



PUTUSAN
Nomor 1804 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALEX GOZALI, bertempat tinggal di jalan Raya Sultan Agung Nomor 111/Toko "Meubel BIMA" Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. H. Abd. Shamad, S.H., Advokat berkantor di Jalan Basuki Rahmad III/63 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

Melawan

SANTOSO WAHYUDI, S.H., bertempat tinggal di Jalan RE Martadinata 4, RT.022/RW.005 Kelurahan Dabasah Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Saputro, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat berkantor di Jalan Perumahan Kembang Permai Nomor 7 Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2013;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Dan:

1. **FAHMI AMAR**, bertempat tinggal di Jalan Raya Joko Tole RT.04/RW.03 Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo;
2. **ELVIDA AMAR**, bertempat tinggal di Jalan Raya Joko Tole RT.04/RW.03 Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo;
3. **FITRIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Raya Joko Tole RT.04/RW.03 Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo;
4. **RUSDI AMAR alias RUSDI B. ABDUL KADIR AMAR**, bertempat tinggal di Jalan Raya Joko Tole RT.04/RW.03 Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo;

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No. 1804 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **ALI AMAR alias ALI B. ABDULLAH AMAR**, Jalan Raya Nomor 134 Kauman RT.03/RW.03 Desa Besuki Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;

6. **Ny. HINDUN B. H. BAHANA alias HINDUN BAHANAN**, Jalan Raya Nomor 134 Kauman RT.03/RW.03 Desa Besuki Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat II, III, IV, VII, VIII, IX/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa, semula orang tua Tergugat II dan III, yaitu Sofiah Amar dan Abdul Kadir Ali serta Tergugat IV sampai dengan IX secara bersama-sama berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2077/Kelurahan Kepatihan, memiliki tanah seluas 300 m² berikut bangunan tempat tinggal/Toko (Ruko) yang berdiri di atasnya, terletak di jalan Raya Sultan Agung Nomor 111 Kelurahan Kepatihan Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember yang saat ini dikenal dengan Toko Meubel BIMA, dengan batas-batas:

- Utara jalan Raya;
- Timur tanah Jamal Amar;
- Selatan tanah Kwat Shi Ing;
- Barat tanah Suudi Gaeiti;

Selanjutnya disebut ...objek sengketa;

2. Bahwa, objek sengketa pada tanggal 10 Agustus 2007 oleh Sofiah, Abdul Kadir (orang tua Tergugat II dan III) dan Tergugat IV sampai dengan IX telah dijual kepada Penggugat (sesuai dengan bukti P-1 berupa akta jual beli Nomor 270/KLW/VIII/2007, tanggal 10 Agustus 2007) dan kemudian setelah dilakukan pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yang batas-batasnya ditunjukkan langsung oleh Sofiah (orang tua Tergugat II dan III) maka pada tanggal 10 April 2007 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat sebagai yang berhak dan pemegang hak miliknya (sesuai dengan bukti P-2 berupa SHM Nomor

Hal. 2 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2077/Kelurahan Kapatihan, Surat Ukur tanggal 27 September 2007 Nomor. 00038/Kapatihan/2007);

