



PUTUSAN
Nomor 3423 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PURYANTO BIN SUKOWINARSO ALIAS KARNEN**, bertempat tinggal di Dusun Tawang Sari RT.01 RW.06, Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang, Jawa Tengah;
2. **TARDI (ANAK PURYANTO/TERGUGAT I)**, bertempat tinggal di Dusun Tawang Sari RT.01 RW.06, Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, kabupaten Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Gatot Yunarno, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Raya Pucang, Kecamatan Secang, Kabupaten Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Tergugat II/Para Pembanding;

L a w a n

Ny. PARIYEM BINTI PAIMO, bertempat tinggal di Dusun Tawang Sari RT.01 RW.06, Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, kabupaten Magelang, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Joko Setiono, S.H., Advokat, berkantor di Jalan KH. Irsyad Nomor 23, Pandansari Timur, RT.01 RW.08, Kelurahan Sumberejo, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI NEGARA AGRARIA/BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI PUSAT di JAKARTA cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA TENGAH di SEMARANG cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MAGELANG, berkedudukan di Jalan Letnan Tukiyat Nomor 110, Kota Mungkid;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II/Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat III/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Mungkid pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada sekitar tahun 1989 ayah Penggugat yang bernama Paimo mengadakan transaksi jual beli tanah secara lisan dengan Tergugat I atas sebagian atau seluas $\pm 275\text{m}^2$ tanah perkarangan/darat dengan seharga Rp900.000,00 (sembilan ratus ribu rupiah) tanah tersebut tercatat dalam buku C. Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang dengan C Desa Nomor 327 Persil 39 kelas DIII atas nama Sukowinarso alias Karnen (alm) ayah kandung Tergugat I;
2. Bahwa setelah terjadi transaksi jual beli sebagian atau seluas $\pm 275\text{m}^2$ tanah perkarangan/darat tersebut, kemudian dilakukan pengukuran bersama oleh Tergugat I dan ayah Penggugat/Paimo dengan disaksikan oleh Sumarno dan Sukirman, bahkan saksi Sumarno juga ikut membeli sebagian yang lain bersebelahan dengan tanah yang dibeli oleh Paimo/ayah Penggugat;
3. Bahwa setelah diadakan pengukuran terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan ayah Penggugat/Paimo seluas $\pm 275\text{m}^2$ tanah perkarangan/darat yang terletak di Dusun Tawangsari RT.01 RW.08 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang dengan batas-batas :
Sebelah Utara tanah milik Sumarno;
Sebelah Selatan tanah milik Sungkono;
Sebelah Barat tanah milik Puryanto;
Sebelah Timur tanah Negara/jalan raya;
4. Bahwa setelah terjadi kesepakatan jual beli tersebut belum sempat balik nama namun ayah Penggugat/Paimo telah mendirikan sebuah bangunan rumah tempat tinggal sejak tahun 1989 dan hingga sekarang tahun 2014 ditempati isteri dan keluarga Penggugat, dan bapak Paimo/ayah Penggugat sudah meninggal dunia pada tanggal 26-7-2011;
5. Bahwa pada saat ayah Penggugat/Paimo mendirikan bangunan untuk rumah tempat tinggal Tergugat I tidak keberatan, namun pada tahun 1992 dengan tiba-tiba Tergugat I ingin membatalkan jual beli secara lisan tersebut tanpa alasan yang jelas namun ayah Penggugat menyatakan keberatan;
6. Bahwa oleh karena Tergugat I ingin membatalkan jual beli dan ayah Penggugat/Paimo keberatan akhirnya terjadi musyawarah secara



kekeluargaan dan tercapai kata sepakat antara Tergugat I dengan ayah Penggugat/Paimo, yaitu ayah Penggugat/Paimo disuruh membeli lagi tanah tersebut (seluas $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) tanah perkarangan/darat sebagaimana tersebut pada point angka 3 diatas) dengan harga Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) dengan dibuatkan perjanjian jual beli tanah berikut kuitansi pembayaran pada tahun 1992 dengan disaksikan Kepala Dusun setempat, Kaur Pemerintahan Desa, Sekretaris Desa, keluarga dan juga diketahui oleh Kepala Desa setempat/Desa Tejosari;

7. Bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Paimo/ayah Penggugat adalah sudah sah secara hukum dan pembeli yang bernama Paimo/ayah Penggugat yang beretiket baik sudah seharusnya harus dilindungi hukum, dan dapat dipertahankan jual beli tersebut. Maka berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tanggal 22 Juli 1990 Nomor 665K/Sip/1979 berbunyi "dengan telah terjadinya jual beli antara penjual dan pembeli yang diketahui oleh Kepala Kampung/Kepala Desa setempat dan dihadiri oleh dua orang saksi serta diterimanya harga pembelian oleh penjual, maka jual beli itu sudah sah menurut hukum, sekalipun belum dilaksanakan ditempat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)" yo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Mei 1975 Nomor 952K/Sip/1974 berbunyi "jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat KUH Perdata atau hukum adat jual beli dilakukan menurut hukum adat secara riil dan kontan yang dilakukan dihadapan Kepala Kampung, maka syarat dalam pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat jual beli KUH Perdata/hukum adat melainkan hanya merupakan syarat administrasi bagi Pejabat Agraria";
8. Bahwa pada waktu ayah Penggugat/Paimo masih hidup sudah berulang kali meminta kepada Tergugat I untuk memecah/balik nama tanah yang dibeli tersebut seluas $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi), dengan C Desa Nomor 327 Persil 39 kelas DIII tanah perkarangan/darat yang terletak di Dusun Tawangsari RT.01 RW.08 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang dengan batas-batas :
Sebelah Utara tanah milik Sumarno;
Sebelah Selatan tanah milik Sungkono;
Sebelah Barat tanah milik Puryanto;
Sebelah Timur tanah Negara/jalan raya;
namun Tergugat I menolak dan tidak mau melaksanakannya dengan alasan yang tidak jelas;

Hal. 3 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



9. Bahwa ayah Penggugat/Paimo dan Penggugat sangat terkejut setelah mengetahui bila tanah yang telah dibelinya seluas $\pm 275m^2$ ternyata ikut dimasukkan kedalam Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Purjanto Bin Sukowinarso dengan demikian jelas sangat merugikan ayah Penggugat/Paimo dan Penggugat secara moril maupun materil;
 10. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang atas nama Purjanto Bin Sukowinarso yang diterbitkan pada tanggal 2 Juli 1999 oleh Tergugat III adalah tidak sah dan cacat secara hukum dikarenakan termasuk didalam sertifikat tersebut terdapat tanah hak milik orang lain yang berhak yaitu ayah Penggugat/Paimo;
 11. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I mensertifikatkan dan telah terbit sertifikat Nomor 170 Desa Tejosari yang termasuk didalamnya adalah terdapat tanah milik ayah Penggugat/Paimo dengan tanpa persetujuan atau seijinnya, adalah jelas-jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum dan juga telah *wanprestasi* karena Tergugat I mengingkari perjanjian jual beli tanah yang dibuatnya;
 12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dalam mengajukan permohonan pensertifikatkan diawali dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum dan juga telah *wanprestasi* mengingkari perjanjian sehingga menjadikan Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum dengan segala akibat hukumnya dan harus dinyatakan batal demi hukum serta tidak berlaku segala akibatnya atas sertifikat tersebut;
 13. Bahwa Penggugat pada awal tahun 2014 mendapat informasi bila sertifikat Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Tergugat I telah beralih keatas nama Tergugat II, namun kepastian dan kebenarannya Penggugat belum tahu dan apabila benar sertifikat atas nama menjadi Tergugat II adalah tetap tidak sah dan cacat hukum serta batal demi hukum dan tidak berlaku;
 14. Bahwa tidaklah berlebihan Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap sertifikat hak milik Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Tergugat I dan atau Tergugat II;
 15. Bahwa pernah dilakukan mediasi di tingkat desa setempat yang dihadiri pihak Penggugat dan Tergugat, Kepala Desa dan perangkatnya serta dihadiri dari pihak Badan Pertanahan Kabupaten Magelang atau Tergugat III, namun tidak berhasil;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon

Hal. 4 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



kepada Pengadilan Negeri Mungkid agar memberikan putusan sebagai berikut :

