



PUTUSAN
Nomor 1925 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. PURWANTA, bertempat tinggal di Munggur, RT 003, Kelurahan Srimartani, Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, Daerah Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sudarsono, S.H., M.Hum, C.L.A, dan kawan-kawan, Para Advokat pada *Law Office* Sudarsono, S.H., M.Hum., C.L.A. & Associates, beralamat di Jalan Dr. Soetomo DN III/978, Bausasaran, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **NUNIK HARMINI**, bertempat tinggal di Jobohan, RT 002, Desa Bokoharjo, Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. **IRMA FARA MURWANI**,
3. **SUGENG RIYADI**, keduanya bertempat tinggal di Kwangen Lor, RT 006, RW 005, Desa Pacarejo, Kecamatan Semanu, Kabupaten Gunungkidul, Daerah Istimewa Yogyakarta, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Dwi Priyono, S.H., C.M., Advokat, beralamat di Kestalan Rotowijayan, RT 39, RW 11, Kadipaten, Kraton, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2019;
4. **PARYANA**, bertempat tinggal di Semoyo, RT 002, RW 034, Desa Tegaltirto, Kecamatan Berbah, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 K/Pdt/2020



D a n

1. **BANK MUAMALAT CABANG MANGKUBUMI**, yang diwakili oleh Direktur, Andry Donny, berkedudukan Jalan P. Mangkubumi, Nomor 50, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Darmawan, dan kawan-kawan, Para Karyawan pada PT Bank Muamalat Indonesia. Tbk. beralamat di Muamalat Tower, Jalan Prof. D. Satrio, Kav. 18, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2018;
2. **BANK BPR CHANDRA MUKTI ARTHA CABANG GEDONGKUNING**, yang diwakili Direktur Utama, Ascar Setiyono, S.Sos., M.M., berkedudukan di Jalan Gedong Kuning, Nomor 157, Banguntapan, Bantul, Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Susanto, S.H., Advokat, pada Kantor Hukum Muhammad Susanto, S.H. & Rekan, beralamat di Cokrokusuman Baru, Jt.II/950, RT 48, RW 10, Cokrodiningratan, Jetis, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2019;
3. **NOTARIS PPAT MUSTIKA RAHAYU, S.H.**, beralamat di Jalan Bantul, Km 4, Nomor 440, Dongkelan, Bantul, Yogyakarta;
4. **NOTARIS ESTI ROPIKHIN, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Yudamenggala, Nomor 28, (Domenggala), Bintaro, Demak;
5. **NOTARIS ALBERTUS PRIYO PURWANTO, S.H.**, beralamat di Jalan Bantul, Km 09, Nomor 205, Pendowoharjo, Sewon, Bantul, Yogyakarta;
6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANTUL**, yang diwakili oleh Kepala Kantor, Yohanes Supama, S.H., M.Hum., berkedudukan di Jalan Ring Road Manding, Trirenggo, Kecamatan Bantul, Daerah

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Istimewa Yogyakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heri Susanto, S.H., dan kawan-kawan, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, beralamat di Jalan Ring Road Manding, Trirenggo, Bantul, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Februari 2018;

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 Bantul untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan dengan luas 1.030 m², sebagaimana bidang tanah tersebut termaktub pada dokumen sertifikat tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01923/Srimartani, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1141/Srimartani/2006, tanggal 16 September 2006, terletak di Desa Srimartani, Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Rahmat Hidayat;
 - Timur : Jalan Kampung;
 - Selatan : Jalan Kampung;
 - Barat : Sunarno Hadi dan Romziati;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 110/2014 tanggal 22 Juli 2014 antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah karena terdapat tindakan penipuan sehingga tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 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)



- Perdata dan melanggar Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yakni tidak ada iktikad baik dari para pihak yang membuatnya;
5. Menyatakan secara hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 25 Juni 2016 dari Tergugat I kepada Tergugat IV yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV tidak sah karena melanggar Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yakni tidak ada iktikad baik dari para pihak yang membuatnya;
 6. Menyatakan secara hukum akta jual beli tanah antara Tergugat IV dan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat V tidak sah karena terdapat tindakan penipuan sehingga tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan melanggar Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yakni tidak ada iktikad baik dari para pihak yang membuatnya;
 7. Menyatakan seluruh peralihan hak atas tanah beserta seluruh dokumen yang terbit oleh karenanya yang berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 110/2014 tanggal 22 Juli 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 8. Memerintahkan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat asli dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 1923/Srimartani, seluas 1.034 m² (seribu tiga puluh empat meter persegi), terletak di Desa Srimartani, Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas nama pemegang hak Tergugat III untuk selanjutnya dilakukan proses formil administrasi balik nama kepada Penggugat, sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat VI, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini *a quo* telah memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap;
 9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian terhadap diri Penggugat, secara materiil sebesar Rp2.615.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima belas juta rupiah) sesuai nilai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 K/Pdt/2020



