



**PUTUSAN**

Nomor 756 K/Pdt/2020

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

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

**1. JOKO SETYONO**

**2. DARWIYATUN**, keduanya bertempat tinggal di Kampung Singkir, RT 03, RW 04, Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alven Suri Zain, S.H., Advokat, pada Kantor Hukum Alven Suri Zain, S.H. dan Rekan, yang berkantor di Siwatu, Bumiroso, Watumalang, Wonosobo, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2019;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n :

**1. BUDI WALUYO**, bertempat tinggal di Kampung Singkir, RT 03, RW 04, Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah, namun sekarang berdomisili di Bugangan Utara 331, RT 003, RW 004, Kelurahan Kalianget, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Provinsi Jawa Tengah;

**2. PT BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) PUSPA KENCANA KERTEK WONOSOBO**, berkedudukan di Jalan Parakan 115, Kertek, Kabupaten Wonosobo;

**3. SABARI**, bertempat tinggal di Desa Campursari, RT 06 RW 02, Kecamatan Kertek, Kabupaten Wonosobo, Jawa Tengah;

Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 756 K/Pdt/2020



D a n:

- 1. YENNY IKA PUTRI HARDIYANIWATI, S.H.**, Jalan Letjen. S. Parman 47, Wonosobo, Jawa Tengah;
- 2. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG (KPKNL) PURWOKERTO** cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Pahlawan, Nomor 876, Tanjung, Purwokerto Selatan, Kabupaten Banyumas, Jawa Tengah;
- 3. ATR/BPN KANTOR WILAYAH KABUPATEN WONOSOBO** cq ATR/BPN Kantor Wilayah Provinsi Jawa Tengah cq Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional, berkedudukan di Jalan Pasukan Ronggolawe, Nomor 25, Wonosobo Timur, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo, Jawa Tengah;

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

Primair:

1. Menyatakan sah demi hukum jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Asri Mulyo, RT 005, RW 005, Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2487 luas 169 m<sup>2</sup>, NIB. 01471 dulu atas nama Budi Waluyo (Tergugat I) sekarang menjadi atas nama Sabari (Tergugat III) sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo Nomor 24/2015 tanggal 25 Februari 2015 dengan batas-batas:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 756 K/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : NIB 01467  
Sebelah Selatan : NIB 01470  
Sebelah Timur : Nyonya Hidup  
Sebelah Barat : Jalan

yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah milik Penggugat;

2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum hutang piutang antara Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelelangan atas objek sengketa yang dimenangkan oleh Tergugat III pada kantor Turut Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2487 Luas 169 m<sup>2</sup>, NIB. 01471 menjadi atas nama Sabari (Tergugat III) sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo Nomor 24/2015 tanggal 25 Februari 2015 dengan batas-batas:

Sebelah Utara : NIB 01467  
Sebelah Selatan : NIB 01470  
Sebelah Timur : Nyonya Hidup  
Sebelah Barat : Jalan;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan di Kampung Asri Mulyo, RT 005, RW 005, Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2487 Luas 169 m<sup>2</sup>, NIB. 01471 dulu atas nama Budi Waluyo (Tergugat I) sekarang menjadi atas nama Sabari (Tergugat III) sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo Nomor 24/2015 tanggal 25 Februari 2015 dengan batas-batas:

Sebelah Utara : NIB 01467

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 756 K/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : NIB 01470

Sebelah Timur : Nyonya Hidup

Sebelah Barat : Jalan;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar Rp458.000.000,00 (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*); serta
11. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Namun apabila Pengadilan Negeri Wonosobo berpendapat lain, maka:

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

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

1. Eksepsi *obscuur libel*;
2. Eksepsi *error in persona*;
3. Eksepsi *plurium litis consortium* (khusus untuk Tergugat III);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Wonosobo telah memberikan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Wsb tanggal 28 Januari 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 756 K/Pdt/2020



Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat secara tanggung renteng yang sampai sekarang diperhitungkan sebesar Rp2.876.000,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri Wonosobo tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 135/Pdt/2019/PT SMG tanggal 16 April 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Kuasa Hukum Para Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Wsb *juncto* Nomor 135/Pdt/2019/PN SMG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Wonosobo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Mei 2019;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi yang diterima tanggal 22 Mei 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 12 Mei 2019 dengan Nomor 135/Pdt/2019/PT SMG dan mohon untuk mengadili sendiri perkara ini:

Dalam Pokok Perkara *a quo*:



Primair:

1. Menyatakan sah demi hukum jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Asri Mulyo, RT 005, RW 005, Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2487 luas 169 m<sup>2</sup>, NIB. 01471 dulu atas nama Budi Waluyo (Tergugat I) sekarang menjadi atas nama Sabari (Tergugat III) sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo Nomor 24/2015 tanggal 25 Februari 2015 dengan batas-batas; sebelah utara: NIB 01467, sebelah selatan: NIB 01470, sebelah timur: Nyonya Hidup, sebelah barat: jalan, yang telah dilakukan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah milik Penggugat;
2. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum hutang piutang antara Tergugat I dan Tergugat II;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum pelelangan atas objek sengketa yang dimenangkan oleh Tergugat III pada kantor Turut Tergugat II;
4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2487 Luas 169 m<sup>2</sup>, NIB. 01471 menjadi atas nama Sabari (Tergugat III) sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo Nomor 24/2015 tanggal 25 Februari 2015 dengan batas-batas sebelah utara: NIB 01467, sebelah selatan: NIB 01470, sebelah timur: Nyonya Hidup, sebelah barat: jalan;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan di Kampung Asri Mulyo, RT 005, RW 005, Kelurahan Jaraksari, Kecamatan Wonosobo, Kabupaten Wonosobo sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2487 Luas 169 m<sup>2</sup>, NIB. 01471 dulu atas nama Budi Waluyo (Tergugat I) sekarang menjadi

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 756 K/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Sabari (Tergugat III) sesuai dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo Nomor 24/2015 tanggal 25 Februari 2015 dengan batas-batas sebelah utara: NIB 01467, sebelah selatan: NIB 01470, sebelah timur: Nyonya Hidup, sebelah barat: jalan;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun moril kepada Penggugat sebesar Rp458.000.000,00 (empat ratus lima puluh delapan juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*); serta
11. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Turut Termohon Kasasi II telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 20 Juni 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 22 Mei 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 20 Juni 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang yang

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 756 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)



menguatkan putusan *judex facti*/Pengadilan Negeri Wonosobo telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I tidak sah menurut hukum baik menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria maupun menurut hukum adat, karena hanya berupa kuitansi dan tidak ada saksi yang mengetahui adanya transaksi jual beli tersebut karena itu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak;

Bahwa namun demikian putusan, *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang harus diperbaiki karena dalam pertimbangan eksepsi maupun pokok perkara berbeda antara pertimbangan dengan amar putusan, sehingga menjadi sebagaimana disebutkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: JOKO SETYONO dan kawan tersebut harus ditolak dengan memperbaiki amar putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang sebagaimana tertera pada amar putusan di bawah ini;

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 semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 756 K/Pdt/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **(1) JOKO SETYONO** dan **(2) DARWIYATUN** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang Nomor 135/Pdt/2019/PT SMG tanggal 16 April 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Wonosobo Nomor 12/Pdt.G/2018/PN Wsb. tanggal 28 Januari 2019 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 14 April 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.



Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	: Rp 6.000,00
2. Redaksi	: Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	: Rp484.000,00+
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

NIP. 19621029 198612 1 001