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah dan berharga secara hukum atas sita jaminan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Tergugat I dan atau Tergugat II;
 3. Menyatakan sah jual beli antara Paimo/Pembeli dengan Puryanto/Penjual atas sebagian tanah perkarangan seluas $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi), dengan C Desa Nomor 327 Persil 39 kelas DIII tanah perkarangan/darat yang terletak di Dusun Tawang Sari RT.01 RW.08 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang dengan batas-batas :
Sebelah Utara tanah milik Sumarno;
Sebelah Selatan tanah milik Sungkono;
Sebelah Barat tanah milik Puryanto;
Sebelah Timur tanah Negara/jalan raya;
 4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Tergugat I/Purjanto Bin Sukowinarso adalah cacat hukum dan tidak sah dengan segala akibat hukumnya;
 5. Menyatakan Tergugat I dalam pensertifikatan atas tanah jual beli seluas $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan C Desa Nomor 327 Persil 39 Kelas DIII tanah perkarangan/darat yang terletak di Dusun Tawang Sari RT.01 RW.08 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang ke Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II/Tardi yang berasal dari SHM Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Tergugat I tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dari segala akibat hukumnya;
 7. Menghukum Tergugat I untuk melaksanakan jual beli sebagian tanah perkarangan seluas $\pm 275 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) dengan C Desa Nomor 327 Persil 39 Kelas DIII tanah perkarangan/darat yang terletak di Dusun Tawang Sari RT.01 RW.08 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang dengan batas-batas :
Sebelah Utara tanah milik Sumarno;
Sebelah Selatan tanah milik Sungkono;
Sebelah Barat tanah milik Puryanto;
Sebelah Timur tanah Negara/jalan raya;
- kepada Penggugat paling lambat 7 hari setelah putusan ini mempunyai

Hal. 5 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



kekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Tergugat III untuk melaksanakan proses balik nama Sertifikat Nomor 170 Desa Tejosari atas nama Purjanto Bin Sukowinarso/Tergugat I ke atas nama Penggugat/Pariyem berdasarkan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat baik secara moril maupun materiil dengan perincian kerugian moril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan kerugian materiil sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) baik secara sendiri-sendiri maupun tanggung renteng;
10. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa/dwangsom sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari keterlambatan kepada Penggugat, apabila Tergugat I dan II lalai atau membangkang melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum pasti/tetap;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Mungkid di Kota Mungkid Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat III

1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dalil yang tersirat dalam gugatan yang terkait dengan Tergugat III, terhadap Penerbitan Hak Sertifikat Hak Milik Nomor 170/Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang seluas 2.650 m² (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi) kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Gugatan Penggugat telah lampau waktu (*verjaring*)
Para Penggugat dalam gugatannya yang di daftarkan ke Pengadilan Negeri Kota Mungkid, dibawah Register Perkara Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Mkd pada tanggal 24-11-2014 dengan objek gugatan sebidang tanah Hak Milik dari Tergugat I. Kalaulah yang dijadikan sebagai objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Tergugat I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 170/Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang seluas 2.650 m² (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), adalah tidak tepat sama sekali karena sertifikat yang di terbitkan oleh Badan

Hal. 6 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang telah berjalan kurang lebih 15 (empat belas) tahun terhitung tanggal diterbitkannya. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

3. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 170/Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang seluas 2.650 m² (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya sejak 8 Januari 2013 telah dibebani Hak Tanggungan Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 03/2013 yang dibuat oleh Yunita Noor Kusumadewi S.H., selaku PPAT, sehingga ada pihak lain yang seharusnya ditarik sebagai pihak Tergugat, yaitu Bank Perkreditan Rakyat Badan Kredit Kecamatan Muntilan, tetapi oleh para Penggugat tidak ditarik sebagai Tergugat. Hal tersebut adalah suatu kesalahan dalam surat gugatan Para Penggugat yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat. Dengan demikian gugatan Penggugat sepatutnya tidak dapat diterima;

4. Menolak gugatan yang tersirat dalam gugatan Penggugat yang terkait dengan Tergugat III, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mungkid telah memberikan putusan Nomor 52/Pdt.G/2014/PN Mkd. tanggal 15 April 2015 dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli antara Puryanto (Tergugat I) sebagai penjual dengan Paimo (Bapak kandung Penggugat) sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas ± 275 m² (dua ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang merupakan bagian dari Letter C Desa Tejosari Nomor 327 Persil 39 Kelas D III yang terletak di Dusun Tawang Sari, Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak,

