa IV (Keempat);

5. Sebidang tanah pekarangan berikut dengan bangunan toko di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00448/Baleharjo Gambar Situasi Nomor: 3659 tanggal 28-08-1990 luas 499 m² (empat ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo sekarang atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Jalan MGR Sugiyono Pranoto Nomor 5 Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Tanah Kartosemito;
- Timur : Polres Gunungkidul;



- Selatan : Jalan MGR Sugiyopranoto;
- Barat : Tanah Karsoharjo;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa V (Kelima);

6. Sebidang tanah pekarangan berikut dengan bangunan toko di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 4/Baleharjo Surat Ukur Nomor: 01025/2008 tanggal 03-01-2008 luas 44 m² (empat puluh empat meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo sekarang atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Jalan MGR Sugiyo Pranoto Nomor 5 Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Objek Sengketa VII (Ketujuh);
- Timur : Objek sengketa VII (Ketujuh);
- Selatan : Jalan;
- Barat : Objek sengketa V (Kelima);

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa VI (Keenam);

7. Sebidang tanah pekarangan berikut dengan bangunan toko di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00450/Baleharjo Gambar Situasi Nomor: 3661 tanggal 28-08-1990 luas 573 m² (lima ratus tujuh puluh tiga meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo sekarang atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Jalan MGR Sugiyo Pranoto Nomor 5 Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Tanah Kartosentono;
- Timur : Polres Gunungkidul;
- Selatan : Jalan MGR. Sugijopranoto;
- Barat : Tanah karsorejo;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa VII (Ketujuh);

8. Sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00049/Wonosari Gambar Situasi Nomor



00971/Wonosari/2005 tanggal 22/12/2005 luas 1.730 m² (seribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo menjadi atas nama Jhonson Simbolon 30/06/1979 (Turut Tergugat V/Kelima) menjadi Mia Budi Setyagraha 08/08/1978 (Tergugat II/Kedua) yang telah dipasang Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 789/2016 tanggal 29 Desember 2016 sekarang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00068/2017 atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang dikenal dengan lapangan merdeka dan terletak di Jalan Brigjend Katamso Nomor 36 Madusari, Desa Wonosari, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Jalan Brigjen Katamso;
- Timur : Tanah Pekarangan Para Penggugat;
- Selatan : Jalan kampung;
- Barat : Tanah/Rumah Alm Harjo Tamin;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa VIII (Kedelapan);

03. Menyatakan secara hukum bahwa H. Budi Setyagraha telah meninggal dunia pada tanggal 1 Agustus 2018 di Yogyakarta dengan meninggalkan ahli waris Para Tergugat Berkepentingan dan Tergugat II (Kedua);
04. Menyatakan secara hukum bahwa semasa hidupnya Almarhum H. Budi Setyagraha dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat;
05. Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat I (Kesatu) yang menyuruh orang untuk mengunci dan mengelas serta mengambil barang-barang dagangan milik Para Penggugat atas Objek Sengketa V (Kelima), Objek Sengketa VI (Keenam) dan Objek Sengketa VII (Ketujuh) tanpa adanya perintah pengadilan yang berwenang adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat;



06. Menyatakan secara hukum bahwa perikatan yang timbul antara Para Penggugat dengan H. Budi Setyagraha adalah perikatan hutang piutang dengan jaminan objek sengketa milik Para Penggugat;
07. Menyatakan secara hukum bahwa hutang Para Penggugat kepada Almarhum H. Budi Setyagraha adalah sebesar Rp7.300.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah);
08. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap: Objek Sengketa I (Kesatu), Objek Sengketa II (Kedua), Objek Sengketa III (Ketiga), Objek Sengketa IV (Keempat), Objek Sengketa V (Kelima), Objek Sengketa VI (Keenam), Objek Sengketa VII (Ketujuh) dan Objek Sengketa VIII (Kedelapan);
09. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas barang-barang dagangan yang berada di Toko Merdeka dan telah dipindahkan oleh Tergugat I (kesatu) dan orang-orang suruhannya secara melawan hak dan melawan hukum senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
10. Menyatakan secara hukum bahwa semua bentuk perikatan dan perjanjian jual beli serta kuasa jual antara Para Penggugat sebagai Penjual/Pemberi Kuasa dengan H. Budi Setyagraha sebagai Pembeli/Penerima Kuasa dan atau orang-orang suruhannya sepanjang menyangkut objek sengketa adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
11. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 06 tanggal 07 Januari 2011 di hadapan Mustofa, S.H. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
12. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa menjual Akta Nomor: 09 tanggal 07 Januari 2011 yang dibuat oleh Mustofa, S.H. M.Kn. Notaris Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I/Kesatu) Jo. Akta Jual Beli Nomor 386/2012 tanggal 20 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati

Halaman 9 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Achmad, SH./PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II / Kedua) atas Objek Sengketa V (Kelima) menjadi atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

13. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa menjual Akta Nomor: 08 tanggal 07 Januari 2011 yang dibuat oleh Mustofa, S.H. M.Kn. Notaris Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I/Kesatu) Jo. Akta Jual Beli Nomor 387/2012 tanggal 20 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H./PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa VI (Keenam) menjadi atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
14. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa menjual Nomor: 07 tanggal 07 Januari 2011 yang dibuat oleh Mustofa, S.H. M.Kn. Notaris Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I/Kesatu) Jo. Akta Jual Beli Nomor 386/2012 tanggal 20 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H./PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa VII (Ketujuh) menjadi atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
15. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 72 tanggal 22 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II) adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
16. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa menjual Nomor 73 tanggal 22 Juni 2012 Jo. Akta Jual Beli Nomor 388/2012 tanggal 20 Oktober 2016 yang Keduanya dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, SH. Notaris/ PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II / Kedua)

Halaman 10 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



menjadi atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

17. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 74 tanggal 22 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
18. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 295/2012 tanggal 06 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa III (Ketiga) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
19. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 294/2012 tanggal 06 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa IV (Keempat) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
20. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 01 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Turut Tergugat VI/Keenam) atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
21. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 163/2010 tanggal 26 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Aloysius Purwa Edhi Nugroho, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat

Halaman 11 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



VII/Ketujuh) atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) menjadi atas nama Jhonson Simbolon 30/06/1979 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

22. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 437/2012 tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, SH. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II / Kedua) antara Jhonson Simbolon sebagai Penjual dengan Mia Budy Setyagraha sebagai Pembeli atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) menjadi atas nama Mia Budy Setyagraha 08/08/1978 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
23. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 0789/2016 tanggal 29 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) menjadi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00068/2017 atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Provinsi daerah Istimewa Yogyakarta adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
24. Menghukum Kepada Tergugat II (Kedua) dengan dibantu Para Tergugat, Para Tergugat Berkepentingan serta Para Turut Tergugat untuk membongkar bangunan kantor yang berada pada Objek Sengketa VIII (Kedelapan) dan mengosongkan serta mengembalikan segala bentuk pengelolaan Objek Sengketa VIII (Kedelapan) dari siapapun juga dan menyerahkan kepada Para Penggugat setelah putusan ini dapat dijalankan menurut hukum tanpa syarat dan beban apapun juga dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
25. Menghukum Kepada Para Tergugat dan Para Tergugat Berkepentingan serta Para Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng mengosongkan semua objek sengketa dan mengembalikan semua

Halaman 12 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



pengelolaan pada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun juga setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht vangewijsde*) dan diserahkan kepada Para Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;

26. Menghukum kepada Turut Tergugat X (Kesepuluh) dengan dibantu Para Tergugat dan Para Tergugat Berkepentingan serta Para Turut Tergugat lainnya secara tanggung renteng untuk memulihkan dan mengembalikan kepemilikan dengan menerbitkan sertifikat hak seluruh objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun juga setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht vangewijsde*) dan diserahkan kepada Para Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
27. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Tergugat Berkepentingan secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
28. Menghukum kepada semua pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Subsida:

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

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

1. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
2. Gugatan kurang pihak;

Halaman 13 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan kurang pihak;
2. Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat VIII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai terjadinya penggabungan (kumulasi) yang keliru dalam surat gugatan yang mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);
2. Eksepsi mengenai ketidakjelasan dalam posita maupun petitum gugatan yang menyangkut tentang ditariknya pihak Turut Tergugat VIII sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat;
3. Eksepsi mengenai *error in persona* karena Para Penggugat telah keliru menarik pihak Turut Tergugat VIII (PT. Bank Panin, Tbk) menjadi pihak di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat IX mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat *obscuur libel*;
2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Perjanjian Kredit Nomor 08 tanggal 05 Desember 2016, yang dibuat oleh Ny. Hj. Susilowati Achmad, S.H, Notaris/PPAT di Wonosari, Gunungkidul dan telah dilakukan Addendum I (Pertama) Perjanjian Kredit Nomor 02 tanggal 05 Desember 2018, yang dibuat oleh Eni Wijastuti, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Kab. Sleman jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 789/2016 dan Sertifikat Hak

Halaman 14 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung jawab Nomor 00068/2017 serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat antara Tergugat II Konvensi dengan Penggugat Rekonvensi;

3. Menyatakan sah dan berharga adanya Akta Perjanjian Kredit tersebut telah dilakukan pengikatan jaminan milik Tergugat II Konvensi berupa: Sertifikat HGB Nomor 00049/Wonosari, Surat Ukur tanggal 18-01-2016 Nomor 02279/Wonosari/2016, seluas 1.730 m² tercatat atas nama Mia Budy Setyagraha (Tergugat II Konvensi);

4. Menetapkan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum lainnya berupa *verzet*, banding atau kasasi;

Subsidaire :

Memberikan putusan lainnya yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut hukum dan keadilan (*naar goede justitie recht doen*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Wonosari telah menjatuhkan Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Wno, tanggal 29 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Berkepentingan I, Tergugat Berkepentingan II dan Turut Tergugat II, III, IV, V, VIII, IX dan Turut Tergugat XI;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang dihitung hingga kini ditetapkan sejumlah Rp4.657.500,00 (empat juta enam ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 137/PDT/2019/PT YYK, tanggal 5 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Februari 2020 kemudian

Halaman 15 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 137/PDT/2019/PT.YYK Jo. Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Wno yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosari, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Maret 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 23 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili

- Mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Pembanding V dan Pembanding VI – Para Terbanding/dahulu Para Penggugat: 1. H. Setyo Wibowo, S.E. 2. Hj. Setyawati, S.E.. sebagaimana yang diajukan kasasi ini;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta tanggal 5 Februari 2020 sebagaimana terdaftar dalam register perkara perdata Nomor 137/Pdt/2019/PT.YYK pada Pengadilan Tinggi Yogyakarta Jo. Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 29 Oktober 2019 dalam register perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Wno pada Pengadilan Negeri Wonosari sebagaimana yang dimintakan Kasasi dalam perkara *a quo* ini;

Selanjutnya Mengadili Sendiri:

Primair:

Dalam Konvensi/Pokok Perkara:

Dalam Eksepsi:

Halaman 16 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat Berkepentingan I, Tergugat Berkepentingan II, dan Turut Tergugat II, III, IV, V, VIII, IX dan Turut Tergugat XI ;

Dalam Pokok Perkara/Konvensi:

01. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
02. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa sebagaimana tersebut dalam:

1. Sebidang tanah pekarangan berikut bangunan rumah tinggal di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1801/Kepek, Surat Ukur Nomor 04 tanggal 20-03-1998 luas 277 m² (dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dahulu tertulis atas nama Ny. Setyawati (Penggugat II/Kedua) sekarang atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Garasi Rumah Para Penggugat ;
- Timur : Jalan Aspal;
- Selatan : Jalan Kampung;
- Barat : Tanah/Rumah Subar;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa I (Kesatu);