3. Bahwa, selain kesepakatan jual beli sebagaimana jelas tertuang dalam bukti P-1, orang tua Tergugat II dan III (Sofiah) yang juga sebagai kuasa dari Abd. Kadir dan Tergugat IV sampai dengan IX, mengatakan kalau objek sengketa baru akan diserahkan satu tahun lagi penguasaannya kepada Penggugat karena objek sengketa masih disewakan oleh Much. Amar (orang tua Sofiah) kepada Tergugat I. pada saat itu Penggugat sepakat dan menyetujui. Begitu juga setelah satu tahun berjalan, Sofiah mengatakan kalau ternyata objek sengketa dilanjutkan sewanya oleh Abd. Kadir (suami Sofiah) kepada Tergugat I sampai akhir tahun 2012. Semula Penggugat keberatan tetapi setelah dilakukan perdamaian melalui musyawarah secara kekeluargaan dengan Sofiah, akhirnya Penggugat sepakat menunggu penyerahan objek sengketa sampai tanggal 30 Desember 2012;
4. Bahwa, setelah tahun 2012, yaitu batas waktu berakhirnya sewa objek sengketa, Tergugat I datang menemui Penggugat dengan maksud untuk memperpanjang sewa objek sengketa, Penggugat tidak keberatan asalkan harga sewanya sesuai dengan harga sewa yang berlaku saat itu. Tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan, Tergugat I tidak memberikan kepastian mengenai status/keberadaannya di atas objek sengketa, walaupun Penggugat sudah sering menghubungi dan mengingatkan, Tergugat I tetap menguasai dan menempati objek sengketa sampai sekarang tanpa alas hak yang sah, bahwa perbuatan Tergugat yang demikian adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Bahwa, walaupun objek sengketa masih dikuasai Tergugat I tetapi Tergugat II sampai dengan Tergugat IX selaku penjual tidak bertanggungjawab untuk ikut berupaya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat. Bahwa perbuatan Tergugat II sampai dengan IX yang demikian adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa ditariknya Tergugat II dan III dalam perkara ini adalah karena Sofiah dan Abd. Kadir sudah meninggal dunia, sedangkan Tergugat II dan III adalah ahli warisnya yang menurut hukum harus bertanggungjawab berdasarkan hak dan kedudukannya;
6. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah dirugikan. Adapun kerugian yang diderita Penggugat adalah jika objek sengketa disewakan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya atau Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya atau Rp90.000.000,00 (sembilan puluh

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta rupiah) setiap tahunnya yang harus dibayar oleh para Tergugat kepada Penggugat secara tanggung renteng terhitung sejak tanggal 1 Januari 2013 sampai dikuasainya objek sengketa oleh Penggugat;

7. Bahwa, gugatan ganti rugi yang diajukan Penggugat cukup besar, kiranya beralasan apabila Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap harta benda kekayaan milik Para Tergugat sampai jumlahnya memenuhi tuntutan ganti rugi ini;
8. Bahwa, Penggugat juga mohon agar Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai memenuhi putusan Hakim, terhitung sejak adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dikuasainya objek sengketa kepada Penggugat;
9. Bahwa, selain gugatan ini diajukan dengan bukti otentik, objek sengketa adalah benar-benar milik Penggugat, untuk itu Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, ataupun perlawanan;
10. Bahwa, gugatan ini diajukan atas perbuatan melawan hukum, yang dilakukan para Tergugat, karenanya Penggugat mohon agar para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jember agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I menguasai dan menempati objek sengketa sejak tanggal 1 Januari 2013 adalah tanpa hak dan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II sampai dengan IX selaku penjual yang tidak bertanggung jawab untuk ikut berupaya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I sampai dengan IX membayar kerugian yang diderita Penggugat sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya atau Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) setiap bulannya atau Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) setiap tahunnya yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Penggugat secara tanggung renteng terhitung sejak tanggal 1 Januari 2013 sampai dikuasainya objek sengketa oleh Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari lalai memenuhi isi putusan ini;

Hal. 4 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan sah dan berharga penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jember terhadap harta benda kekayaan milik Para Tergugat, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
8. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman dan bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan/atau jika Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya mengajukan Ralat/Perubahan Gugatan tertanggal 27 November 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa dalam gugatan semula, Penggugat menggugat para pihak sebanyak 9 (sembilan) orang, sebagaimana tersebut pada halaman i gugatan Penggugat:

1. Alex Gozali, bertempat tinggal di Jalan Raya Sultan Agung Nomor 111/Toko "Meubel BIMA" Jember;
2. Fahmi Amar;
3. Elvida Amar;
4. Fitriyah;
5. Argam bin Said Amar;
6. Mudjena Amar alias Secha Muznah;
7. Rusdi Amar alias Rusdi B. Amdul Kadir Amar;
 - Nomor 2 sampai 7 bertempat tinggal di Jalan Raya Joko Tole Rt.04/Rw.03 Desa Besuki Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
8. Ali Amar alias Ali B. Abdullah Amar;
9. Ny. Hindun B.H. Bahana alias Hindun Bahanan;
 - Nomor 8 dan 9 bertempat tinggal di Jalan Raya Nomor 134 Kauman Rt.03/Rw.03 Desa Besuki Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
 - Selanjutnya disebut sebagai... Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX/Para Tergugat;

Bahwa kemudian baru diketahui kalau ternyata Tergugat V (Argam bin Said Amar) sudah tidak cakap hukum (*invalid*) sedangkan Tergugat VI (Mudjena Amar alias Secha Muznah) sudah meninggal dunia dan keduanya tanpa meninggalkan keturunan/anak sebagai ahli warisnya. Sehingga gugatan hanya

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV, VII, VIII, IX dan untuk mempermudah maka gugatan dirubah/diralat menjadi sebagai berikut:

1. Alex Gozali, bertempat tinggal di Jalan Raya Sultan Agung Nomor 111/Toko "Meubel BIMA" Jember;
2. Fahmi Amar;
3. Elvida Amar;
4. Fitriyah;
5. Rusdi Amar alias Rusdi B. Amdul Kadir Amar;
 - Nomor 2 sampai 5 bertempat tinggal di Jalan Raya Joko Tole Rt.04/Rw.03 Desa Besuki Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
6. Ali Amar alias ALI B. Abdullah Amar;
7. Ny. Hindun B.H. Bahana alias Hindun Bahanan;
 - Nomor 6 dan 7 bertempat tinggal di Jalan Raya Nomor 134 Kauman Rt.03/Rw.03 Desa Besuki Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo;
 - Selanjutnya disebut sebagai...Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII/Para Tergugat;

Bahwa pada halaman 2 *posita* nomor 3 tertulis ABB. Kadir yang benar dan diralat/dirubah menjadi ABD Kadir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan Eksepsi dan Gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya di dalam suratnya, tertanggal 27 November 2013, perihal: Ralat/Perubahan Gugatan, antara lain menyatakan bahwa "Tergugat V (Argam Bin Said Amar) sudah tidak cakap hukum (*invalid*)", sehingga dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Bahwa, menurut hukum orang yang tidak cakap hukum (*invalid*) tidak berarti atau serta merta kehilangan haknya, melainkan masih memiliki hak keperdataan sepenuhnya atau masih tetap memiliki kecakapan berhak, yang tidak dimiliki adalah kecakapan bertindak (melakukan tindakan atau perbuatan hukum), sehingga untuk melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh pengampunya, oleh karena kedudukan hukum orang yang tidak cakap bertindak (*in casu*: Tergugat V yang oleh Penggugat dinyatakan tidak cakap hukum/invalid secara yuridis berada dibawah pengampuan);
3. Bahwa, oleh karena surat gugatan merupakan dasar bagi hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata, maka surat gugatan haruslah sempurna baik yang menyangkut tentang subyek hukum (pihak-

Hal. 6 dari 15 hal. Put. No. 1804 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang berperkara), obyek gugatan maupun korelasi yuridis antara subyek dan obyek gugatan; Dengan dikeluarkannya atau tidak dimasukkan atau tidak diikutsertakannya Argam bin Said Amar sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka surat gugatan Penggugat dalam perkara ini menjadi tidak sempurna atau cacat hukum, oleh karena kekurangan subyek hukum yang harus digugat (*exceptio plurium litis consortium*) dan oleh karenanya surat gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

4. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), oleh karena di satu sisi sebagaimana terurai pada *posita* ke-2, Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 10 Agustus 2007 telah membeli obyek sengketa kepada Sofiah dan Abdul Kadir yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 270/KLW/VIII/2007, tetapi di sisi lain pada tanggal 10 April 2007 telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2077/Kelurahan Kepatihan; Bahwa, sesuatu yang tidak mungkin (tidak masuk akal/irasional), sehingga menjadi tidak jelas dan kabur, bahwa Sertifikat (*in casu*: SHM Nomor 2077/Kel. Kepatihan terbit lebih dahulu/mendahului Akta Jual Beli yang merupakan alas hak yang mendasari terbitnya SHM tersebut);

Dalam Rekonvensi Tergugat I;

