



**PUTUSAN**

Nomor 4617 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:

**SOLEH**, bertempat tinggal di Desa Tunggul Pandean, RT 006, RW 001, Kecamatan Malumsari, Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sukis Jiwantomo, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan Raya Jepara, Nomor 367, Mijen, RT 04/V, Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Januari 2020;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**DJALIL MULYANTO**, bertempat tinggal di Desa Singorojo, RT 007, RW 001, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sudiharto, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat Perum Mayong Raya Indah, Desa Singorojo, RT 06/03, Kecamatan Mayong, Kabupaten Jepara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2020;

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 Jepara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah objek sengketa tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 1 dari 7 halaman Putusan Nomor 4617 K/Pdt/2022



3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 311 atas nama Djaliil Mulyanto (Penggugat), yang terletak di Desa Tunggul Pandean, RT 006, RW 001, Kecamatan Nalumsari, Kabupaten Jepara, seluas 3.590 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya,
- Sebelah timur : Bengkok Desa/Kantor Polsek,
- Sebelah selatan : Saluran,
- Sebelah barat : Tanah milik Ahmad,

kepada Penggugat;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika;

5. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat cacat formil karena kurang pihak;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad tidak baik dalam jual beli objek sengketa;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa jual beli atas objek sengketa antara Girah dan Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah;
4. Menyatakan dan menetapkan Akta Jual Beli Nomor 45/Na/2002, tanggal 31 Januari 2002, yang dibuat di hadapan PPAT Haji Yusuf Soetapa Kandamdjaja, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum sertipikat pengganti objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Desa Tunggul Pandean Nomor 311, seluas kurang

Halaman 2 dari 7 halaman Putusan Nomor 4617 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih 3.590 m<sup>2</sup>, atas nama Girah yang telah dibalik nama atas nama Djalil Mulyanto adalah tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jepara telah memberikan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Jpa, tanggal 10 Oktober 2019, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

– Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

– Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

– Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai tanah objek sengketa tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum;

– Menghukum Tergugat untuk menyerahkan objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 311 atas nama Djalil Mulyanto (Penggugat), yang terletak di Desa Tunggul Pandean, RT 006, RW 001, Kecamatan Nalumsari, Kabupaten Jepara, seluas 3.590 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya,
- Sebelah timur : Bengkok Desa/Kantor Polsek,
- Sebelah selatan : Saluran,
- Sebelah barat : Tanah milik Ahmad,

kepada Penggugat;

– Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

– Menolak gugatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

– Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.087.000,00 (dua juta delapan puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan tersebut telah

Halaman 3 dari 7 halaman Putusan Nomor 4617 K/Pdt/2022



dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 634/PDT/2019/PT SMG, tanggal 11 Desember 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 3 Januari 2020, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Januari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 29/Pdt.G/2019/PN Jpa *juncto* Nomor 634/PDT/2019/PT SMG, dibuat oleh Pih. Panitera Pengadilan Negeri Jepara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Januari 2020;

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 17 Januari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, tanggal 19 Nopember, Nomor 634/PDT/2019/PT SMG;

Dan dengan mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklard*);

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad tidak baik dalam jual beli objek sengketa;

Halaman 4 dari 7 halaman Putusan Nomor 4617 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sebagai hukum bahwa jual beli atas objek sengketa antara Girah dan Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah;
4. Menyatakan dan menetapkan Akta Jual Beli Nomor 45/Na/2002, tanggal 31 Januari 2002, yang dibuat di hadapan PPAT Haji Yusuf Soetapa Kandamdjaja, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan sebagai hukum sertipikat pengganti objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Desa Tunggul Pandean Nomor 311, seluas kurang lebih 3.590 m<sup>2</sup>, atas nama Girah yang telah dibalik nama atas nama Djalil Mulyanto, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Bila Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 27 Januari 2020, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 17 Januari 2020 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 27 Januari 2020, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jepara tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik objek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 311, Desa Tunggul Pandean, karena membeli dari Sdr. Girah berdasarkan Akta Jual

Halaman 5 dari 7 halaman Putusan Nomor 4617 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

Beli Nomor 45/Na/2002, tanggal 31 Januari 2002, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Yusuf Soetapa Kandamdjaja;

- Bahwa sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya bahwa tanah objek sengketa telah dihibahkan oleh Sdr. Girah kepada Tergugat, karena pemberian sebagian dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 311, Desa Tunggul Pandean, telah dinyatakan batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor 17/Pdt.G/2000/PN Jpr, tanggal 23 Agustus 2000, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 548/PDT/2000/PT SMG, tanggal 13 Februari 2001;
- Bahwa dengan demikian Tergugat tidak mempunyai hak atas objek sengketa dan penguasaan objek sengketa oleh Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Tergugat dihukum untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: SOLEH, 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 pada tingkat kasasi;

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: **SOLEH**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada

Halaman 6 dari 7 halaman Putusan Nomor 4617 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

hari Selasa, tanggal 13 Desember 2022, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 oleh Para Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Andri Purwanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Ennid Hasanuddin  
NIP.195907101985121001

Halaman 7 dari 7 halaman Putusan Nomor 4617 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)