- a. Harga tanah: $\text{Rp}1.500.000,00 \times 1.030 \text{ m}^2 = \text{Rp}1.545.000.000,00$
- b. Nilai Gor Cut Tria $= \text{Rp } 870.000.000,00$
- c. Nilai rumah $= \text{Rp } 200.000.000,00 +$
- Total $= \text{Rp}2.615.000.000,00$

10. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi immateriil ini sesuai dengan perasaan, beban waktu, tenaga dan pikiran yang Penggugat alami untuk mengurus perkara ini, yakni sejumlah $\text{Rp}3.000.000.000,00$ (tiga miliar rupiah) secara tanggung renteng;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar $\text{Rp}5.000.000,00$ (lima juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini ketika telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Memerintahkan Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta untuk menghentikan proses penyidikan perkara pidana atas nama Penggugat yang terkait dengan perkara ini sampai dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendati terhadapnya diajukan *verzet*, banding, kasasi, maupun upaya hukum apapun;
14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan perkara perdata ini;
15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) menurut hukum dan keadilan;

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

Tergugat II dan III:

- Gugatan mencampuradukkan kewenangan keperdataan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan pidana;

- Gugatan Penggugat *obscuur libel* dan kurang pihak;
- Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), tidak terang (*onduidelijk*) dan tidak tegas (*duidelijk*);

Turut Tergugat VI:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*prulium litis consortium*);
- Gugatan Penggugat kabur dan tidak berdasar hukum (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bantul untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sah proses jual beli antara Drs. Purwanta (Penggugat/ Tergugat Rekonvensi) dengan Nunik Harmini (Tergugat I Konvensi), Nunik Harmini (Tergugat I Konvensi) dengan Paryana (Tergugat IV Konvensi) dan Paryana (Tergugat IV Konvensi) dengan Sugeng Riyadi (Tergugat III/Penggugat Rekonvensi);
4. Menyatakan sah dan berlaku Akta Jual Beli Nomor 182/2016 tanggal 1 November 2016;
5. Menyatakan Sugeng Riyadi (Tergugat III/Penggugat Rekonvensi) sebagai pemilik sah dari objek sengketa yaitu tanah dan bangunan seluas 1.030 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01923/Srimartani, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1141/Srimartani/2006, tanggal 2006 terletak di Desa Srimartani, Piyungan, Bantul atas nama Sugeng Riyadi dengan batas-batas:
 - Sebelah selatan : Jalan Kampung;
 - Sebelah barat : Sunarno Hadi dan Romziati ;
 - Sebelah utara : Rahmat Hidayat;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur : Jalan Kampung;
- 6. Menghukum Tergugat Rekonvensi secara tunai dan sekaligus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.180.000.000,00 (satu miliar seratus delapan puluh juta rupiah);
- 7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan objek sengketa;
- 8. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari Tergugat Rekonvensi;
- 9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Subsidiar:

- Dalam peradilan yang baik apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bantul telah memberikan Putusan Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Btl. tanggal 31 Januari 2019, dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Tergugat II dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum dan mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sah proses jual beli antara Drs. Purwanta (Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) dengan Nunik Harmini (Tergugat I Konvensi), Nunik Harmini (Tergugat I Konvensi) dengan Paryana

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat IV Konvensi) dan Paryana (Tergugat IV Konvensi) dengan Sugeng Riyadi (Tergugat III/Penggugat Rekonvensi);

4. Menyatakan sah dan berlaku Akta Jual Beli Nomor 182/2016 tanggal 1 November 2016;
5. Menyatakan Sugeng Riyadi (Tergugat III/Penggugat Rekonvensi) sebagai pemilik sah dari objek sengketa yaitu tanah dan bangunan seluas 1.030 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01923/Srimartani, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1141/Srimartani/2006, tanggal 2006 terletak di Desa Srimartani, Piyungan, Bantul atas nama Sugeng Riyadi dengan batas-batas:
 - Sebelah selatan : Jalan Kampung;
 - Sebelah barat : Sunarno Hadi dan Romziati;
 - Sebelah utara : Rahmat Hidayat;
 - Sebelah timur : Jalan Kampung;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan objek sengketa;
7. Menolak gugatan Tergugat II dan Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp6.080.000,00 (enam juta delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 87/PDT/2019/PT YYK. tanggal 11 September 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Oktober 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Oktober 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Oktober 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 87/PDT/2019/PT YYK. *juncto* Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Btl. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bantul,

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 November 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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 November 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

Primair:

- Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 07/Pdt.G/2018/PN Btl. *juncto* Nomor 87/PDT/2019/PT YYK.;

Mengadili Sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan dengan luas 1.030 m², sebagaimana bidang tanah tersebut termaktub pada dokumen sertifikat tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 01923/Srimartani, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 1141/Srimartani/2006, tanggal 16 September 2006, terletak di Desa Srimartani, Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Rahmat Hidayat;
 - Timur : Jalan Kampung;
 - Selatan : Jalan Kampung;
 - Barat : Sunarno Hadi dan Romziati;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 110/2014 tanggal 22 Juli 2014 antara Penggugat dan Tergugat I tidak sah karena terdapat

