



**PUTUSAN**  
Nomor 4343 K/Pdt/2023

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

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

**SRI SOEPRİYADI**, bertempat tinggal di Sumber Gamol, RT 001, RW 013, Balecaturs, Gamping, Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Nur Rohmaan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum NP, beralamat di Jalan Kenteng-Brosot, Km. 2.5 Sempu, RT 69, RW 32, Bumirejo, Lendah, Kulonprogo, D.I. Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2020; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

L a w a n

1. **SUKIYO,**
2. **SAINEM,**

keduanya bertempat tinggal di Diro XVI, RT 002, RW 033, Sendangmulyo, Minggir, Sleman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Surtipta, S.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Surtipta, S.H. dan Associates, beralamat di Jalan Jangkang, Km. 5,4, Dolo, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Maret 2020;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

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 Sleman untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023



Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 52/2017 yang dibuat tanggal 1 bulan Agustus tahun 2017 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Margaretha Gunarti Widyastuti, S.H., yang beralamatkan di Jalan Magelang, Km. 16,5, Cungkuk, Margorejo, Tempel, Sleman, sah menurut hukum;
3. Menyatakan proses balik nama yang dilakukan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terhadap objek sengketa/Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo yang semula atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan sah bahwa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo, Surat Ukur Nomor 05522/Sendangmulyo/1998, tertanggal 14 Maret 1998, seluas 267 m<sup>2</sup>, NIB. 13.04.04.02.05522, atas nama Sri Soepriyadi/Penggugat, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : jalan raya,  
Sebelah Selatan : Bapak Tukirin  
Sebelah Barat : rumah milik Bapak Tukiyo,  
Sebelah Timur : tanah pekarangan milik Bapak Atmojo,  
adalah sah milik Penggugat;
5. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan siapa saja yang mendapat izin karenanya untuk mengosongkan/menyerahkan objek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
7. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo,

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur Nomor 05522/Sendangmulyo/1998, tertanggal 14 Maret 1998, NIB. 13.04.04.02.05522, seluas 267 m<sup>2</sup>, atas nama Sri Soepriyadi (*revindictoir beslag*);

8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari Tergugat I dan/atau Tergugat II;
9. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Para Tergugat:

1. Gugatan Penggugat adalah hasil rekayasa;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak;

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

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum tidak sah dan tidak berharga sita jaminan tersebut yang dimaksud;
3. Menyatakan secara hukum Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum penandatanganan 1 (satu) lembar kuitansi kosong 1 (satu) lembar folio kosong pada tanggal 24 Mei 2017 dan penandatanganan 1 (satu) lembar kuitansi kosong pada tanggal 30 Mei 2017 adalah batal demi hukum;
5. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 52/2017 yang dibuat oleh Margaretha

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023

#### 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)



Gunarti Widiyastuti, S.H., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 1 Agustus 2017;

6. Menyatakan secara hukum bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo, Surat ukur Nomor 05522/Sendangmulyo, luas 267 m<sup>2</sup>, atas nama Tukiyo menjadi atas Sri Soepriyadi adalah tidak sah;
7. Menyatakan secara hukum bahwa Sri Soepriyadi selaku peminjam uang dan Margaretha Gunarti Widiyasti, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Badan Pertanahan dan Tata Ruang Nasional Kabupaten Sleman telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 114/Pdt.G/2019/PN Smn., tanggal 30 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Membatalkan Akta Jual Beli Nomor 52/2017 yang dibuat oleh Margaretha Gunarti Widiyastuti, S.H., sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 1 Agustus 2017;
4. Menyatakan secara hukum bahwa balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo, Surat ukur Nomor 05522/Sendangmulyo, luas 267 m<sup>2</sup>, atas nama Tukiyo menjadi atas Sri Soepriyadi adalah tidak sah;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.046.000,00 (dua juta empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 143/PDT/2019/PT YYK., tanggal 23 Januari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 Februari 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Februari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 114/Pdt.G/2019/PN Smn. *juncto* Nomor 143/PDT/2019/PT YYK. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Maret 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 pada tanggal 5 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan pengadilan yang dimohonkan kasasi ini dan selanjutnya mengadili sendiri serta memberikan putusan yang amar

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023



putusannya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 52/2017 yang dibuat tanggal 1 bulan Agustus tahun 2017 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Margaretha Gunarti Widyastuti, S.H., yang beralamatkan di Jalan Magelang, Km. 16,5, Cungkuk, Margorejo, Tempel, Sleman, sah menurut hukum;
3. Menyatakan proses balik nama yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman terhadap objek sengketa/ Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo yang semula atas nama Termohon Kasasi I menjadi atas nama Pemohon Kasasi adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan sah bahwa sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo, Surat Ukur Nomor 05522/Sendangmulyo/1998, tertanggal 14 Maret 1998, seluas 267 m<sup>2</sup>, NIB. 13.04.04.02.05522, atas nama Sri Soepriyadi/Pemohon Kasasi, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara : jalan raya,  
Sebelah Selatan : Bapak Tukirin  
Sebelah Barat : rumah milik Bapak Tukiyo,  
Sebelah Timur : tanah pekarangan milik Bapak Atmojo,  
adalah sah milik Pemohon Kasasi;
5. Menyatakan bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dan siapa saja yang mendapat izin karenanya untuk mengosongkan/menyerahkan objek sengketa sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo kepada Pemohon Kasasi dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023





7. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 05040/Sendangmulyo, Surat Ukur Nomor 05522/Sendangmulyo/1998, tertanggal 14 Maret 1998, NIB. 13.04.04.02.05522, seluas 267 m<sup>2</sup>, atas nama Sri Soepriyadi (*revindicatoir beslag*);
8. Menyatakan secara hukum bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;
9. Menghukum kepada Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan rekonvensi Para Termohon Kasasi dinyatakan tidak diterima;
2. Menerima dan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi, tertanggal 14 Mei 2019 secara keseluruhan;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsidiar:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 2 April 2020 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 5 Maret 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 2 April 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa yang terjadi antara Penggugat dengan Para Tergugat bukanlah jual beli objek sengketa, melainkan pinjam meminjam uang dengan jaminan objek sengketa;

Bahwa objek sengketa adalah jaminan pinjaman Tergugat I kepada Penggugat, bahwa jaminan tidak dapat langsung menjadi milik pemberi uang walau dibuat dengan jual beli, tapi haruslah dinilai jumlah utang pinjaman dengan harga objek sengketa, maka dalam hal ini telah terjadi ketidakseimbangan kedudukan antara Penggugat dengan Tergugat, maka cukup alasan untuk membatalkan jual beli;

Bahwa oleh karena yang terjadi adalah utang piutang, maka kewajiban Para Tergugat adalah membayar utangnya tersebut kepada Penggugat, dan tindakan Para Tergugat yang tetap menguasai objek sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SRI SOEPRIYADI 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 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SRI SOEPRIYADI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023





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

tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 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. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., 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 Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ahmad Faisal Munawwir, S.H., M.H

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.....	Rp480.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan**  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

ENNID HASANUDDIN  
NIP. 195907101985121001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 4343 K/Pdt/2023