



PUTUSAN
Nomor 635 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

WIWIN INDRAYANTI, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT.03 RW.08, Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hatarto Pakpahan, S.H., M.H., C.L.A., dan kawan-kawan, Para Advokat, Dosen & Auditor Hukum pada Law Office Hatarto, Pakpahan & Partners, berkantor di Jalan Ters. Raya Dieng 62-64, Malang (Fakultas Hukum Univ. Merdeka Malang), Jawa Timur, Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2017;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

YUDHI PURWANTO ANGGELO, bertempat tinggal di Jalan Pajajaran Gang 2, Nomor 9, RT.02 RW.04, Kelurahan Tamanbaru, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dading P. Hasta, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Penasehat Hukum, berkantor pada Advokat & Konsultan Hukum "PL. Dading, S.H., & Associates", Jalan Wonoagung, Nomor 9, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2017;
Termohon Kasasi;

D a n

AGUS KHOLIK MASHUDI, Direktur PT. Pusaka Lima Pilar, bertempat tinggal di Perumahan "Madania Residence" A.6 Jalan Hasyim Ashari Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 635 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut 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, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara Terlawan I dan Terlawan II menurut hukum dianggap tidak pernah ada atau dinyatakan batal atau setidaknya tidak sah dan tidak mengikat jual-beli antara Terlawan I dan Terlawan II;
3. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menyatakan sah jual beli antara Pelawan dengan Terlawan I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 261/AJB/VI/2015 tanggal 5 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 263/AJB/VI/2015 tanggal 8 Juni 2015 yang dibuat oleh Singgih Kurniawan, S.H., M.Kn selaku PPAT di Banyuwangi;
5. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas kedua bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2800, Surat Ukur Nomor 00125/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2801, Surat Ukur Nomor 00126/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², yang sekarang dikenal dengan Perumahan Madania Blok B.20 dan Blok B.22 yang terletak di Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;
6. Menyatakan sah dan berharga serta mengikat menurut hukum sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Banyuwangi terhadap tanah dan bangunan sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2800, Surat Ukur Nomor 00125/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2801, Surat Ukur Nomor 00126/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², yang sekarang dikenal dengan Perumahan Madania Blok B.20 dan Blok

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 635 K/Pdt/2018

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)



B.22 yang terletak di Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;

7. Menghukum Terlawan II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2800, Surat Ukur Nomor 00125/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2801, Surat Ukur Nomor 00126/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², yang sekarang dikenal dengan Perumahan Madania Blok B.20 dan Blok B.22 yang terletak di Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, kepada Pelawan dalam keadaan kosong secara sukarela dan/atau bantuan pihak berwajib;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meski ada upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij vooraad*);
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa perlu diketahui perlawanan adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan semula;
2. Bahwa kemudian berdasarkan Yurisprudensi M.A.R.I Putusan Nomor 494 K/Pdt/1983, bahwa verset terhadap *verstek* tidak boleh diperiksa dan diputus;
3. Bahwa oleh karena itu Pelawan tidak mempunyai kualitas;
4. Bahwa selain itu alasan Pelawan yang mengakui sebagai pemilik objek sengketa *a quo*;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Banyuwangi dengan putusan Nomor 120/Pdt/Plw/2016/PN.Byw. tanggal 2 Februari 2017, yang amarnya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Terlawan II untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang benar;
3. Menyatakan jual beli antara Terlawan I dan Terlawan II menurut hukum dianggap tidak pernah ada atau dinyatakan batal atau setidaknya tidak sah dan tidak mengikat jual-beli antara Terlawan I dan Terlawan II;
4. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan sah jual beli antara Pelawan dengan Terlawan I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 261/AJB/VI/2015 tanggal 5 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 263/AJB/VI/2015 tanggal 8 Juni 2015 yang dibuat oleh Singgih Kurniawan, SH., M.Kn selaku PPAT di Banyuwangi;
6. Menyatakan Pelawan adalah pemilik yang sah atas kedua bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2800, Surat Ukur Nomor 00125/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 M², dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2801, Surat Ukur Nomor 00126/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², yang sekarang dikenal dengan Perumahan Madania Blok B.20 dan Blok B.22 yang terletak di Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi;
7. Menghukum Terlawan II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 2800, Surat Ukur Nomor 00125/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2801, Surat Ukur Nomor 00126/2012, tanggal 18 April 2012 dengan luas 94 m², yang sekarang dikenal dengan Perumahan Madania Blok B.20 dan Blok B.22 yang terletak di Desa Genteng Wetan, Kecamatan Genteng, Kabupaten Banyuwangi, kepada Pelawan dalam keadaan kosong secara sukarela dan atau bantuan pihak berwajib;
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp3.236.000,00(tiga juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 635 K/Pdt/2018

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)



9. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 441/Pdt/2017/PT.Sby. tanggal 22 Agustus 2017 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 17 Oktober 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Oktober 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Oktober 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 120/Pdt.Plw/2016/PN.Bwi. jo. Nomor 16/Pdt.Kas/2017/PN.Byw. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 November 2017;

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 7 November 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi ini;
2. Membatalkan pertimbangan dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 441/PDT/2017/PT.Sby. tanggal 22 Agustus 2017;
3. Membatalkan pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Nomor 120/PDT.PLW/2016/PN.BYW tanggal 2 Februari 2017;
4. Memeriksa dan mengadili sendiri perkara tersebut;
5. Menyatakan menolak gugatan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
6. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara;

Atau,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 27 November 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 7 November 2017 kontra memori kasasi tanggal 27 November 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa fakta Pelawan adalah pemilik objek sengketa yang sah atas objek Sertifikat Hak Milik Nomor 2800 Surat Ukur Nomor 00125/2012 tanggal 18 April 2012 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2801 Surat Ukur Nomor 00126/2012 tanggal 18 April 2012 berdasarkan jual beli Pelawan dengan Terlawan I sesuai Akta Jual Beli Nomor 261/AJB/VI/2015 tanggal 5 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 263/AJB/VI/2015 tanggal 5 Juni 2015 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa jual beli objek sengketa antara Terlawan I dengan Terlawan II objek sengketa belum menjadi hak milik dari Terlawan I sehingga tepat *Judex Facti* bahwa jual beli batal dan tidak sah dan menghukum Terlawan II atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Pelawan;

Bahwa lagipula selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai 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 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 yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 635 K/Pdt/2018

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

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi WIWIN INDRAYANTI 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 semua tingkat peradilan;

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 **WIWIN INDRAYANTI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jum'at, tanggal 10 Agustus 2018 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, 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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 635 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
1963 0325 1988 031 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 635 K/Pdt/2018