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 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)



tindakan penipuan sehingga tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan melanggar Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yakni tidak ada iktikad baik dari para pihak yang membuatnya;

5. Menyatakan secara hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 25 Juni 2016 dari Tergugat I kepada Tergugat IV yang dibuat di hadapan Turut Tergugat IV tidak sah karena melanggar Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yakni tidak ada iktikad baik dari para pihak yang membuatnya;
6. Menyatakan secara hukum akta jual beli tanah antara Tergugat IV dan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat V tidak sah karena terdapat tindakan penipuan sehingga tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dan melanggar Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yakni tidak ada iktikad baik dari para pihak yang membuatnya;
7. Menyatakan seluruh peralihan hak atas tanah beserta seluruh dokumen yang terbit oleh karenanya yang berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 110/2014 tanggal 22 Juli 2014 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
8. Memerintahkan Tergugat III atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kepada Penggugat asli dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 1923/Srimartani, seluas 1.034 m² (seribu tiga puluh empat meter persegi), terletak di Desa Srimartani, Kecamatan Piyungan, Kabupaten Bantul, terdaftar atas nama pemegang hak Tergugat III untuk selanjutnya dilakukan proses formil administrasi balik nama kepada Penggugat, sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia melalui Turut Tergugat VI, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan perkara ini *a quo* telah memperoleh kekuatan hukum yang bersifat tetap;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar ganti kerugian terhadap diri Penggugat, secara materiil sebesar Rp2.615.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima belas juta rupiah)

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 K/Pdt/2020



sesuai nilai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- a. Harga tanah: $\text{Rp}1.500.000,00 \times 1.030 \text{ m}^2 = \text{Rp}1.545.000.000,00$
- b. Nilai Gor Cut Tria $= \text{Rp } 870.000.000,00$
- c. Nilai rumah $= \text{Rp } 200.000.000,00 +$
- Total $= \text{Rp}2.615.000.000,00$

10. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi immateriil ini sesuai dengan perasaan, beban waktu, tenaga dan pikiran yang Penggugat alami untuk mengurus perkara ini, yakni sejumlah $\text{Rp}3.000.000.000,00$ (tiga miliar rupiah) secara tanggung renteng;
11. Menghukum Para Tergugat membayar ganti rugi secara materiil dan immateriil sebesar $\text{Rp}2.615.000.000,00 + \text{Rp}3.000.000.000,00 = \text{Rp}5.615.000.000,00$ (lima miliar enam ratus lima belas juta rupiah);
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar $\text{Rp}5.000.000,00$ (lima juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Para Tergugat lalai menjalankan isi putusan perkara ini ketika telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
13. Memerintahkan Kepolisian Daerah Istimewa Yogyakarta untuk menghentikan proses penyidikan perkara pidana atas nama Penggugat yang terkait dengan perkara ini sampai dengan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) kendati terhadapnya diajukan *verzet*, banding, kasasi, maupun upaya hukum apapun;
15. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan perkara perdata ini;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon



Kasasi I, Termohon Kasasi II dan III masing-masing telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Desember 2019 dan Turut Termohon Kasasi II tanggal 19 November 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 5 November 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 4 Desember 2019 dan tanggal 19 November 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul sudah tepat dan benar menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berawal objek sengketa masih atas nama pemilik semula yaitu Penggugat (Drs. Purwanta), selanjutnya telah dilakukan jual beli atas objek sengketa tersebut oleh Penggugat (Drs. Purwanta) sebagai penjual kepada Tergugat I (Nunik Harmini) sebagai pembeli yang dilakukan di hadapan PPAT (Turut Tergugat III), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 110/2014, dimana harganya telah dibayar lunas oleh Tergugat I (Nunik Harmini) dengan diterima oleh Penggugat (Drs. Purwanta), sehingga terjadi peralihan hak di dalam sertifikat objek sengketa menjadi atas nama Tergugat I (Nunik Harmini) selanjutnya objek sengketa tersebut dijual lagi oleh Tergugat IV (Paryana) sebagai penjual kepada Tergugat III (Sugeng Riyadi) sebagai pembeli atas dasar Akta Kuasa Menjual Nomor 10 atas objek sengketa dari Tergugat I (Nunik Harmini) kepada Tergugat IV (Paryana), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/2016 dibuat di hadapan PPAT;
- Bahwa proses jual beli hingga terbitnya akta jual beli/perjanjian jual beli tersebut hingga terjadi sebab-sebab peralihan hak kepemilikan di dalam sertifikat objek sengketa tersebut, telah melalui prosedur atau tata cara yang benar sesuai peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian baik secara hukum adat

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun sesuai Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sehingga Akta Jual Beli Nomor 110/2014 tanggal 22 Juli 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 182/2016 tanggal 1 November 2016 adalah sah sehingga objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 01923/Srimartani adalah menjadi milik Sugeng Riyadi (Tergugat III);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bantul dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Drs. PURWANTA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 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 Pemohon Kasasi **Drs. PURWANTA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 Agustus 2020 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Dwi Sugiarto, 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 Hakim Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R.,

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H. Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd./

Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 1925 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)