



PUTUSAN

Nomor 697 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

PT BANK BRI Cq. BANK BRI Kantor Cabang Sidoarjo, berkedudukan di Jalan Jendral Achmad Yani, Nomor 35, Kabupaten Sidoarjo, diwakili oleh *Branch Manager*: Sudono, dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi berdasarkan Akta Kuasa Nomor 07 tanggal 21 Desember 2022, dalam hal ini memberi kuasa kepada *Regional Legal Team Regional Office* PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Surabaya: Muchammad Arif dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2024;

Pemohon Kasasi/Tergugat V;

L a w a n:

- WARDAH ASMAWATUL CHUSNAH**, bertempat tinggal di Asrama Polri Polsek Palmerah, Jalan Palmerah Bar, RT 007, RW 014, Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat;
- DIAH ANISA ASMAWATUL CHUSNAH**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Gg. Wiring Kuning 5, RT 018, RW 004, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta;
- NIKEN LARASATI ASMAWATUL CHUSNAH**, bertempat tinggal di Jalan Veteran Gg. Wiring Kuning 5, RT 018, RW 004, Kelurahan Pandeyan, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Abdul Malik, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum LBH K.A.I (Lembaga Bantuan Hukum Kongres Advokat Indonesia, Provinsi Jawa Timur) beralamat di Jalan Prambanan, Nomor 05, Pacarkeling, Surabaya, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 September 2024;

Para Termohon Kasasi/Para Penggugat;

Dan:

1. **WAHYU PUJI ASTUTIK, S.E. alias JANDA WAHYU PUJI ASTUTIK, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Sukorejo, RT 002, RW 001, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo;
2. **SULCHAN, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Dusun Nglanduk, RT 001, RW 001, Desa Nglanduk, Kecamatan Wungu, Kabupaten Madiun;
3. **NOTARIS/PPAT DYAH NUSWANTARI EKAPSARI, S.H., M.SI.**, beralamat di Jalan Bigo, Nomor 53, Candi, Kabupaten Sidoarjo;
4. **YATNA LUBERIYAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Berdikari, RT 05, RW 01, Desa Bangah, Kecamatan Gedangan, Kabupaten Sidoarjo;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO**, beralamat di Jalan Lingkar Timur, KM 5, Rangkah Kidul, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo;

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menetapkan Para Penggugat adalah orang yang berhak atas 1 (satu) bidang tanah yang tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 407/Sidokare, yang tertuang dalam Gambar Situasi tanggal 16 Februari 1993, Nomor 687/1992, seluas 194 m², yang terletak di Desa Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo atas nama Doktorandus Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum berdasarkan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Nyonya Ary Soenarjo, SH tanggal 9 November 1992 Nomor 980/163/Sda/XIA/1992;
2. Memerintahkan kepada Para Tergugat untuk tidak mengalihkan objek sengketa terhadap siapapun sampai perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 716/2016 tertanggal 15 Juli 2016;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Para Tergugat (*conservatoir beslag*) berupa: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2789/Sidokare, Gambar Situasi tanggal 27 Juli 2016 Nomor 687/1993;
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya eksepsi tentang gugatan Para

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025

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)



Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) ;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan Putusan Nomor 280/Pdt.G/2023/PN Sda tanggal 24 Juni 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat V tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan segala akta yang berkaitan dengan jual beli tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare atas nama pemegang hak semula Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum, antara Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum dengan Tergugat I Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare sepanjang atas nama pemegang hak Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melunasi utangnya kepada Tergugat V;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare atas nama pemegang hak awal Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum, kepada Para Penggugat;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Mengukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp2.058.000,00 (dua juta lima puluh delapan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 554/PDT/2024/PT SBY tanggal 22 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Agustus 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 September 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 39/Akta.Pdt.Kasasi/2024/PN Sda *juncto* Nomor 280/Pdt.G/2023/PN Sda *juncto* Nomor 554/PDT/2024/PT SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 September 2024;

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;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 19 September 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima seluruh memori kasasi Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 554/PDT/2024/PT SBY tanggal 22 Agustus 2024;

Mengadili sendiri:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima serta mengabulkan memori kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah Pemohon Kasasi yang sah dan benar serta beriktikad baik;
3. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi adalah pemegang hak tanggungan yang beriktikad baik;
4. Menolak gugatan Para Penggugat (sekarang Para Termohon Kasasi/Para Terbanding) dalam perkara Nomor 554/PDT/2024/PT SBY tanggal 22 Agustus 2024 *juncto* 280/Pdt.G/2023/PN.Sda tanggal 24 Juni 2024 secara keseluruhan atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat (sekarang Para Termohon Kasasi/Para Terbanding) tidak dapat diterima;
5. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya perkara dalam semua tingkatan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 Oktober 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi Para Pemohon Kasasi tanggal 19 September 2024 dan kontra memori kasasi Termohon Kasasi tanggal 21 Oktober 2024 dihubungkan dengan

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025



pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dimana Tergugat I seolah-olah telah melakukan jual beli objek sengketa dengan Drs. Ibnu Sudjak Machfudz, S.H. di hadapan Tergugat III padahal pada saat itu Drs. Ibnu Sudjak Machfudz, S.H. telah meninggal dunia dan akibat perbuatannya Tergugat I, II, III dan IV telah dijatuhi pidana;
- Bahwa oleh karena proses jual beli dan balik nama tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare atas nama pemegang hak Drs. Ibnu Sudjak Machfudz, S.H. kepada Tergugat I Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., dilakukan berdasarkan perbuatan yang melawan hukum maka dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare saat ini telah berubah menjadi atas nama Tergugat I Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., dan dijadikan jaminan utang Tergugat I dan Tergugat II di Bank BRI (Tergugat V) serta telah dibebani pula dengan hak tanggungan, maka terhadap Tergugat V selaku kreditur harus mendapat perlindungan hukum sekalipun kemudian diketahui bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak sebagaimana ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka romawi VIII. Pemegang Hak Tanggungan yang beriktikad baik harus dilindungi;
- Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri harus diperbaiki sepanjang mengenai amar ke-3 menjadi: Menyatakan akta jual beli tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare atas nama

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak semula Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum, antara Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum dengan Tergugat I Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare sepanjang atas nama pemegang hak Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT BANK BRI Cq. BANK BRI Kantor Cabang Sidoarjo, tersebut harus ditolak dengan perbaikan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dengan perbaikan, 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 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT BANK BRI Cq. BANK BRI Kantor Cabang Sidoarjo**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 554/PDT/2024/PT SBY tanggal 22 Agustus 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 280/Pdt.G/2023/PN Sda tanggal 24 Juni 2024, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat V tidak dapat diterima;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan akta jual beli tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare atas nama pemegang hak semula Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum, antara Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum dengan Tergugat I Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare sepanjang atas nama pemegang hak Janda Wahyu Puji Astutik, S.E., tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melunasi utangnya kepada Tergugat V;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 2789/Sidokare atas nama pemegang hak awal Ibnu Sudjak Machfudz, Sarjana Hukum, kepada Para Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Mengukum 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 Rabu tanggal 16 April 2025 oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan



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

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H, M.Si., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd./

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Meterai..... | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp 10.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp480.000,00 + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN
NIP. 19590710 198512 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 697 K/Pdt/2025