1. Bahwa, terlebih dahulu mohon agar Tergugat I dalam Konvensi, disebut sebagai pihak Penggugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Rekonvensi, sedangkan Penggugat dalam Konvensi mohon disebut sebagai pihak Tergugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, serta Fahmi Amar, Elvida Amar, Fitriyah, Rusdi Amar Alias Rusdi B. Abdul Kadir Amar, Ali Amar Alias B. Abdullah Amar dan Ny. Hindun B.H. Bahana Alias Hindun Bahanan yang dalam surat perubahan gugatan Penggugat Konvensi masing-masing disebut sebagai pihak Tergugat II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII, dalam Konvensi, kesemuanya (keenam orang) disebut sebagai: Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi/Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa, segala hal yang terurai dalam Konvensi, mohon dianggap dan dinyatakan sebagai telah terulang kembali sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan gugatan Rekonvensi ini;
3. Bahwa, pada tanggal 1 Januari 1987 Penggugat dalam Rekonvensi telah menerima pengoperan (oper kunci) sewa Toko Meubel Bima, seluas ± 300 m² yang terletak di Jl. Raya Sultan Agung Nomor 111 Jember dari Sutrisno Gozali (kakak Penggugat dalam Rekonvensi) sehingga terhitung sejak

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No. 1804 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Januari 1987 uang sewa dibayar oleh Penggugat dalam Rekonvensi dan diterima oleh Moch. Amar (kakek Para Tergugat dalam Rekonvensi) serta ahli warisnya, termasuk Para Tergugat dalam Rekonvensi;

4. Bahwa, oper kunci memiliki makna sebagai suatu kebiasaan tentang sewa menyewa bangunan rumah/toko (ruko) yang berlaku seumur hidup di lingkungan Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, utamanya diwilayah atau lingkungan pertokoan di sepanjang Jl. Sultan Agung, Jember; Artinya dalam sewa menyewa tersebut berlaku hingga pihak Penyewa meninggal dunia, bahkan bisa diteruskan oleh ahli warisnya dan sebagai penyewa memiliki hak utama (prioritas) untuk ditawarkan apabila obyek sewa menyewa tersebut akan dijual;
5. Bahwa, pada tanggal 10 Agustus 1989 terjadi kebakaran hebat yang menimpa dan menghabiskan Toko Meubel Bima tersebut, bahkan menimbulkan korban jiwa bernama Adi Wilianto Gozali yang berusia 10 tahun;
6. Bahwa, dengan terjadinya kebakaran tersebut, berdasarkan Surat Perjanjian, tanggal 23 Oktober 1989 telah terjadi kesepakatan antara Moch. Amar atau yang biasa dipanggil pula dengan sebutan Mohamad Amar dengan Penggugat dalam Rekonvensi yang inti dari kesepakatan tersebut pada pokoknya Mohamad Amar tidak berkeberatan dan karenanya mengizinkan Penggugat dalam Rekonvensi untuk membangun kembali Toko Meubel Bima Jember yang terbakar tersebut, dengan ketentuan 40 % dari bangunan yang akan dibangun kembali tersebut menjadi milik Mohamad Amar, sedangkan selebihnya adalah hak dari Penggugat dalam Rekonvensi.;
7. Bahwa, atas dasar Surat Perjanjian tanggal 23 Oktober 1989 tersebut akhirnya Penggugat dalam Rekonvensi mengurus persyaratan dan kelengkapan lainnya yang berkaitan dengan Ijin Pendirian Bangunan (IMB), hingga selesainya pembangunan kembali Toko Meubel Bima dan dikuasainya hingga sekarang ini dan secara kontinyu selalu membayar uang sewa yang terakhir diterima oleh Abd. Kadir (suami Sofiah/menantu Muhammad Amar);
8. Bahwa, berdasarkan uraian di atas telah jelas kiranya bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 23 Oktober 1989, sebagian dari bangunan Toko Meubel Bima tersebut (60 %) adalah kepunyaan atau setidaknya hak dari Penggugat dalam Rekonvensi dan oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi secara kontinyu selalu membayar uang sewa yang awalnya

Hal. 8 dari 15 hal. Put. No. 1804 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima oleh Moch. Amar yang kemudian diteruskan oleh ahli warisnya dan terakhir oleh Abd. Kadir (suami Sofiah/menantu Moch. Amar), maka penguasaan atas Toko Meubel Bima yang dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi adalah sah menurut hukum;

