



**PUTUSAN**  
Nomor 3229 K/Pdt/2022

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

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

**JULI SISWOYO**, bertempat tinggal di Dusun Tegal Dadi, RT 001, RW 004, Desa Mojosulur, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **RITA EKAWATI**, bertempat tinggal di Dusun Tukangan, RT 001, RW 004, Desa Gudo, Kecamatan Gudo, Kabupaten Jombang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohammad Siswoyo, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Adil, beralamat di Jalan Gus Dur, Kawasan Pertokoan Simpang Tiga, Blok. E-16 (atas), Jombang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Maret 2021;
2. **H. ROMLAN PRASODJA, S.H., M.Hum**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta, Nomor 136, Jombang;  
Para Termohon Kasasi;

D a n

**ANITA FARIDATUL ILMI**, bertempat tinggal di Dusun Tegal Dadi, RT 001, RW 004, Desa Mojosulur, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto;  
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 K/Pdt/2022



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

Primair:

1. Menyatakan bahwa menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* atas tanah beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 1580, Kabupaten Mojokerto dengan batas-batas:
  - Utara : Jalan;
  - Timur : Tanah milik Dian;
  - Selatan : Jalan Desa;
  - Barat : Tanah milik Sajir;
3. Menyatakan sah hutang piutang antara Para Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
4. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 12 Juni 2017 antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum;
5. Menyatakan Akta Kuasa Menjual tertanggal 13 Juni 2017 yang ditandatangani oleh Para Tergugat adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang patut diduga melakukan penipuan dengan modus hutang piutang namun diikat dengan perjanjian pengikatan jual beli serta kuasa menjual adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang patut diduga menjual Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1580 yang bukan milik Tergugat I telah dan atau akan dijual kepada orang lain adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menyatakan Tergugat II yang tidak membacakan dan memberikan pengertian yang jelas terhadap Para Penggugat yang menghadap kepada Tergugat II selaku Notaris adalah perbuatan melawan hukum;

*Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 K/Pdt/2022*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan Tergugat II yang melihat ketidaklaziman nilai jual beli tanah dan membiarkannya adalah perbuatan melawan hukum;
10. Menyatakan Tergugat I untuk menerima pembayaran hutang Para Penggugat sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
11. Menyatakan Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1580, Kota Mojokerto kepada Para Penggugat;
12. Menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk tunduk dan patuh pada putusan Hakim;
13. Menyatakan menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar semua biaya yang timbul akibat dalam perkara ini seluruhnya;

Subsida:

Mohon dapatnya diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan rasa keadilannya;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jombang tersebut;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 13 Juni 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 06 tanggal 13 Juni 2017, keduanya dibuat dihadapan H. Romlan, S.H., M.Hum., Notaris di Jombang kemudian ditindaklanjuti Akta Jual Beli Nomor 72/2017 tanggal 30 Desember 2017 dibuat dihadapan Rahmat Santoso, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto;
4. Menyatakan Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa tanpa dasar dan alas hak yang benar dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 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

5. Menyatakan Para Tergugat tidak menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
  6. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari segenap penghuni dan barang-barang milik Para Tergugat;
  7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan apabila tidak melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;
  8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu kendatipun ada upaya hukum, baik banding, verzet maupun kasasi;
  9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Subsida:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jombang telah memberikan Putusan Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Jbg tanggal 5 Agustus 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 13 Juni 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 06 tanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan H. Romlan, S.H., M.Hum, Notaris di Jombang kemudian ditindaklanjuti Akta jual Beli

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 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

Nomor 72/2017 tanggal 30 Desember 2017 dibuat dihadapan Rahmat Santoso, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto;

3. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.990.000,00 (dua juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Bahwa di tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Jombang tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 766/PDT/2020/PT SBY tanggal 8 Desember 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 8 Februari 2021 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Februari 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 766/PDT/2020/PT SBY *juncto* Nomor 69/Pdt.G/2019/PN Jbg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jombang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

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 Februari 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima dan mengkabulkan permohonan dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 08 Desember 2020 Nomor 766/PDT/2020/PT SBY;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 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

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding dan Turut Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah Para Penggugat Konvensi yang benar dan beriktikad baik;
3. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi/Pembanding dan Turut Terbanding/Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
4. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli tanggal 12 Juni 2017 antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding dan Turut Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Termohon kasasi I/Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum;
5. Menyatakan Kuasa Menjual tertanggal 13 Juni 2017 antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding dan Turut Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dibuat oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II Konvensi II adalah cacat hukum dan harus batal demi hukum;
6. Menyatakan Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II Konvensi dengan tidak membacakan dan menjelaskan isi akta kuasa menjual kepada Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi/Pembanding dan Turut Terbanding/Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah Para Penggugat Konvensi yang menghadap Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II Konvensi selaku Notaris adalah perbuatan melawan hukum;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi/Terbanding I/Termohon Kasasi I untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 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

2. Menyatakan tidak sah Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 12 Juni 2017 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 06 tertanggal 13 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Notaris H. Romlan, S.H., M.Hum., Notaris di Jombang kemudian Akta Jual Beli Nomor 72/2017 tanggal 30 Desember 2017 dibuat dihadapan Rahmat Santoso, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Mojokerto;
3. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

Atau:

Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 2 Maret 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 17 Februari 2021 dan kontra memori kasasi tanggal 2 Maret 2021, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jombang tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi pokok sengketa adalah mengenai sengketa kepemilikan atas objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1580 atas nama Anita Faridatul Ilmi yang menjadi jaminan utang;
- Bahwa Penggugat mendalilkan telah meminjam uang kepada Tergugat I dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 1580 atas nama Anita Faridatul Ilmi tetapi Tergugat I tanpa penjelasan kepada Penggugat telah membuat perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat I dengan nilai jual Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah),

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 K/Pdt/2022



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

padahal Penggugat hanya ingin meminjam uang bukan menjual tanah Penggugat kepada Tergugat I;

- Bahwa Tergugat mendalilkan Penggugat telah menjual sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1580 atas nama Anita Faridatul Ilmi yang terletak di Desa Mojosulur, Kecamatan Mojosari, Kabupaten Mojokerto;
- Bahwa berdasarkan fakta di persidangan, Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa tidak pernah terjadi kesepakatan jual beli dengan Tergugat I, tetapi sebaliknya Tergugat I telah mampu membuktikan bahwa telah terjadi jual beli terhadap tanah milik Penggugat selaku penjual dengan Tergugat I selaku pembeli atas objek tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1580 (*vide* bukti T-2, T-3 dan T-4);
- Bahwa bukti yang diajukan oleh Tergugat sebagaimana bukti T-2, T-3 dan T-4 merupakan bukti otentik yang memiliki kekuatan bukti yang sempurna, maka pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi JULI SISWOYO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 dan ditambah 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 **JULI SISWOYO** tersebut;

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 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

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 26 September 2022 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan H. Sunoto, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./

H. Sunoto, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya:

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 R.I  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3229 K/Pdt/2022