



**P U T U S A N**  
Nomor 3388 K/Pdt/2015

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

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

1. **USMAN**, bertempat tinggal di Desa Cibuyur, Kecamatan Warungping, Kabupaten Pemalang;
  2. **NURHIDAYAH Binti USMAN**, bertempat tinggal di Desa Cibuyur, Kecamatan Warungpring, Kabupaten Pemalang;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Para Pembanding;

**L a w a n**

**ENI PUJI ASTUTI**, bertempat tinggal di Desa Sikasur, RT 04, RW 06, Kecamatan Belik, Kabupaten Pemalang;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

**HANUNG ADI KUSUMASTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Mulyoharjo, RT 34 RW 13, Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II, III/Para Pembanding dan Tergugat I/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Pemalang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I pernah melakukan transaksi jual beli sebuah Rumah tinggal yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$  atas nama Pemilik: Hanung Adi Kusumasto;
2. Bahwa jual beli dari tangan Tergugat I selaku penjual kepada Penggugat sebagai pembeli saat itu dengan harga Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah), dilakukan dihadapan Notaris Sugiharto, S.H., pada tanggal 19 Maret 2013, yang selanjutnya pada tanggal 20 Mei 2013, Penggugat telah



melakukan balik nama dalam SHM Nomor 142 tersebut, di Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang dari nama semula Hanung Adi Kusumasto, menjadi Eni Puji Astuti;

3. Bahwa awalnya Tergugat I adalah sebagai Pemenang lelang atas obyek lelang rumah bangunan dan tanah sebagaimana yang tercantum dalam SHM Nomor 142, dikarenakan Tergugat II yang pernah menjaminkan SHM Nomor 142 tersebut pada Bank Danamon untuk dipinjamkan sejumlah uang, ternyata mengalami kemacetan pembayaran sehingga dilakukan pelelangan oleh Bank Danamon tersebut melalui Kantor Lelang di Tegal;
4. Bahwa lelang tersebut dilakukan pada tanggal 23 Januari 2013, dan Tergugat I sebagai pemenangnya, sehingga telah melakukan balik nama SHM Nomor 142 tersebut, dari nama pemilik awal Nurhidayah Binti. Usman menjadi pemilik baru yaitu Tergugat I (Hanung Adi Kusumasto);
5. Bahwa sejak pertengahan Tahun 2013 yang lalu, sekitar 2 bulan setelah Penggugat melakukan balik nama SHM Nomor 142 menjadi atas nama Penggugat, saat akan menempati atau mengambil alih Rumah/Bangunan diatas tanah seluas 932 M2. saat itu dan sampai sekarang masih ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III, tidak berhasil karena Tergugat II dan Tergugat III tidak mau menyerahkan, atau masih mempertahankannya, padahal seharusnya Tergugat II dan Tergugat III sudah tidak berhak untuk menempati, memiliki atau menguasai lagi sehingga dengan demikian Penggugat merasa dirugikan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pemalang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual atas sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$  atas nama Pemilik: Hanung Adi Kusumasto;
3. Menyatakan penguasaan bangunan rumah yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$  atas nama Pemilik: Eni Puji Astuti oleh Tergugat II dan Tergugat III tidak sah dan tidak berdasar hukum;
4. Menghukum agar Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak untuk itu segera mengosongkan/meninggalkan bangunan rumah yang



terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$ . an. Pemilik baru Penggugat dengan tanpa syarat, bila mana perlu dilakukan secara paksa dengan bantuan Petugas Negara dalam hal ini Polri;

