



PUTUSAN
Nomor 1407 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. SOERATMI;
2. LISMUHARTI NINGSIH;
3. DODIK SUDARMANSYAH;
4. SUHARTONO, kesemuanya bertempat tinggal di Desa Wangkal RT.14/RW.05, Kecamatan Gading, Kabupaten Probolinggo, dan kesemuanya memberi kuasa kepada Moh. Syaifuddin, S.H., S.Pd.I., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mawar Nomor 28 Kraksaan, Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2015;

**Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat 1, 2, 3 dan 4/
Pembanding dan Para Turut Terbanding;**

lawan

H. MAHBUB MALIKI, bertempat tinggal di Desa Wangkal, Kecamatan Gading, Kabupaten Probolinggo;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/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 Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat 1, 2, 3 dan 4/Pembanding dan Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kraksaan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan yang juga meliputi segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atas tanah tersebut yang jenis dan sifatnya menurut hukum dianggap sebagai harta tetap, seluas 1.124 m², sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Desa Wangkal, atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat);
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah pekarangan tersebut pada poin 1 di atas dengan cara membeli pada tanggal 3 April 2012, yaitu berdasarkan pembelian lelang sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang

Hal. 1 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 0181/2012., tanggal 3 April 2012, yang dibuat oleh Pejabat Lelang Astri Wulandari, S.H., dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember;

3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 28 Mei 2012, atas tanah pekarangan sebagaimana tersebut dalam poin 1 di atas, telah beralih nama ke atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat), sesuai dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Desa Wangkal., Luas 1.124 m², atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat);
4. Bahwa tanah pekarangan beserta segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atas tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Desa Wangkal, luas 1.124 m², atas nama H. Mahbub Malik, terletak di Desa Wangkal, Kecamatan Gading, Kabupaten Probolinggo, dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Misri, Sitti, Sami, Tallif, Taufik/Buri, Andi, B. Sati/To;
 - Timur : Jalan Desa;
 - Selatan : Gang/Lorong;
 - Barat : Tanah B Sati/To, Ahmad/P. Sidani/To;Untuk selanjutnya disebut sebagai : Tanah Sengketa;
5. Bahwa di atas tanah sengketa milik Penggugat tersebut terdapat 3 (tiga) bangunan rumah, namun sejak tanah sengketa dibeli oleh Penggugat pada tanggal 3 April 2012, hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kraksaan, Penggugat tidak dapat menguasai dan atau menempati tanah sengketa karena tanah sengketa dikuasai dan atau ditempati oleh Para Tergugat;
6. Bahwa Penggugat sudah berusaha meminta dan atau menyelesaikan secara baik-baik masalah tanah sengketa kepada Para Tergugat, yaitu dengan cara kekeluargaan agar Para Tergugat menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dan oleh Penggugat akan diberikan uang untuk ganti biaya pindah dan atau keluar dari tanah sengketa, namun Para Tergugat tetap tidak mau keluar dan atau menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat;
7. Bahwa oleh karena Para Tergugat tetap tidak mau menyerahkan tanah sengketa secara baik-baik dan sukarela kepada Penggugat, maka dengan terpaksa Penggugat mengajukan gugatan pengosongan atas tanah sengketa ke Pengadilan Negeri Kraksaan;
8. Bahwa Dasar hukum diajukannya Gugatan Pengosongan atas tanah sengketa oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Kraksaan adalah Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012, yang pada pokoknya

Hal. 2 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan bahwa tanah yang diperoleh dan atau dibeli melalui lelang atas permohonan dari pihak Bank, maka untuk pelaksanaan eksekusinya harus lebih dulu mengajukan gugatan pengosongan ke Pengadilan Negeri;

9. Bahwa oleh karena Para Tergugat tidak mau menyerahkan tanah sengketa secara baik-baik dan atau sukarela, maka sudah pantas dan layak jika Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan setelah kosong diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat apapun jika perlu dengan bantuan pihak yang berwenang/Polisi;
10. Bahwa oleh karena gugatan ini dilandasi oleh bukti-bukti otentik yang kuat yaitu Kutipan Risalah Lelang Nomor 0181/2012., tanggal 3 April 2012, yang dibuat oleh Pejabat Lelang Astri Wulandari, S.H., dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Desa Wangkal., luas 1.124 m², atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat), maka Penggugat mohon dengan hormat agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu/putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada *verzet*, *banding* ataupun *kasasi*;
11. Bahwa Penggugat membeli tanah sengketa adalah melalui prosedur hukum yang benar yaitu membeli secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jember, sehingga Penggugat merupakan Pembeli yang beriktikad baik dan untuk itu haruslah dilindungi kepentingannya secara hukum;
12. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia serta agar tanah sengketa tidak dialihkan, dijual ataupun dipindah tangankan/digadaikan, maka tidak berlebihan jika Penggugat mohon agar terhadap tanah sengketa diletakkan sita jaminan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kraksaan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 0181/2012., tanggal 3 April 2012, yang dibuat oleh Pejabat Lelang Astri Wulandari, S.H., dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143 / Desa Wangkal., luas 1.124 m², atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat), sebagaimana tersebut dalam posita Nomor 3 di atas;

Hal. 3 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan menurut hukum bahwa pembelian tanah sengketa oleh Penggugat, sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 0181/2012., tanggal 3 April 2012, yang dibuat oleh Pejabat Lelang Astri Wulandari, S.H., dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa ke atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat), sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Desa Wangkal, luas 1.124 m², atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat) adalah sah secara hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan setelah kosong diserahkan pada Penggugat tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwenang/