



**PUTUSAN**

Nomor 3810 K/Pdt/2022

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

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

1. **JULIETE AMELIA CONDENTIA MEULEMANS**, bertempat tinggal di Jalan Gentan Raya I Blok D 6 RT 004 RW 013, Kelurahan/Desa Gentan, Kecamatan Baki, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ronald Armada Wiyono, S.H., M.H., Advokat/*Legal Consultant* pada Kantor Hukum Ronald Armada & *Partners Law Firm*, beralamat di Jalan Raya Berbek Nomor 45 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022;

Pemohon Kasasi I juga Para Termohon Kasasi II;

2. **ADI TJIPTO UTOMO**, bertempat tinggal di Dusun Prejengan I, RT 004 RW 002, Desa Rogojampi, Kecamatan Rogojampi, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh. Firdaus Yuliantono, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Moh. Firdaus Yuliantono, S.H. & Rekan, beralamat di Perumahan Brawijaya Residence Blok Kamboja 33, Kelurahan Kebalenan, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022;

Pemohon Kasasi II juga Para Termohon Kasasi I;

**L a w a n**

1. **EDWARD S. JOYO SANTOSO, S.H., M.H.**, bertempat tinggal di Jalan Manyar Rejo Nomor 60-62, Surabaya;
2. **TUAN MEULEMANS PAULUS LEONARDO ATAU MEULEMANS PAULUS LEONARDUS**, bertempat tinggal di Gentan I Blok D Nomor 06, RT 003 RW 013, Kelurahan Jatiwaringin, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi;

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022



3. **NYONYA MARIA MATHILDE ANGELINA SHIRLEY**, bertempat tinggal di Taman Mars K 5, RT 005/RW 005, Kelurahan Jangli, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;
4. **NYONYA DEWI CHRISTANTI**, bertempat tinggal di Jalan Tambora Selatan I Nomor 06, RT 003 RW 022, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta;
5. **TUAN DENNI CHRISTIAN**, bertempat tinggal di RT 003 RW 013, Kelurahan Tipes, Kecamatan Serengan, Kota Surakarta;
6. **NONA NATALIA CHRISTINA**,
7. **NONA HANISA CHRISTIANTI**,
8. **NONA STEQIA MATILDA CHRISTIANI**, ketiganya bertempat tinggal di Jalan Tambora Selatan I Nomor 06, RT 003 RW 022, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta;
9. **TUAN GIOVANY MEULEMANS**, bertempat tinggal di Jalan Pustaka Jaya II/12, RT 003 RW 010, Kelurahan Rawamangun, Kecamatan Pulogadung, Kota Jakarta Timur;
10. **NYONYA CECILIA AGUSTINA MEULEMANS**, bertempat tinggal di Gentan Raya I Blok D Nomor 06, RT 004 RW 013, Kelurahan Gentan, Kecamatan Baki, Kota Surakarta;
11. **TUAN CHRISTOFORUS LUCKY**, bertempat tinggal di Baratajaya 18/43, RT 008 RW 005, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;  
Para Termohon Kasasi;

D a n

1. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH BANYUWANGI**, berkedudukan di Jalan Gunung Ijen Nomor 50 A Kelurahan Singotrunan, Kecamatan Banyuwangi;

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **TUAN ACHMAD MUNIF, S.H., M.M.**, Notaris /PPAT Daerah Kerja Kabupaten Banyuwangi, berkedudukan hukum di Jalan HOS Cokroaminoto Nomor 85, Banjarsari, Banyuwangi;  
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 Banyuwangi untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhan;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI yang tidak membayar seluruh hutang-hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI agar membayar ganti kerugian nyata kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI, oleh karena tidak membayar seluruh hutang-hutangnya kepada Penggugat agar membayar ganti rugi berupa bunga kepada Penggugat sebesar Rp2.400.000,00 untuk setiap bulannya selama 144 bulan, terhitung sejak tanggal 15 Maret 2008 sampai diajukan gugatan ini atau total bunga sebesar Rp356.600.000,00 (tiga ratus lima puluh enam juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022

#### 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 XI oleh karena tidak membayar seluruh hutang-hutangnya kepada Penggugat agar membayar ganti kerugian Immaterial (moral) kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara Tunai dan seketika itu/sekaligus;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI untuk tanggung renteng membayar uang paksa/*dwangsom* kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan/kelalaian Para Tergugat di dalam memenuhi isi putusan ini, sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas tanah karena warisan kemudian dijual belikan kepada Tergugat XII, yaitu: Sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 392/Desa Labanasem seluas 1.100 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 7 Mei 1998 Nomor 0002, menurut sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tertanggal 9 Juli 1998 yang tercatat atas nama Haji Harto Solechan terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kabat, Desa Labanasem yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI dari yang semula sertifikat dimaksud atas nama Haji Harto Solechan kemudian dibaliknamakan atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI adalah cacat hukum dan karenanya dinyatakan batal demi hukum;
8. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli: Sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 392/Desa Labanasem seluas 1.100 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 7 Mei 1998 Nomor 00002, menurut sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tertanggal 8 Juli 1998 yang tercatat atas nama Tergugat XII yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Banyuwangi, Kecamatan Kabat, Desa Labanasem dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI sebagai Para Penjual kepada Tergugat XII sebagai Pembeli adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;

9. Menyatakan demi hukum sah dan berharga atas sita jaminan/*conserve* *beslag*-cb atas harta/barang tidak bergerak milik Tergugat XII, berupa Sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 392/Desa Labanasem seluas 1.100 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 7 Mei 1998 Nomor 00002, menurut sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tertanggal 8 Juli 1998 yang tercatat atas nama Tergugat XIII terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kabat, Desa Lebanasem untuk dilakukan *arrest*, *beslag* dan kemudian dilakukan penjualan secara lelang di muka umum untuk memenuhi isi putusan ini;
10. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I untuk melaksanakan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 392 Tertanggal 8 Juli 1998 yang semula atas nama Tergugat XII dibalik nama atas nama Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil- adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banyuwangi telah memberikan Putusan Nomor 200/Pdt.G/2021/PN Byw, tanggal 25 Februari 2022, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI yang tidak membayar seluruh hutang-hutangnya kepada

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022



Penggugat sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;

3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI agar membayar ganti kerugian nyata kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI, oleh karena tidak membayar seluruh hutang-hutangnya kepada Penggugat agar membayar ganti rugi berupa bunga kepada Penggugat sebesar Rp2.400.000,00 untuk setiap bulannya selama 144 bulan, terhitung sejak tanggal 15 Maret 2008 sampai diajukan gugatan ini atau total bunga sebesar Rp345.600.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas tanah karena warisan kemudian dijual belikan kepada Tergugat XII, yaitu : Sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 392/Desa Labanasem seluas 1.100 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 7 Mei 1998 Nomor 0002, menurut sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tertanggal 9 Juli 1998 yang tercatat atas nama Haji Harto Solechan terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kabat, Desa Labanasem yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI dari yang semula sertifikat dimaksud atas nama Haji Harto Solechan kemudian dibaliknamakan atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI adalah cacat hukum dan karenanya dinyatakan batal demi hukum;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022





6. Menyatakan demi hukum peralihan hak atas tanah karena jual beli :  
Sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 392/Desa Labanasem seluas 1.100 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 7 Mei 1998 Nomor 00002, menurut sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tertanggal 8 Juli 1998 yang tercatat atas nama Tergugat XII yang terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kabat, Desa Labanasem dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI sebagai Para Penjual kepada Tergugat XII sebagai Pembeli adalah cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;
7. Menyatakan demi hukum sah dan berharga atas sita jaminan/*conserve* *beslag*– *cb* atas harta/barang tidak bergerak milik Tergugat XII, berupa Sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 392/Desa Labanasem seluas 1.100 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 7 Mei 1998 Nomor 00002, menurut sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tertanggal 8 Juli 1998 yang tercatat atas nama Tergugat XII terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kabat, Desa Labanasem untuk dilakukan *arrest*, *beslag* dan kemudian dilakukan penjualan secara lelang di muka umum untuk memenuhi isi putusan ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp12.905.000,00 (dua belas juta sembilan ratus lima ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 225/Pdt/2022/PT SBY, tanggal 23 Mei 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi I pada tanggal 8 Juni 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022



Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Juni 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 200/Pdt.G/2021/PN Byw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juli 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi II pada tanggal 8 Juni 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Juni 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 200/Pdt.G/2021/PN Byw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Juli 2022;

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 Juli 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi I memohon agar Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding I/dahulu Tergugat II baik untuk sebagian maupun seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 225/Pdt/2022/PT SBY, tertanggal 23 Mei 2022;
3. Menghukum serta membebaskan biaya perkara kepada Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Penggugat;

Atau,

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 5 Juli 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi II memohon agar Mahkamah Agung memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi: Adi Tjipto Utomo tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 225/Pdt/2022/PT SBY, tanggal 23 Mei 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 200/Pdt.G/2021/PN Byw, tanggal 25 Februari 2022;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mencabut sita jaminan/*conserve* atas harta/barang tidak bergerak milik Tergugat XII, berupa Sebidang tanah hak milik dengan sertifikat hak milik Nomor 392/Desa Lebanasem seluas 1.100 m<sup>2</sup> diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 7 Mei 1998 Nomor 00002, menurut sertifikat (tanda bukti hak) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I tertanggal 8 Juli 1998 yang tercatat atas nama Tergugat XII terletak di Provinsi Jawa Timur, Kabupaten Banyuwangi, Kecamatan Kabat, Desa Lebanasem untuk dilakukan *arrest*, *beslag* dan kemudian dilakukan penjualan secara lelang di muka umum untuk memenuhi isi putusan ini dan pelaksanaan lebih lanjut atas sita jaminan tersebut menjadi tidak sah dan batal demi hukum;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding termasuk untuk membayar segala biaya yang timbul dalam semua tingkat pemeriksaan perkara ini *in-casu* Permohonan Kasasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan hukum yang berlaku;

