



PUTUSAN

Nomor 5084 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:

I KADEK MAHENDRA DWIPAYANA, bertempat tinggal di Jalan Sekargadung, RT 001, RW 001, Kelurahan Banjararum, Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

H. SLAMET YASIN, bertempat tinggal di Jalan Kyai Zainul Arifin, Nomor 28, RT 005, RW 001, Kelurahan Kiduldalem, Kecamatan Klojen, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Leo A. Permana, S.H., M.Hum., dan Rekan, Para Advokat pada Kantor Hukum Leo & Associates, berkantor di Jalan Terusan Candi Mendut, Nomor 14, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2022;
Termohon Kasasi;

D a n

- 1. NATALIA CAHYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Simpang Teluk Grajakan, Nomor 29, RT 015, RW 002, Kelurahan Pandanwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang;
- 2. YUNGYUN ESTI RAHAYU, S.H., M.Kn.**, Notaris di Kota Malang, bertempat tinggal di Jalan Tumenggung Suryo, Nomor 26 C, Kota Malang;
- 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA MALANG**, berkedudukan di Jalan Danau Jonge I, Nomor 1, Kota Malang;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Malang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 1 Agustus 2016, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Yungyun Esti Rahayu, S.H., M.Kn/Turut Tergugat I;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Jual Nomor 03 tanggal 1 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Yungyun Esti Rahayu, S.H., M.Kn./Turut Tergugat I;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatann hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 8/2017 tanggal 30 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Yungyun Esti Rahayu, S.H., M.Kn/Turut Tergugat I;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Teluk Grajakan Nomor 29 RT 015/RW 002, Kelurahan Pandangwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577, seluas 304 m² (tiga ratus empat meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 383/Pandanwangi/1999, tercatat atas nama Penggugat/Haji Slamet Yasin, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Rumah Jalan Simpang Teluk Grajakan, Nomor 31;
 - Sebelah selatan : Jalan Simpang Teluk Grajakan V-A;
 - Sebelah timur : Jalan Simpang Teluk Grajakan;
 - Sebelah barat : Pemukiman/rumah penduduk;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Teluk Grajakan, Nomor 29, RT 015/RW 002, Kelurahan Pandangwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1577, seluas 304 m² yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 383/Pandanwangi/1999, tercatat atas nama Penggugat/Haji Slamet Yasin;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan siapapun yang saat ini menguasai dan/atau menghuni objek sengketa untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Teluk Grajakan Nomor 29 RT 015/RW 002, Kelurahan Pandangwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577, seluas 304 m² yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 383/Pandanwangi/1999, tercatat atas nama Penggugat/Haji Slamet Yasin. Apabila tidak dilakukan secara sukarela maka akan dilakukan pengosongan atas objek sengketa *a quo* dengan bantuan aparat yang berwajib;
8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkehendak lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya eksepsi tentang Penggugat salah alamat/keliru;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan Putusan Nomor 321/Pdt.G/2020/PN Mlg tanggal 12 Oktober 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 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)



2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 02 tanggal 1 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Yungyun Esti Rahayu, S.H., M.Kn./Turut Tergugat I;
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Kuasa Jual Nomor 03 tanggal 1 Agustus 2016 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Yungyun Esti Rahayu, S.H., M.Kn./Turut Tergugat I;
4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli Nomor 8/2017 tanggal 30 Januari 2017 yang dibuat di hadapan Yungyun Esti Rahayu, S.H., M.Kn./Turut Tergugat I;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Teluk Grajakan, Nomor 29, RT 015/RW 002, Kelurahan Pandangwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577, seluas 304 m² (tiga ratus empat meter persegi) yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 383/Pandanwangi/1999, tercatat atas nama Penggugat/Haji Slamet Yasin, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah utara : Rumah Jalan Simpang Teluk Grajakan Nomor 31;
 - Sebelah selatan : Jalan Simpang Teluk Grajakan V-A;
 - Sebelah timur : Jalan Simpang Teluk Grajakan;
 - Sebelah barat : Pemukiman/rumah penduduk;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena dengan sengaja tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Teluk Grajakan, Nomor 29, RT 015/RW 002, Kelurahan Pandangwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577, seluas 304 m² yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 383/Pandanwangi/1999, tercatat atas nama Penggugat/Haji Slamet Yasin;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan siapapun yang saat ini menguasai dan/atau menghuni objek sengketa untuk melakukan pengosongan dan menyerahkan secara sukarela kepada Penggugat

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Simpang Teluk Grajakan, Nomor 29, RT 015/RW 002, Kelurahan Pandangwangi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577, seluas 304 m² yang diuraikan dengan Surat Ukur Nomor 383/Pandanwangi/1999, tercatat atas nama Penggugat/Haji Slamet Yasin. Apabila tidak dilakukan secara sukarela maka akan dilakukan pengosongan atas objek sengketa *a quo* dengan bantuan aparat yang berwajib;

8. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp4.772.000,00 (empat juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 830 /PDT/2021/PT SBY tanggal 25 Januari 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 16 Maret 2022, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Maret 2022, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 321/Pdt.G/2020/PN Mlg *juncto* 830/PDT/2021/PT SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 April 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

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 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)



tanggal 13 April 2022, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi;
 2. Mengabulkan kasasi Pemohon Kasasi;
 3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 830/PDT/2021/PT SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 321/Pdt.G/2020/PN Mlg yang diajukan kasasi;
 4. Memutuskan Mahkamah Agung mengadili sendiri;
 5. Menyatakan tidak bernilai hukum karena dibuat dengan cara melanggar hukum Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 02 tanggal 01 Agustus 2016 dan Akta Turutannya yaitu Akta Kuasa Nomor 03 tanggal 01 Agustus 2016;
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577 Pandanwangi masih sah milik Rupinah dan Natalie Cahyanti;
 7. Menghukum Natalia Cahyanti (Tergugat) dan I Kadek Mahendra Dwipayana harus membayar pinjaman uang sejumlah Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat/H. Slamet Yasin;
 8. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar ongkos perkara;
- Apabila Majelis Hakim Kasasi berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 26 April 2022, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 13 April 2022 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 26 April 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 1 Agustus 2016, Akta Kuasa Menjual Nomor 3 tanggal 1 Agustus 2016 dan Akta Jual Beli Nomor 8/2017 tanggal 30 Januari 2017, yang dibuat di

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hadapan Notaris/PPAT Yungyun Esti Rahayu, S.H., M.Kn. telah terjadi peralihan hak sah menurut hukum atas sebidang tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1577 seluas 304 m² dengan Surat Ukur Nomor 383/Pandanwangi/1999 tanggal 22 Juni 1999, maka Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa;

Bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai objek sengketa tanpa alasan hukum yang sah merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* bukan alasan kasasi sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 I KADEK MAHENDRA DWIPAYANA, 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 telah diubah dan ditambah 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 I **KADEK MAHENDRA DWIPAYANA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 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

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 30 Desember 2022 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Lusiantari Ramadhania, 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 8 dari 8 hal. Put. Nomor 5084 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)