9. Bahwa, sejak Penggugat dalam Rekonvensi menguasai Toko Meubel Bima atas dasar sewa menyewa melalui pengoperan sewa (oper kunci) dari Sutrisno Gozali tanggal 1 Januari 1987 secara terus menerus dan tak terputus-putus (selama puluhan tahun) tidak pernah ada gangguan ataupun tuntutan dalam bentuk apapun (dari siapapun) Baru kemudian pada tanggal 17 September 2013, Tergugat dalam Rekonvensi menuntut penyerahan Toko Meubel Bima tersebut, dengan dalih dan alasan bahwa Toko Meubel Bima tersebut telah terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2077/Kelurahan Kepatihan atas nama Tergugat dalam Rekonvensi yang diterbitkan pada tanggal 10 April 2007, atas dasar Akta Jual Beli Nomor 270/KLW/VIII/2007, tanggal 10 Agustus 2007 yang dibeli dari Sofiah dan Abdul Kadir;
10. Bahwa, jual beli tersebut diatas adalah tidak sah menurut hukum, karena menurut hukum barang yang menjadi obyek jual beli harus dalam keadaan bebas, tidak sengketa, tidak dijaminkan atau menjadi barang jaminan, tidak disewakan atau digadaikan; Akan tetapi dalam kenyataannya sebelum dilakukan transaksi jual beli atas Toko Meubel Bima, berdasarkan kwitansi tanggal 5 April 2007, obyek jual beli tersebut disewakan oleh Abdul Kadir kepada Penggugat dalam Rekonvensi hingga bulan Desember 2012;
11. Bahwa, oleh karena jual beli atas Toko Meubel Bima yang dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi tidak sah menurut hukum, maka Akta Jual Beli Nomor 270/KLW/VIII/2007, tanggal 10 Agustus 2007, adalah tidak sah menurut hukum dan haruslah dinyatakan batal demi hukum;
12. Bahwa, oleh karena Akta Jual Beli Nomor 270/KLW/VIII/2007, tanggal 10 Agustus 2007 batal demi hukum, maka SHM Nomor 2077/Kel. Kepatihan juga tidak sah menurut hukum dan haruslah dinyatakan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum (*buitten effect stellen*), karena diterbitkan atas dasar Akta Jual Beli yang batal demi hukum; Disamping itu SHM Nomor 2077/Kel. Kepatihan tidak sah menurut hukum karena diterbitkan lebih dahulu/mendahului Akta Jual Belinya, dimana Akta Jual Beli atas Toko Meubel Bima terbit tanggal 10 Agustus 2007, sedangkan SHM terbit tanggal 10 April 2007;

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No. 1804 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa, oleh karena baik Akta Jual Beli Nomor 270/KLW/VIII/2007 maupun SHM Nomor 2077/Kel. Kepatihan batal demi hukum, maka Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi harus dihukum untuk tunduk dan mentaati sepenuhnya isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jember untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa penguasaan atas Toko Meubel Bima yang dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 270/KLW/VIII/2007, tanggal 10 Agustus 2007 adalah tidak sah menurut hukum dan karenanya batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2077/Kelurahan Kepatihan adalah batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum (*buitten effect stellen*);
5. Menghukum Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi untuk tunduk dan mentaati sepenuhnya isi putusan dalam perkara ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 118/Pdt.G/2013/PN JR. tanggal 20 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah objek sengketa;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I menguasai dan menempati objek sengketa sejak tanggal 1 Januari 2013 adalah tanpa hak dan melawan hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat II sampai dengan IX selaku penjual yang tidak bertanggung jawab untuk ikut berupaya menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Hal. 10 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat I dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman dan bilamana perlu dengan bantuan aparat keamanan;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

Dalam Eksepsi;

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II, III, IV, VII, VIII, IX Konvensi;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II, III, IV, VII, VIII, IX Konvensi/Para Turut Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.496.000,00 (Satu juta empat ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Jember tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 567/PDT/2014/PT SBY tanggal 27 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 19 Maret 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 3 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akte Pemohonan Kasasi Nomor 118/Pdt.G/2013/PN JR. jo. Nomor 07/Pdt.Ks/2015/PN JR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 April 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 16 April 2015;

