



**PUTUSAN**

Nomor 844 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:

1. **KATEMI;**
2. **KASMAT;**

Keduanya bertempat tinggal di Desa Jepang, RT 02, RW 03, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;  
Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n :**

1. H.TUMPO RIDLO UTOMO;
2. RUSTIAH;

Keduanya bertempat tinggal di Desa Jepang Pakis, RT 02, RW 03, Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Afif Fahrani, S. Sy dan kawan, Para Adpokat pada Kantor Hukum Afif Fahrani, S. Sy & Rekan, beralamat di Jalan Raya Kudus – Jepang, KM 7, Dukuh Winong, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2017;  
Para Termohon Kasasi;

**D a n :**

1. AGUS BUDIANTO, bertempat tinggal di Jalan Letkol Tit Sudono, Nomor 24, RT 006, RW 003, Kelurahan Wergukulon, Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus;
2. PT BANK DANAMON TBK. JAKARTA, berkedudukan di Menara Bank Danamon Lt.17, Jalan H.R. Rasuna Said, Blok C, Nomor 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan 12940 *cq* PT Bank Danamon, Tbk. Cabang Kudus *cq* DSP Pasar Jember yang berkedudukan di Jalan HM. Subchan, Nomor 24 (Ruko A

*Halaman 1 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 K/Pdt/2019.*



dan B) Kecamatan Kota, Kabupaten Kudus (dahulu DSP Pasar Bitingan Kudus), yang diwakili oleh Satiander Pal Singh Ahluwalia dan kawan, selaku Para Direktur, dalam hal ini membari kuasa kepada Dina Martina Nainggolan dan kawan, Para Karyawan pada PT Bank Danamon Indonesia, Tbk., beralamat di Menara Bank Danamon, Jalan H.R. Rasuna Said, Blok C, Nomor 10, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2018;

3. KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Gedung Syafruddin Prawiranegara II, Jalan Lapangan Banteng Timur, Nomor 2 – 4, Jakarta cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang, berkedudukan di Jalan Imam Bonjol Nomor 1 D, Semarang;

Turut Termohon Kasasi I, II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

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 Kudus untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah penggugat yang benar dan beriktikah yang baik sebagai pembeli yang sah secara hukum dan harus dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah dan mempunyai kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3940 seluas  $\pm$  75 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5521 seluas  $\pm$  45 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;
4. Menyatakan bahwa putusan ketua Majelis Hakim yang memeriksa

*Halaman 2 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 K/Pdt/2019.*



perkara ini bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding maupun kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

5. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II juga untuk segera mengosongkan dari padanya atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3940 seluas  $\pm 75 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5521 seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) walaupun ada upaya banding maupun kasasi;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kudus dengan Putusan Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Kds. tanggal 25 Januari 2018 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah penggugat yang benar dan beriktikad yang baik sebagai pembeli yang sah secara hukum dan harus dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah dan mempunyai kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3940, seluas  $\pm 75 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5521, seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan dari padanya atas Sertifikat Hak Milik

Halaman 3 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 K/Pdt/2019.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) Nomor 3940, seluas  $\pm 75 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5521, seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;

5. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp4.650.000,00 (empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II, putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 133/Pdt/2018/PT SMG. tanggal 7 Mei 2018 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Kds. tanggal 25 Januari 2018, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Mei 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 133/Pdt/2018/PT SMG. *juncto* Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Kds. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Juni 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

Halaman 4 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 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

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 7 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 133/Pdt/2018/PT SMG.;

Atau

Apabila Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain mohon keputusan yang adil dan bijaksana berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 Juli 2018 dan Turut Termohon Kasasi II pada tanggal 11 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi, sedangkan Turut Termohon Kasasi I dan III tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 7 Juni 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 18 Juli 2018 dan 11 Juli 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena objek sengketa telah beralih status kepemilikannya dari Tergugat I menjadi milik Tergugat III melalui lelang, dan kemudian dari milik Tergugat III beralih menjadi milik Para Penggugat, maka Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II tidak berhak lagi atas objek sengketa, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I dan II merupakan perbuatan melanggar hukum;

Bahwa agar putusan dapat dilaksanakan maka amar putusan *judex facti* harus diperbaiki dengan mengabulkan petitum gugatan Para Penggugat

Halaman 5 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 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

pada poin 6 yaitu menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang tepat dan adil sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya;

Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. KATEMI dan 2. KASMAT 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 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 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 Para Pemohon Kasasi: 1. **KATEMI** dan 2. **KASMAT** tersebut;

Halaman 6 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 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)



2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 133/Pdt/2018/PT SMG. tanggal 7 Mei 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Kds. tanggal 25 Januari 2018 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
  - Menyatakan Para Penggugat adalah penggugat yang benar dan beriktikad yang baik sebagai pembeli yang sah secara hukum dan harus dilindungi oleh undang-undang;
  - Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik sah dan mempunyai kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3940, seluas  $\pm 75 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5521, seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;
  - Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan dari padanya atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3940, seluas  $\pm 75 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 5521, seluas  $\pm 45 \text{ m}^2$ , yang terletak di Desa Jepang, Kecamatan Mejobo, Kabupaten Kudus;
  - Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) walaupun ada upaya banding maupun kasasi;
  - Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
  - Menghukum Para 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 Kamis tanggal 9 Mei 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 anggota dan

Halaman 7 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 K/Pdt/2019.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| 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 |

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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 8 dari 8 Hal. Put. Nomor 844 K/Pdt/2019.