



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- 1. IMAM WALUYO AH T bin HARDO ATMOJO**, bertempat tinggal di Jalan Pucang Sari Timur VIII, Nomor 18, RT 004/RW 016, Batusari Mranggen, Kabupaten Demak;
- 2. BAMBANG SIGIT RAHARDJO BIN HARDO ADOJO**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Flamboyan, Nomor 1, Kelurahan Ngesrep, Kecamatan Banyumanik, Kota Semarang;
- 3. REJOSO MULYONO**, bertempat tinggal di Jalan Jend Sudirman, Nomor 77, Kota Semarang, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Hadi Sasono, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Erlangga Raya B-1, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2018;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

JOELIJANTO WIDODO, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan, Nomor 19, Banyumanik, Kota Semarang;

Termohon Kasasi;

Dan

- 1. SOES ASMARA ARGAWATI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya, Nomor 43 A, Kelurahan Wonodri, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang;
- 2. NGADINO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Brigjen Sudiarto, Nomor 238, Kota Semarang;

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Branjangan, Nomor 8, Kelurahan Tanjung Mas, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang;

4. KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SEMARANG,

berkedudukan di Jalan Ki Mangunsarkoro, Nomor 23, Kota Semarang, dalam ini memberikan kuasa kepada ARIS WIBOWO, S.ST, selaku Pegawai Negeri Sipil Kantor Badan Pertanahan Kota Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2017;

Para 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 Semarang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan bahwa tanah seluas dahulu lebih kurang 195 m² (seratus sembilan puluh lima meter persegi) setelah KRK dan Sertifikat terbit menjadi seluas lebih kurang 146 m² (seratus empat puluh enam meter persegi) terletak di Jalan Majapahit/Brigjen Sudiarto, Nomor 184, Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, dengan batas batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Beruang Dalam Barat I,
- Sebelah barat : Suprpto dan Sri Rejeki Budi, Martono dahulu Marsuci,
- Sebelah selatan : Jalan Majapahit/Jalan Brigjen Sudiarto,
- Sebelah timur : Slamet Widodo dan Toko Peni,

adalah merupakan obyek sengketa;

3. Menyatakan sah dan berharga (*goed en van warde te verklaren*) sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 229, yang terletak di Kelurahan Gayamsari seluas lebih kurang 146 m² atas nama Rejoso Mulyono dahulu tertulis atas nama Bambang Sigit Rahardjo, dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Majapahit, Nomor 184, Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3243/Desa Batusari seluas lebih kurang 126 m² atas nama Imam Waluyo dikenal dengan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pucangsari Timur VIII, Nomor 18, RT 04/RW 16, Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak;
 - Tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1954/Kelurahan Genuksari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang seluas lebih kurang 167 m² atas nama Imam Waluyo;
 - Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2296/Kelurahan Gunungpati, Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang seluas lebih kurang 520 m² atas nama Imam Waluyo;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat Para Pihak tanda terima dan kesepakatan jual beli yang ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 16 Juli 2012, tanggal 6 Agustus 2012, tanggal 23 Agustus 2012;
 5. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan Jual Beli atas Obyek Sengketa kepada Penggugat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan harga sesuai kesepakatan jual beli yang ditanda tangani Tergugat I dengan Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat I tidak melaksanakan, 7 (tujuh) hari sejak tanggal putusan perkara ini, maka Penggugat bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari Tergugat I untuk melaksanakan Jual Beli atas obyek sengketa baik untuk diri sendiri ataupun kepada orang lain di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;
 6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan

Halaman 3 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukumi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan perincian Tergugat I mengembalikan kepada Penggugat uang yang telah diterima dari Penggugat sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar ganti kerugian kepada Penggugat dikarenakan tidak dapat menikmati obyek sengketa sebesar Rp775.000.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
8. Membatalkan jual beli dan atau peralihan hak atas obyek sengketa antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
9. Menyatakan produk hukum Tergugat IV berupa peralihan hak dari Tergugat II kepada Tergugat III batal demi hukum, dikarenakan tidak melalui pengecekan terlebih dahulu apakah obyek tersebut dalam sengketa atau tidak, serta perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
10. Menghukumi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsom*) masing masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini hingga dilaksanakannya putusan ini;
11. Membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 229 Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, atas nama Tergugat III dahulu atas nama Tergugat II seluas lebih kurang 146 m² dengan batas batas:
 - Sebelah utara : Jalan Beruang alam Barat I,
 - Sebelah barat : Suprpto dan Sri Rejeki, Budi Martono dahulu Marsuci,
 - Sebelah selatan : Jalan Majapahit/Jalan Brigjen Sudiarto,
 - Sebelah timur : Slamet Widodo dan Toko Peni;
12. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk mencoret/membatalkan

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berita hukum dan pengadilan nomor 22 tahun 2019
Kecamatan Gayamsari, Kota nama Tergugat III dahulu atas nama