Hal. 11 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya adalah:

1. Bahwa, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 567/PDT/2014/PT SBY tanggal 27 Januari 2015 amat sangat merugikan pihak Pemohon Kasasi karena Putusan Tersebut tidak mencerminkan keadilan dan sama sekali Pengadilan Tinggi Jawa Timur Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara tersebut hanya menjiplak begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 118/Pdt.G/2013/PN Jr. tanggal 20 Mei 2014 yang mestinya Majelis Hakim bisa dan mampu untuk menganalisa Putusan Pengadilan Negeri tersebut oleh karena Pemohon Kasasi amat sangat dirugikan atas Putusan Pengadilan Perkara *a quo*;
2. Bahwa, kekeliruan dan atau kesalahan Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* jelas-jelas sangat tidak mempelajari dan mempertimbangkan Putusan awal yakni Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 118/Pdt.G/2013/PN JR. tanggal 20 Mei 2014 jelas-jelas tidak mempelajari menganalisa dan mempertimbangkan utamanya masalah Mediasi sesuai dengan PERMA Nomor 01 Tahun 2008 Pasal 2 yang dengan tegas dan jelas mengharuskan/mewajibkan adanya dan atau dilaksanakan proses Mediasi antara Pihak, padahal sudah jelas didalam pemeriksaan awal sebelum pemeriksaan Pengadilan Negeri Jember dilakukan harus dan wajib dilaksanakan proses Mediasi antara Para Pihak dan hasilnya harus dibuatkan Berita Acara hasil daripada Mediasi Para Pihak, sekarang timbul pertanyaan kapan mediasi pihak dilakukan dan mana berita acara hasil pemeriksaan dipersidangan oleh karena berita acara tidak ditemukan dan tidak muncul dalam berkas perkara sebagai bukti formal maka menurut hukum adalah Putusan Negeri Tersebut batal dan atau Putusan Pengadilan Tinggi *a quo* secara hukum harus batal pula;
3. Bahwa, disamping tidak dijalaninya atau dilaksanakanya proses Mediasi dalam perkara tersebut sehingga Majelis Hakim tidak mengindahkan Undang-undang sebagai pegangan Yuridis kita dalam beracara di Pengadilan pertama, oleh karena itu kami mohon kepada Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia utamanya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa

Hal. 12 dari 15 hal. Put. No. 1804 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Nomor 567/PDT/2014/PT SBY tanggal 27 Januari 2015;

4. Bahwa, oleh karena Pengadilan Tinggi Jawa Timur cq Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* hanya menjiplak begitu saja tanpa menganalisa mempelajari dengan cermat sehingga menghasilkan 1 Putusan yang amat sangat tidak mencerminkan keadilan yang pada akhirnya Pengadilan Tinggi Jawa Timur sangat merugikan hak subyektif Pemohon Kasasi;
5. Bahwa, oleh karena Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008 Pasal 2 adalah suatu aturan formal yang harus ditaati dilaksanakan dan diikuti sebagai landasan hukum kita dalam beracara maka siapapun harus taat dan melaksanakan termasuk juga Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember Nomor 118/Pdt.G/2013/PN Jr. tanggal 20 Mei 2014 dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 567/PDT/2014/PT SBY tanggal 27 Januari 2015 harus mengikuti dan melaksanakan Perma tersebut sehingga akhir dari pemeriksaan perkara tersebut tidak merugikan Pencari keadilan utamanya Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar.

Bahwa obyek sengketa adalah sah milik Penggugat Konvensi (Tergugat Dalam Rekonvensi) dan keberadaan Tergugat I dalam Konvensi (Penggugat dalam Rekonvensi) yang menguasai dan menempati tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut adalah mengenai penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ALEX GOZALI 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 pasal-pasal dari 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;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALEX GOZALI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 24 November 2015**, oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **Kamis tanggal 26 November 2015** oleh Ketua dengan dihadiri oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Para anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd/. Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

ttd/. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.,

Hal. 14 dari 15 hal. Put. No. 1804 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)



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

Panitera Pengganti,
ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No. 1804 K/Pdt/2015