Atau,

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung RI dan/atau Majelis Hakim Agung memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Juli 2022 yang pada pokoknya memohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II;

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 5 Juli 2022 dan kontra memori kasasi tanggal 25 Juli 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum, maka putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

*Judex Facti* telah salah menerapkan hukum karena tidak memberi perlindungan terhadap Tergugat XII sebagai pembeli beriktikad baik. Tergugat XII membeli tanah sengketa status Sertifikat Hak Milik pengganti Nomor 392, 8 Juli 1998 tercatat atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI yang sebelumnya tercatat atas nama pewaris Haji Harto Solechan. Karena keberadaan sertifikat pengganti diakui dalam Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya diatur dalam Bab VI Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah yang berstatus Sertifikat Hak Milik pengganti dibolehkan menurut Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karena itu, pihak lain yang bertindak sebagai pembeli tanah Sertifikat Hak Milik pengganti, dalam perkara ini Tergugat XII, tidak dapat dipersalahkan. Lagipula pada waktu jual beli antara Tergugat XII dan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI tanggal 28 Juli 2017 belum terjadi sengketa. Gugatan *a quo* diajukan tahun 2021. Jual beli dilakukan di hadapan PPAT sehingga sudah memenuhi ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria.

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang harus dipersalahkan dan beriktikad tidak baik adalah pihak yang menyatakan sertifikat asli hilang padahal sertifikat asli ada pada pihak yang berpiutang dalam hal ini Penggugat/Termohon Kasasi sebagai jaminan pelunasan utang berdasarkan Akta Pengakuan hutang Nomor 17 tertanggal 14 September 2007. Oleh karena itu, pertanggungjawaban perdata hanya dapat dibebankan kepada pihak penjual yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat XII. Penggugat sebagai pihak berpiutang pada dasarnya menurut hukum bukan pemilik tetapi hanya sebagai pihak yang berpiutang, maka Penggugat selaku pihak berpiutang tetap dapat menuntut agar Tergugat I sampai dengan Tergugat XI membayar utang mereka berdasarkan Akta Pengakuan Hutang 14 September 2007 beserta bunga telah diperjanjikan (bukti P-2) karena itu Perjanjian harus dipatuhi. Oleh karena itu, pula gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian yaitu Petitum nomor 2 sampai 4, sedangkan petitum tentang kerugian imateril tidak lazim dalam gugatan wanprestasi, tentang uang paksa atas keterlambatan pembayaran sejumlah uang tidak dapat dibenarkan menurut yurisprudensi. Petitum yang ditujukan kepada Tergugat XII juga tidak dapat dikabulkan atas dasar Tergugat XII adalah pembeli beriktikad baik yang berhak atas perlindungan hukum sesuai SEMA Nomor 7 Tahun 2012, angka IX *juncto* SEMA Nomor 5 Tahun 2014, SEMA Nomor 4 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: TUAN ADI TJIPTO UTOMO dan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: NYONYA JULIETE AMELIA CONDENTIA MEULEMANS serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 225/Pdt/2022/PT SBY, tanggal 23 Mei 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 200/Pdt.G/2021/PN Byw, tanggal 25 Februari 2022, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **ADI TJIPTO UTOMO** tersebut;
- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **JULIETE AMELIA CONDENTIA MEULEMANS** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 225/Pdt/2022/PT SBY, tanggal 23 Mei 2022 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 200/Pdt.G/2021/PN Byw, tanggal 25 Februari 2022;

## MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI yang tidak membayar seluruh hutang-hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) tersebut merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI agar membayar ganti kerugian nyata kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X dan Tergugat XI, oleh karena tidak membayar seluruh hutang-hutangnya kepada Penggugat agar membayar ganti rugi berupa bunga kepada Penggugat sebesar Rp2.400.000,00 untuk setiap bulannya selama 144

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan, terhitung sejak tanggal 15 Maret 2008 sampai diajukan gugatan ini atau total bunga sebesar Rp345.600.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 23 November 2022 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Dori Melfin, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Dori Melfin, S.H., M.H.

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022



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

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

**ENNID HASANUDDIN**  
**Nip. 195907101985121001**

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 3810 K/Pdt/2022