



PUTUSAN

Nomor 4278 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:

SUSILANINGSIH, bertempat tinggal di Jalan KIS. Mangunsarkoro, RT 30, RW 07, Kelurahan Dabasah, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Arifin Habiyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Firma Hukum Pengacara Nusantara, berkantor di Jalan Santawi, Nomor 583 B, Tamansari, Kabupaten Bondowoso, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2020;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

SALIKIN, bertempat tinggal di Dusun Krajan Utara, RT 12, RW 02, Desa Tamanan, Kecamatan Tamanan, Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dondin Maryasa Adam, S.H., dan kawan, Para Advokat, pada Kantor Hukum Dondin Maryasa Adam, S.H., dan rekan, berkantor di Jalan Mawar, Nomor 43, Krajan, RT 001, RW 002, (Utara Sungai), Kabupaten Situbondo, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2020;

Termohon Kasasi;

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 Bondowoso untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 K/Pdt/2022



Primair:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan menurut hukum objek sengketa I dan objek sengketa II adalah hak milik yang sah bagi Penggugat;
3. Menetapkan segala surat-surat yang berkaitan dengan pemindahan dan peralihan hak atas objek sengketa I dan objek sengketa II setelah terbitnya Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 228/2016 dan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 229/2016, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa I dan objek sengketa II dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela, atau apabila perlu secara paksa dengan bantuan alat-alat negara (Polres Bondowoso);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun imateriil secara langsung dan tunai kepada Penggugat yaitu sebesar Rp716.000.000,00 (tujuh ratus enam belas juta rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap atas keterlambatan Tergugat dalam memenuhi putusan Pengadilan;
9. Menetapkan menurut hukum sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Bondowoso atas objek sengketa I dan objek sengketa II;
10. Menetapkan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat melakukan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah salah alamat dan atau gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Bondowoso untuk mengadilinya melainkan kewenangan dari Pengadilan Agama Bondowoso;
2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kekurangan subjek hukum;
3. Bahwa Penggugat adalah tidak mempunyai kualitas hukum dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini;

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

1. Menerima gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Ibu Joyo Fathona dengan Penggugat Rekonvensi dan atau sah jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyelesaikan secara administarsi kelanjutan jual beli tanah objek sengketa untuk selanjutnya diatasnamakan Penggugat Rekonvensi setelah pembayaran lunas dari Penggugat Rekonvensi dengan sisa sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana perjanjian jual beli tanggal 25 Januari 2020;
4. Menyatakan secara hukum tidak mempunyai kekuatan hukum untuk berlaku Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 228/2016 dan Nomor 229/2016 tertanggal 7 November 2019;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp715.000.000,00 (tujuh ratus lima belas juta rupiah) secara kontan dan riil sejak putusan perkara ini mempunyai

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 K/Pdt/2022



kekuatan hukum tetap;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bondowoso telah menjatuhkan Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bdw, tanggal 17 Desember 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah perjanjian jual beli tanah objek sengketa antara Ibu Joyo Fathona dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan atau sah jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk menyelesaikan secara administrasi kelanjutan jual beli tanah objek sengketa untuk selanjutnya diatas namakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setelah pembayaran lunas dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan sisa sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana perjanjian jual beli tanggal 25 Januari 2016;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 228/2016 dan Nomor 229/2016 tertanggal 7 November 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp2.026.000,00 (dua juta dua puluh enam ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 72/PDT/2021/PT SBY, tanggal 19 Maret 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 April 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 April 2020, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 April 2021, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 4/Pdt.K/2021/PN.Bdw (Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Bdw) yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bondowoso, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 April 2021;

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 30 April 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 72/PDT/2021/PT.SBY tanggal 19 Maret 2021 yang telah menguatkan Putusan Negeri Bondowoso Nomor 15/Pdt.G/2020/PN.Bdw tanggal 17 Desember 2020;

Mengadili Sendiri

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 K/Pdt/2022



1. Mengabulkan gugatan Penggugat Pembanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya, seperti yang tercantum dalam gugatannya tertanggal 29 April 2020 tersebut;
2. Menghukum Tergugat Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 11 Mei 2021 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 30 April 2021 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 11 Mei 2021, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso, telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa merupakan objek jual beli antara Ibu Joyo Fathona dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 25 Januari 2016, yang masih merupakan boedel waris dari Bapak M. Djoyokusumo/orang tua dari Penggugat yang belum dibagi waris, maka perjanjian jual beli yang tidak melibatkan ahli waris yang lain yaitu Penggugat dan saudara-saudara Penggugat yang bernama Sunjoto dan Suwardi adalah tidak sah.

Bahwa objek sengketa merupakan boedel waris yang belum dibagi milik Para Ahli Waris M. Djoyokusumo, maka objek sengketa tersebut bukan hanya milik Penggugat akan tetapi milik Para Ahli Waris M. Djoyokusumo dan

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus diserahkan kepada Para Ahli Waris M. Djoyokusumo, oleh sebab itu berdasarkan petitum subsidair, amar poin 2 perlu diperbaiki sebagaimana disebut dalam amar putusan ini;

Bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak sah maka objek sengketa yang merupakan boedel waris tersebut yang kemudian dilakukan pembagian harta bersama yang dilakukan di Bondowoso, maka terhadap Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 228/2016 dan Nomor 229/2016 tertanggal 7 November 2016 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang melakukan jual beli tanpa izin dari ahli waris lain selaku pemilik objek jual beli, melakukan pembangunan gudang tanpa izin seluruh ahli waris M. Djoyokusumo adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian secara materiil bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka amar poin 5 perlu diperbaiki sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUSILANINGSIH dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 72/PDT/2021/PT SBY, tanggal 19 Maret 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bdw, tanggal 17 Desember 2020, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUSILANINGSIH**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 72/PDT/2021/PT SBY, tanggal 19 Maret 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Bdw, tanggal 17 Desember 2020,

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan menurut hukum objek sengketa I dan objek sengketa II adalah hak milik yang sah bagi Para Ahli Waris M. Djoyokusumo;
3. Menetapkan segala surat-surat yang berkaitan dengan pemindahan dan peralihan hak atas objek sengketa I dan objek sengketa II setelah terbitnya Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 228/2016 dan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 229/2016, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa I dan objek sengketa II dan kemudian menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela, atau apabila perlu secara paksa dengan bantuan alat-alat Negara (Polres Bondowoso);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 19 Desember 2022, oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H. dan Dr. Nani Indrawati, 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 Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ttd./

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

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 K/Pdt/2022



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Lusiantari Ramadhania, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| 1. Meterai..... | Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi..... | 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 10 dari 10 hal. Put. Nomor 4278 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)