



PUTUSAN
Nomor 1627 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SANIYAH, bertempat tinggal di RT 003 RW 008, Desa Karangpakis, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pahotma Butar-Butar, S.H., Advokat pada Kantor Advokat Pahotma Butar Butar & Rekan, beralamat di Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Karangmanyar, Kecamatan Kalimanah, Kabupaten Purbalingga, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **KARNINGSIH**, bertempat tinggal di Dusun Silangse, RT 002 RW 007, Desa Karangpakis, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap, dalam hal ini memberi kuasa kepada Bambang Sri Wahono, S.H., Sp.N., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Bambang Sri Wahono, S.H., Sp.N., M.H. & Associates, beralamat di Jalan Gatot Subroto Nomor 112, Cilacap, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 April 2016;
2. **AHMAD MAFANGIL** bertempat tinggal di Miritpetikusan, RT 002 RW 003, Desa Miritpetikusan, Kecamatan Mirit, Kabupaten Kebumen;

Para 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 1627 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan mengikat hukumnya jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat di hadapan PPAT Agung Hestiyono, S.H.;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Karangpakis atas nama Karningsih, luas tanah 1.294 m² terletak di Desa Karangpakis, RT 03 RW 08, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Diponegoro;
 - Sebelah Timur : Jalan Adman;
 - Sebelah Selatan : Susono bin Supardi;
 - Sebelah Barat : Sutaryo ;
6. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;
7. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Karangpakis atas nama Karningsih seluas 1.294 m² terletak di Desa Karangpakis, RT 03 RW 08, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Diponegoro;
 - Sebelah Timur : Jalan Adman;
 - Sebelah Selatan : Susono bin Supardi;
 - Sebelah Barat : Sutaryo,

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1627 K/Pdt/2019

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

kepada Penggugat, yang bila mana perlu dengan bantuan alat negara/polisi;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi moril maupun materiil secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar ;

a. Kerugian Materiil:

Pemasukan uang sewa sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun terhitung sejak tahun 2015 sampai Para Tergugat melaksanakan isi putusan ini;

b. Kerugian Moril:

sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

10. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi;

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Cilacap berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), bahwa gugatan Penggugat tidak mengikut sertakan PT Bank Danamon Indonesia, Tbk DSP Mikro Pasar Sumpiuh sebagai pemohon pelaksana lelang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Purwokerto sebagai Pelaksana Jual Beli (lelang) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cilacap;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1627 K/Pdt/2019

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)



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

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum atas pelaksanaan lelang yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanggal 25 November 2014 atas objek dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 89, luas 1.294 m², atas nama Saniyah, terletak di Desa Karangpakis, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap, sesuai Surat Ukur Nomor 17/ 2002;
3. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), bantahan, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Cilacap dengan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Clp tanggal 8 Desember 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat hukumnya jual beli tanah dan bangunan antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana tercatat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat di hadapan PPAT Agung Hestiyono, S.H.;

3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Karangpakis atas nama Karningsih, luas tanah 1.294 m² terletak di Desa Karangpakis, RT 03 RW 08, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Diponegoro;
- Sebelah Timur : dahulu tanah milik Adman sekarang Ahmad Sujari;
- Sebelah Selatan : Susono bin Supardi;
- Sebelah Barat : Sutaryo;

5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

6. Menghukum kepada Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan penguasaan atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Karangpakis atas nama Karningsih seluas 1.294 m² terletak di Desa Karangpakis, RT 03 RW 08, Kecamatan Nusawungu, Kabupaten Cilacap dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Diponegoro;
- Sebelah Timur : dahulu tanah milik Adman sekarang Ahmad Sujari;
- Sebelah Selatan : Susono bin Supardi;
- Sebelah Barat : Sutaryo,

kepada Penggugat, yang bilamana perlu dengan bantuan alat negara/polisi;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai memenuhi putusan terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1627 K/Pdt/2019



8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp1.661.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Cilacap tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 383/PDT/2017/PT SMG tanggal 16 November 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Januari 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Februari 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Februari 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 383/PDT/2017/PT SMG *juncto* Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Clp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cilacap, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Februari 2018;

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 19 Februari 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi secara keseluruhan;

Mengadili Sendiri:

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1627 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang tanggal 16 November 2017 Nomor 383/PDT/2017/PT SMG *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cilacap Nomor 24/Pdt.G/2016/PN Clp tanggal 8 Desember 2016;
2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara ini pada keseluruhan tingkatan;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Maret 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 17 Februari 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 8 Maret 2018 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Cilacap tanggal 12 Maret 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Semarang yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cilacap tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa milik Penggugat yang dibeli dari pelelangan sesuai Risalah Lelang Nomor 1002/2014 tanggal 19 Desember 2014, yang kemudian dibuat Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tanggal 20 Mei 2015 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Agung Hestiyono, S.H.;

Bahwa tepat dan benar menyatakan penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum dengan segala konsekuensi hukumnya;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1627 K/Pdt/2019



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 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 **SANIYAH** tersebut;
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 Agustus 2019 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., 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 oleh Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

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

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

Ttd.

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



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
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 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1627 K/Pdt/2019

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)