Hal. 7 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



Kabupaten Magelang, dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Sumarno;
- Sebelah timur berbatasan dengan jalan raya;
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Sungkono;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Puryanto;

sesuai dengan Surat Perjanjian Tanah yang dibuat di atas kertas segel tahun 1989 bermeterai Rp1.000,00;

3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak Purjanto Bin Sukowinarso, luas 2.650 m² (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 3/Tejosari/1999 tanggal 15 Juni 1999 tidak berkekuatan hukum;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang tetap memasukkan tanah yang telah dijualnya kepada Paimo (Bapak kandung Penggugat) sebagaimana disebut dalam amar kedua di atas, dalam pensertifikatan tanah sebagaimana ditunjuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama pemegang hak Purjanto Bin Sukowinarso, luas 2.650 m² (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi), Surat Ukur Nomor 3/Tejosari/1999 tanggal 15 Juni 1999, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.391.000,00 (dua juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah di Semarang dengan Putusan Nomor 292/PDT/2015/PT SMG tanggal 18 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I dan II/Para Pembanding pada tanggal 16 Oktober 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I dan II/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 52/Pdt.G/2014/PN Mkd. *juncto* Nomor 292/PDT/2015/PT SMG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mungkid, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Oktober 2015;

Hal. 8 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Pembanding telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 27 Oktober 2015;

Kemudian Termohon Kasasi Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 2 November 2015;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa *Judex Juris* telah salah dalam penerapan Hukumnya sebagaimana dalam mengambil alih putusan dalam perkara Nomor 292/Pdt/2015/PT.SMG hanya mengambil alih pertimbangan hukum dari Putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Mungkid Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.MKd, Tanggal 15 April 2015. Karena Hakim Pengadilan Tinggi Semarang dalam mengambil alih Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tersebut tanpa memberikan alasan-alasan hukum dalam pertimbangan hukumnya. Oleh karena itu sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang salah dan bertentangan dengan Hukum tersebut, Untuk dibatalkan;
2. bahwa *Judex Juris* tidak memperhatikan mengenai bukti yang diajukan oleh pihak Terbanding semula Penggugat sekarang Termohon Kasasi yang mana bukti yang diajukan semua Tidak masuk akal Karena :
 1. Bukti P.1, bukti yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang berupa fotocopy buku C Desa Nomor 327 Desa Tejosari Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang yang tidak sama dengan aslinya. Yang aslinya tidak ada tulisan sebagian dijual Paimo. fotocopynya ada tulisannya sebagian dijual pada Paimo. Bukti Tersebut seharusnya dikesampingkan, tapi Justru sebagai dasar untuk mengabulkan gugatan Penggugat;Hal tersebut sesuai dengan keterangan Saksi (Surame Hadi Sutikno/Mantan Kepala Desa Tejosari, Ngablak, Kabupaten Magelang) yang dibawah sumpah menerangkan bahwa Buku C Tejosari Nomor 327 atas nama Puryanto Bin Sukowinarso Alias Karrnen Desa Tejosari aslinya tidak ada catatan pinggir yang berbunyi sebagian dijual Paimo;

Hal. 9 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



Keterangan saksi pada Halaman 15 baris ke 19 sampai Baris 26;