5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk secara suka rela untuk menyerahkan sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$  atas nama pemilik Penggugat (Eni Puji Astuti);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Pemalang berpendapat lain, maka penggugat mohon untuk putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pemalang telah memberikan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2014/PN.Pml tanggal 17 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum jual beli yang dilakukan antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual atas sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$ . an. Pemilik Hanung Adi Kusumasto;
3. Menyatakan penguasaan bangunan rumah yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$ . atas nama Pemilik Eni Puji Astuti oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum;
4. Menghukum agar Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak untuk itu segera mengosongkan/meninggalkan bangunan rumah yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$ . atas nama. Pemilik baru Penggugat (Eni Puji Astuti) dengan tanpa syarat, bila mana perlu dilaksanakan secara paksa dengan bantuan Petugas Negara dalam hal ini Polri;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk secara suka rela menyerahkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebuah bangunan rumah yang terletak di Desa Cibuyur Kecamatan Warungpring Kabupaten Pemalang sebagaimana termuat dalam SHM Nomor 142, yang berdiri di atas tanah dengan luas  $\pm 943 \text{ M}^2$  an. pemilik Penggugat (Eni Puji Astuti) kepada Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp931.000,00 (sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 208/PDT/2015/PT.SMG., tanggal 14 Juli 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, III/Para Pembanding pada tanggal 26 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, III/Para Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 35/Pdt.G/2014/PN.Pml. *Juncto* Nomor 208/PDT/2015/PT.SMG. *Juncto* Nomor 08/Pdt.K/2015/PN.Pml., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pemalang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 22 September 2015;
2. Penggugat pada tanggal 23 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pemalang pada tanggal 5 Oktober 2015;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Semarang hanya mengambil alih dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pemalang Nomor 35/Pdt.G/2014/PN.Pml. tanggal 17 Februari 2015, dengan tiadanya pertimbangannya sendiri;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi benar telah mengakui, masih ada memiliki sisa

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 3388 K/Pdt/2015

#### 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)



hutang atau kewajibannya terhadap PT. Bank Danamon, yang berawal dari *take over* dengan PT. Bank BTPN, namun karena usaha dari Para Pemohon Kasasi saat itu sedang mengalami kelesuan, sehingga Para Pemohon Kasasi tidak dapat melakukan angsurannya;

3. Bahwa selanjutnya pihak PT. Bank Danamon tiba-tiba melakukan pelelangan agunan milik Para Pemohon Kasasi, melalui Kantor Lelang Negara di Tegal, dengan tanpa memberitahukan kepada pihak Para Pemohon Kasasi;
4. Bahwa kemacetan kewajiban Para Pemohon Kasasi terhadap PT. Bank Danamon tersebut adalah bukan hal yang disengaja, melainkan karena usaha dari Para Pemohon Kasasi yang sedang mengalami kemunduran, namun Para Pemohon Kasasi masih ada iktikad baik dan bertanggung jawab untuk menyelesaikan kewajibannya;
5. Bahwa dengan dilakukannya pelelangan oleh PT. Bank Danamon melalui Kantor Lelang Negara di Tegal tersebut, Para Pemohon Kasasi merasakan keberatan dan sangat merugikan, apa lagi saat itu waktu yang telah ditetapkan pada saat dibuat akta hutang belum berakhir;
6. Bahwa dengan secara tiba-tiba SHM. yang awalnya milik Para Pemohon Kasasi lalu diubah menjadi nama Penggugat (Eni Puji Astuti), menjadikan terkejut bagi Para Pemohon Kasasi, dengan alasan Para Pemohon Kasasi tidak pernah tahu atau mengerti proses pelelangan yang telah dilakukan, sehingga Para Pemohon Kasasi merasakan adanya ketidakadilan dan juga tidak pernah diberitahukan adanya pelaksanaan lelang tersebut;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa SHM Nomor 142 seluas 943 m<sup>2</sup> yang Penggugat beli dari Tergugat I, melalui lelang atas permintaan Bank Danamon guna melunasi hutang Tergugat I kepada bank tersebut secara sah dan telah terbit SHM Nomor 142 atas nama Penggugat, Eni Puji Astuti;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: 1. USMAN, 2. NURHIDAYAH Binti USMAN, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. USMAN, 2. NURHIDAYAH Binti USMAN**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, III/Para Pembanding 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 Kamis tanggal 27 Oktober 2016 oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Ttd./

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

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti,

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah ..... Rp500.000,00 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,  
NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 3388 K/Pdt/2015