



PUTUSAN

Nomor 1180 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SUDEWA, S.T., bertempat tinggal di Jalan Sersan Bahrn, Nomor 14, RT 006, RW 001, Desa Mrican, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri;

Pemohon Kasasi;

L a w a n :

1. **Tuan Haji NURSAID MAHMUDI**, bertempat tinggal di Desa Jabon, RT 003, RW 006, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;

2. **Tuan HUSNI TAMRIN, S.H.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Adi Sucipto Nomor 109, Kota Kediri;

Para 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 Kediri untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I, Tergugat II, bersalah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat I harus menerima pengembalian uang kesepakatan jual beli dengan hak membeli kembali senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan/diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kediri atas tanah dan bangunan dengan sertifikat nomor:
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 1308, atas nama Sudewa, yang terletak di

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kotamadya Kediri, Provinsi Jawa Timur, dengan Surat Ukur tanggal 26-5-1999, Nomor 62/MRO/1999, luas 85 m² (delapan puluh lima meter persegi);

- Sertifikat Hak Milik Nomor 1309, atas nama Sudewa, yang terletak di Desa Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kotamadya Kediri, Provinsi Jawa Timur, dengan Surat Ukur tanggal 26-5-1999, Nomor 63/MRO/1999, luas 110 m² (seratus sepuluh meter persegi);
- Sertifikat Hak Milik Nomor 1302, atas nama Sudewa, yang terletak di Desa Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kotamadya Kediri, Provinsi Jawa Timur, dengan Surat Ukur tanggal 26-5-1999, Nomor 56/MRO/1999, luas 85 m² (seratus dua belas meter persegi);

5. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 191/JB/MJRT/VII/2010, tertanggal 21 Agustus 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat II (Notaris/PPAT M. Husni Tamrin, S.H.);
6. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 203/JB/MJRT/IX/2010, tertanggal 20 September 2010, yang dibuat di hadapan Tergugat II (Notaris/PPAT M. Husni Tamrin, S.H.);
7. Menyatakan batal demi hukum Legalisasi Surat Kuasa Menjual Notaris Achmadi, S.H., Nomor 53/L/VIII/2010, tertanggal 11 Agustus 2010, Legalisasi Surat Kuasa Menjual Notaris Achmadi, S.H., Nomor 54/L/VIII/2010, tertanggal 11 Agustus 2010;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, secara tanggung renteng untuk mengembalikan posisi awal Sertifikat Hak Milik Nomor 1308, 1309, 1302, kembali kepemilikannya atas nama Sudewa;
9. Menyatakan batal demi hukum perjanjian bawah tangan kesepakatan jual beli dengan hak membeli kembali senilai Rp400.000.000,00 antara Penggugat dengan Tergugat I;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Kediri untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Tergugat Rekonvensi nyata-nyata telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum surat perjanjian kontrak rumah (bukti P-I) sah dan berharga;
4. Menyatakan hukum rumah tanah sengketa yang dikenal di Jalan Sersan Bahrun Nomor 14, RT 006, RW 001, Desa Mrican, Kecamatan Mojoroto, Kota Kediri adalah sah milik Penggugat Rekonvensi (bukti P-II.1,2,3, P-II.1,2,3);
5. Menyatakan hukum mohon dilakukan pengosongan terhadap barang-barang milik Tergugat Rekonvensi yang ada dalam rumah tanah sengketa (berperkara) maupun terhadap Tergugat Rekonvensi beserta keluarganya serta siapapun mereka yang menerima hak dari padanya, dan dalam keadaan kosong diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan hukum putusan ini dapat dilakukan lebih dahulu meskipun ada upaya-upaya hukum banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang dikeluarkan dalam perkara ini;

Atau mohon putusan Pengadilan Negeri Kediri dengan keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Kediri telah menjatuhkan Putusan Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Kdr., tanggal 2 Oktober 2017, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum surat perjanjian kontrak rumah antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan berharga;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019

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

3. Menyatakan sah secara hukum rumah tanah sengketa yang dikenal di Jalan Sersan Bahrin, Nomor 14, RT 006, RW 001, Desa Mrican, Kecamatan Mojojoto, Kota Kediri, adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;
4. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah menjatuhkan Putusan Nomor 40/PDT/2018/PT SBY., tanggal 9 April 2018 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 2 Oktober 2017, Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Kdr., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 40/PDT/2018/PT SBY., tanggal 9 April 2018 tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Juli 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Kdr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kediri, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Juli 2018;

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 23 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi memohon agar:

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat Konvensi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 40/PDT/2018/PT SBY., tanggal 9 April 2018, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kediri Nomor 42/Pdt.G/2017/PN Kdr., tanggal 2 Oktober 2017;

Mengadili Sendiri:

1. Menerima gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/semula Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi I/Terbanding II/semula Penggugat Rekonvensi, Termohon Kasasi II/Terbanding II/semula Tergugat II Konvensi, untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, *ex aequo et bono*, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri pada tanggal 23 Agustus 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan karena berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat oleh *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kediri sehingga keberatan tersebut beralasan untuk dikesampingkan;

Bahwa lagi pula, setelah mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan memori kasasi dan kontra memori kasasi, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa jual beli objek sengketa yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II (*i.c.* Notaris/PPAT Husni Tamrin, S.H.) adalah sah karena telah memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dan surat kuasa dari Penggugat kepada Tergugat I bukanlah sebagai surat kuasa mutlak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Timur dalam perkara ini tidak

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019

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

bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUDEWA, S.T. 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUDEWA, S.T.** 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 Kamis, tanggal 20 Juni 2019, 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. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut, dan Bony Daniel, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dan tidak dihadiri 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./

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019

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

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

Panitera Pengganti

Ttd./

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

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

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1180 K/Pdt/2019

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)