Tergugat II dari buku tanah yang tersedia untuk itu;

13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun dimungkinkan adanya upaya *verzet*, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan kurang pihak;
2. Gugatan yang sama pernah di ajukan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II, III dan IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Bahwa Penggugat adalah pihak yang tidak memiliki kapasitas sebagai pihak Penggugat dalam perkara *in litis*;
- Bahwa gugatan Penggugat kewenangan *absolut* Pengadilan Tata Usaha Negara;

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

- Gugatan Penggugat tidak jelas (*obscur libel*) dan kurang pihak;
- Gugatan *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Bahwa gugatan Penggugat merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



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

1. Menerima alasan-alasan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membawa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3243/Desa Batusari seluas lebih kurang 126 m² atas nama Imam Waluyo, dikenal dengan tanah dan bangunan terletak di Jalan Pucang Sari Timur 8, Nomor 18 RT 04/RW 16, Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak, dengan tanpa alasan yang sah dan benar;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3243/Desa Batusari seluas lebih kurang 126 m² atas nama Imam Waluyo, dikenal dengan tanah dan bangunan terletak di Jalan Pucang Sari Timur 8, Nomor 18, RT 04/Rw 16, Desa Batusari, Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara : Maysaroh,
 - Sebelah barat : Jalan Pucang Sari Timur Gang 8,
 - Sebelah selatan : Jalan Pucang Sari Timur Gang 3,
 - Sebelah timur : Ismilan,

kepada yang berhak yaitu Penggugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah menjatuhkan Putusan Nomor 89/Pdt.G/2017/PN Smg, tanggal 1 November 2017 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah seluas dahulu \pm 195 m², setelah KRK dan

Halaman 6 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 1146 m², terletak di Jalan Majapahit/Jalan Brigjen Sudiarta, Nomor 184, Kelurahan Gayamsari, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara : Jalan Beruang Barat Dalam I,
- Sebelah barat : Suprpto dan Sri Rejeki Budi Martono dahulu Marsuci,
- Sebelah selatan : Jalan Majapahit/Jalan Brigjen Sudiarta,
- Sebelah timur : Slamet Widodo dan Toko Peni,

adalah merupakan obyek sengketa;

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum serta mengikat para pihak tanda terima dan kesepakatan jual beli yang ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat I tertanggal 16 Juli 2012, tanggal 6 Agustus 2012, tanggal 23 Agustus 2012;
4. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli atas obyek sengketa kepada Penggugat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan harga sesuai kesepakatan jual beli yang ditandatangani Tergugat I dengan Penggugat, dengan ketentuan apabila Tergugat I tidak melakukan, 7 (tujuh) hari sejak tanggal putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Penggugat bertindak untuk diri sendiri atau selaku kuasa dari Tergugat I untuk melaksanakan jual beli atas obyek sengketa baik untuk diri sendiri ataupun kepada orang lain dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan jual beli atau peralihan hak atas obyek sengketa antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dapat dibatalkan menurut hukum;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

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

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.553.100,00 (lima juta lima ratus lima puluh tiga ribu seratus rupiah);

Bahwa putusan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 129/PDT/2018/PT SMG, tanggal 26 April 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Mei 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akte Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 89/Pdt.G/2017/PN.Smg *juncto* 26/Pdt.K/2018/PN.Smg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Juni 2018;

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 8 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara perdata Nomor 129/Pdt/2018/PT.Smg tanggal 26 April 2018 *juncto* Nomor 89/Pdt.G/ 2017/PN.Smg, yang diputus tanggal 1 November 2017;

Mengadili sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 8 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memorandum gugatan penggugat dan Termohon Kasasi
putusan.mahkamahagung.go.id
seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

- Menghukum Penggugat/Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Juli 2018, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, sedang Turut Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 8 Agustus 2018 yang pada pokoknya agar menolak gugatan Penggugat;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 8 Juni 2018 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 16 Juli 2018, dan tanggal 8 Agustus 2018 yang dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kesepakatan jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I tanggal 16 Juli 2012 dan tanggal 6 Agustus 2012 dan tanggal 23 Agustus 2012 adalah sah sehingga Tergugat I harus melaksanakan jual beli atas obyek sengketa di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai kesepakatan yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I, sehingga Pemohon Kasasi secara hukum bukan merupakan pembeli yang beritikad baik;

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 Para Pemohon Kasasi IMAM WALUYO AH T bin HARDO ATMOJO dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Halaman 9 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi tidak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana 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 Para Pemohon Kasasi: **1. IMAM WALUYO AH T bin HARDO ATMOJO, 2. BAMBANG SIGIT RAHARDJO BIN HARDO ADMOJO, dan 3. REJOSO MULYONO**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi 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 Selasa, tanggal 23 April 2019 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, 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 para anggota tersebut dan oleh Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak;

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 576 K/Pdt/2019



Panitera Pengganti,
Ttd./
Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001