2. Bukti yang diajukan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan Tanda P.3. Yang berupa kwitansi adalah terdapat kejanggalan dimana kwitansi tersebut ditulis bahwa Puryanto yang oleh Penggugat didalilkan sebagai Penjual dan Paimo sebagai pembeli akan tetapi didalam kwitansi ditulis bahwa telah terima dari Puryanta uang sebanyak satu juta rupiah dan yang tanda tangan adalah Puryanto juga;
3. Keterangan saksi ke II, Sudarsono tercatat pada halaman 20 baris 14 sampai 28 sebagai Kepala Desa Tejosari waktu itu yang menyaksikan mau terjadi jual beli tapi tidak jadi. saksi dibawah sumpah menjelaskan dalam persidangan, bahwa pada saat itu antara Paimo dan Puryanto Bin Sukowinarso Alias Karnen datang ke Balai Desa Tejosari Kemudian dibuatkan Perjanjian Jual Beli atas sebidang tanah setelah itu Puryanto membubuhkan tanda tangan dan kemudian para saksi juga membubuhkan tanda tangannya, kemudian waktu itu Paimo (sebagai Pihak Pembeli) tidak membubuhkan tanda tangannya dan tidak melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut. Pada waktu itu Paimo pamit ada kepentingan keluarga katanya, tapi tidak kembali lagi ke Balai Desa;
Bahwa dari keterangan saksi tersebut telah membuktikan bahwa Paimo ayah kandung Pariyem semula Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi adalah sebagai Pembeli yang tidak melaksanakan pembayaran sebagai tanda pembeliannya atas tanah tersebut maka sesuai dengan Pasal 1513 (KUH Perdata) Perjanjian Jual belinya sudah batal waktu itu;
4. Bukti surat dari pihak Para Tergugat/Pembanding/sekarang Pemohon Kasasi yang berupa surat perjanjian tanpa tanggal sesuai dengan keterangan Bapak Sudarsono (Kepala Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang) sebagai pihak yang mengetahui namun atas nama Paimo tidak Menandatangani/cap jempol karena waktu itu saudara Paimo meninggalkan pertemuan lebih dulu dan tidak kembali lagi. serta belum membayar pembelian tanah tersebut;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Mkd. pada halaman 48 alinea pertama dan halaman 49 yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 170 Desa Tejosari, Kecamatan Ngablak, Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, atas nama Puryanto Bin Sukowinarso Alias Karnen, luas 2.650 m² (dua ribu enam ratus lima puluh meter persegi) Surat Ukur Nomor 3/Tejosari/1999, Tanggal 15 juni 1999 tidak berkekuatan hukum, hal ini dengan dasar apa Tiba tiba

Hal. 10 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015



mengatakan hal tersebut?;

6. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi tersebut dengan mengambil alih pertimbangan Hukum dari Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dalam Putusan Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Mkd. sebagai dasar mengambil keputusan adalah sangat keliru karena Hakim Pengadilan Tingkat Pengadilan Kabupaten Magelang didalam pertimbangan hukumnya hanya melihat proses penerbitan dengan cara pemecahan dari Puryanto dengan Sumarno sebagai pembeli yang dilakukan tahun 1999, dan tidak ada kaitannya dengan orang yang bernama Paimo ayah Pariyem sebagai Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;
7. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dalam Perkara Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Mkd yang mengabulkan petitum Nomor 5 pada halaman 149 dan halaman 50 alinea pertama yang mendasarkan pada pertimbangan hukum sebelumnya yang menyatakan Puryanto dan Paimo (ayah Penggugat) jual belinya adalah sah, adalah keliru benar, terus apa yang digunakan sebagai dasar mengatakan bahwa jual belinya adalah sah; bagaimana dikatakann sah melakukan pembayaran saja tidak pernah dilakukan dan buat perjanjian saja tidak pernah, terus apa yang digunakan sebagai dasar mengatakan sah jual-belinya antara Puryanto sebagai penjual dan Paimo sebagai pembeli. Hal tersebut Pengadilan Tinggi Semarang kok bisa mengambil alih semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mungkid tersebut;
8. Bahwa didalam pertimbangan hukumnya halaman 53 alinea terakhir digunakan sebagai dasar dalam mengambil putusan yaitu mengabulkan *petitum* 9 yang menyatakan Tergugat I bersalah dan dapat dibebani untuk mengganti kerugian tersebut;

Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang mengambil alih semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Mungkid dalam Perkara Nomor 52/Pdt.G/2014/PN Mkd tersebut tanpa berdasarkan alasan hukum apapun;

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

Bahwa alasan-alasan Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa objek sengketa milik Penggugat berdasarkan jual beli antara ayah Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual yang



dilakukan dihadapan Kepala Kampung dan Aparat Desa setempat serta saksi-saksi sah menurut hukum, karena perjanjian jual beli tersebut dilakukan secara terang dan tunai menurut hukum adat, untuk itu Penggugat dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi. Sebaliknya, Para Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya;

Lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

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 Pemohon Kasasi Puryanto Bin Sukowinarso Alias Karnen, dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang 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 perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. PURYANTO BIN SUKOWINARSO ALIAS KARNEN, dan 2. TARDI (ANAK PURYANTO/TERGUGAT I)**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rabu tanggal 23 Maret 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., 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 Retno Kusrini, S.H, M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd/. Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd/. Retno Kusrini, S.H, M.H.,

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 Hal. Putusan Nomor 3423 K/Pdt/2015