2. Sebidang tanah tegal sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03156/Kepek, Surat Ukur Nomor 01433/Kepek/2006 tanggal 10-03-2006 luas 1.790 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo (Penggugat I/Kesatu) yang terletak di Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Jalan setapak;
- Timur : Tanah pekarangan H. Margono;
- Selatan : Jalan Kampung;
- Barat : Jalan Kampung;

Halaman 17 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa II (Kedua);

3. Sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 03549/Kepek, Surat ukur Nomor 01799/Kepek/2006 tanggal 10-03-2008 luas 193 m² (seratus sembilan puluh tiga meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo (Penggugat I/Kesatu) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975 (Turut Tergugat III) yang terletak di Desa Kepek, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Bangunan gudang milik Para Peggugat;
- Timur : Jalan;
- Selatan : Rumah/Tanah Tukiyo;
- Barat : Tanah Para Peggugat;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa III (Ketiga);

4. Sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00763/Selang, Surat Ukur Nomor: 00432/Selang/2006 tanggal 01-06-2006 luas 516 m² (lima ratus enam belas meter persegi) dahulu tertulis atas nama: Setyo Wibowo (Penggugat I/Kesatu) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975 (Turut Tergugat III) yang terletak di Desa Selang, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Tanah / Rumah Suparno;
- Timur : Tanah / Rumah Suroyo;
- Selatan : Tanah / Rumah Suparno;
- Barat : Jalan;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa IV (Keempat);

5. Sebidang tanah pekarangan berikut dengan bangunan Toko di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00448/Baleharjo, Gambar Situasi Nomor 3659 tanggal 28-08-1990 luas 499 m² (empat ratus sembilan puluh sembilan meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo sekarang atas nama Al

Halaman 18 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Jalan MGR Sugiyo Pranoto Nomor 5 Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Tanah Kartosemito;
- Timur : Polres Gunungkidul;
- Selatan : Jalan MGR Sugiyo Pranoto;
- Barat : Tanah Karsoharjo;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Objek Sengketa V (Kelima);

6. Sebidang tanah pekarangan berikut dengan bangunan toko di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 4/Baleharjo, Surat Ukur Nomor: 01025/2008 tanggal 03-01-2008 luas 44 m² (empat puluh empat meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo sekarang atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Jalan MGR Sugiyo Pranoto Nomor 5 Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Objek Sengketa VII (Ketujuh);
- Timur : Objek Sengketa VII (Ketujuh);
- Selatan : Jalan;
- Barat : Objek Sengketa V (Kelima);

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa VI (Keenam);

7. Sebidang tanah pekarangan berikut dengan bangunan toko di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00450/Baleharjo, Gambar Situasi Nomor 3661 tanggal 28-08-1990 luas 573 m² (lima ratus tujuh puluh tiga meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo sekarang atas nama Al Beny Setiawan 22/09/1973 (Turut Tergugat IV) yang terletak di Jalan MGR Sugiyo Pranoto Nomor 5 Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari,



Kabupaten Gunungkidul, Provinsi daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Tanah Kartosentono;
- Timur : Polres Gunungkidul;
- Selatan : Jalan MGR. Sugijopranto;
- Barat : Tanah Karsorejo;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa VII (Ketujuh);

8. Sebidang tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00049/Wonosari, Gambar Situasi Nomor 00971/Wonosari/2005 tanggal 22./12/2005 luas 1.730 m² (seribu tujuh ratus tiga puluh meter persegi) dahulu tertulis atas nama Setyo Wibowo menjadi atas nama Jhonson Simbolon 30/06/1979 (Turut Tergugat V/Kelima) menjadi Mia Budi Setyagraha 08/08/1978 (Tergugat II/Kedua) yang telah dipasang Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor 789/2016 tanggal 29 Desember 2016 Sekarang dibebani Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00068 / 2017 atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang dikenal dengan Lapangan Merdeka dan terletak di Jalan Brigjend Katamso Nomor 36 Madusari, Desa Wonosari, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Utara : Jalan Brigjen Katamso;
- Timur : Tanah Pekarangan Para
Penggugat ;
- Selatan : Jalan kampung;
- Barat : Tanah/Rumah Alm Harjo Tamin;

Selanjutnya mohon disebut sebagai: Objek Sengketa VIII (Kedelapan);

29. Menyatakan secara hukum bahwa H. Budi Setyagraha telah meninggal dunia pada tanggal 1 Agustus 2018 di Yogyakarta dengan



- meninggalkan ahli waris Para Tergugat Berkepentingan dan Tergugat II (Kedua);
30. Menyatakan secara hukum bahwa semasa hidupnya Almarhum H. Budi Setyagraha dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat;
31. Menyatakan secara hukum tindakan Tergugat I (Kesatu) yang menyuruh orang-orang untuk mengunci dan mengelas serta mengambil barang-barang dagangan milik Para Penggugat atas Objek Sengketa V (Kelima), Objek Sengketa VI (Keenam) dan Objek Sengketa VII (Ketujuh) tanpa adanya perintah pengadilan yang berwenang adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Para Penggugat;
32. Menyatakan secara hukum bahwa perikatan yang timbul antara Para Penggugat dengan H. Budi Setyagraha adalah perikatan hutang piutang dengan jaminan objek sengketa milik Para Penggugat;
33. Menyatakan secara hukum bahwa hutang Para Penggugat kepada Almarhum H. Budi Setyagraha adalah sebesar Rp7.300.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah);
34. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah Pemilik yang sah terhadap: Objek sengketa I (Kesatu), Objek Sengketa II (Kedua), Objek Sengketa III (Ketiga), Objek Sengketa IV (Keempat), Objek Sengketa V (Kelima), Objek Sengketa VI (Keenam), Objek Sengketa VII (Ketujuh) dan Objek Sengketa VIII (Kedelapan);
35. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas barang-barang dagangan yang berada di Toko Merdeka dan telah dipindahkan oleh Tergugat I (kesatu) dan orang-orang suruhannya secara melawan hak dan melawan hukum senilai Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
36. Menyatakan secara hukum bahwa semua bentuk perikatan dan perjanjian jual beli serta kuasa jual antara Para Penggugat sebagai penjual/pemberi kuasa dengan H. Budi Setyagraha sebagai pembeli/penerima kuasa dan atau orang-orang suruhannya sepanjang

Halaman 21 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



menyangkut objek sengketa adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

37. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 06 tanggal 07 Januari 2011 di hadapan Mustofa, S.H. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
38. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa Menjual Akta Nomor: 09 tanggal 07 Januari 2011 yang dibuat oleh Mustofa, S.H., M.Kn. Notaris Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I/Kesatu) Jo. Akta Jual Beli Nomor 386/2012 tanggal 20 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H./PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa V (Kelima) menjadi atas nama Al. Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
39. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa Menjual Akta Nomor: 08 tanggal 07 Januari 2011 yang dibuat oleh Mustofa, S.H., M.Kn. Notaris Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I/Kesatu) Jo. Akta Jual Beli Nomor 387/2012 tanggal 20 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H./PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa VI (Keenam) menjadi atas nama Al. Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
40. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa Menjual Akta Nomor: 07 tanggal 07 Januari 2011 yang dibuat oleh Mustofa, S.H., M.Kn. Notaris Kota Yogyakarta (Turut Tergugat I/Kesatu) Jo. Akta Jual Beli Nomor 386/2012 tanggal 20 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H./PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa VII (Ketujuh) menjadi atas

Halaman 22 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



nama Al. Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

41. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 72 tanggal 22 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II) adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
42. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Kuasa Menjual Nomor 73 tanggal 22 Juni 2012 Jo. Akta Jual Beli Nomor 388/2012 tanggal 20 Oktober 2016 yang keduanya dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) menjadi atas nama Al. Beny Setiawan 22/09/1973 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
43. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 74 tanggal 22 Juni 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
44. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 295/2012 tanggal 06 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa III (Ketiga) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;
45. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 294/2012 tanggal 06 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat

Halaman 23 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



II/Kedua) atas Objek Sengketa IV (Keempat) menjadi atas nama Bomawan Dwi Cahyono 06/01/1975 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

46. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Perikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 01 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Tabitha Sri Jeany, S.H. M.Kn. Notaris/PPAT Kota Yogyakarta (Turut Tergugat VI/Keenam) atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

47. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 163/2010 tanggal 26 Juli 2010 yang dibuat di hadapan Aloysius Purwa Edhi Nugroho, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat VII/Ketujuh) atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) menjadi atas nama Jhonson Simbolon 30/06/1979 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

48. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 437/2012 tanggal 19 Desember 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) antara Jhonson Simbolon sebagai penjual dengan Mia Budy Setyagraha sebagai pembeli atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) menjadi atas nama Mia Budy Setyagraha 08/08/1978 adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

49. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) Nomor 0789/2016 tanggal 29 Desember 2016 yang dibuat di hadapan Hj. Susilowati Achmad, S.H. Notaris/PPAT Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Kedua) atas Objek Sengketa VIII (Kedelapan) menjadi Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00068/2017 atas nama PT. Bank Pembangunan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta adalah dilandasi iktikad tidak baik, cacat

Halaman 24 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



yuridis, tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berikut dengan segala konsekuensinya;

50. Menghukum kepada Tergugat II (Kedua) dengan dibantu Para Tergugat, Para Tergugat Berkepentingan serta Para Turut Tergugat untuk membongkar bangunan kantor yang berada pada Objek Sengketa VIII (Kedelapan) dan mengosongkan serta mengembalikan segala bentuk pengelolaan Objek Sengketa VIII (Kedelapan) dari siapapun juga dan menyerahkan kepada Para Penggugat setelah putusan ini dapat dijalankan menurut hukum tanpa syarat dan beban apapun juga dan bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
51. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Tergugat Berkepentingan serta Para Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng mengosongkan semua objek sengketa dan mengembalikan semua pengelolaan pada Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun juga setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dan diserahkan kepada Para Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
52. Menghukum kepada Turut Tergugat X (Kesepuluh) dengan dibantu Para Tergugat dan Para Tergugat Berkepentingan serta Para Turut Tergugat lainnya secara tanggung renteng untuk memulihkan dan mengembalikan kepemilikan dengan menerbitkan sertifikat hak seluruh objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat tanpa syarat dan beban apapun juga setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dan diserahkan kepada Para Penggugat bilamana perlu dengan bantuan alat Negara;
53. Menghukum kepada Para Tergugat dan Para Tergugat Berkepentingan secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
54. Menghukum kepada semua pihak untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Subsidiar:

Halaman 25 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon putusan lain yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II dan III masing-masing telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 30 Maret 2020 dan tanggal 20 April 2020 yang pada pokoknya mohon Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Maret 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 30 Maret 2020, dan tanggal 20 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosari tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, karena penyebutan kedudukan para pihak tidak jelas, dimana kedudukan penyebutan pihak Hj. Lie Sio Fen alias Raehana Fatimah dan Yudhistira Budy Setyagraha sebagai Tergugat Berkepentingan I dan Tergugat Berkepentingan II menimbulkan kerancuan;
- Bahwa apakah kedudukan mereka sebagai pihak yang terlibat langsung/Tergugat atau pihak yang tidak terlibat langsung (Turut Tergugat), karena penyebutan kedudukan para pihak tersebut berkaitan langsung dengan materi gugatan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: H. SETYO WIBOWO, S.E., dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat ditolak dan Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi/Para

Halaman 26 dari 28 hal. Put. Nomor 164 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

Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. H. SETYO WIBOWO, S.E. dan 2. HJ. SETIAWATI, S.E.** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Maret 2021 oleh Maria Anna Samiyati, 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. Rahmi Mulyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

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

Halaman 27 dari 28 hal. Put. Nomor 164 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)



Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	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

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

Halaman 28 dari 28 hal. Put. Nomor 164 K/Pdt/2021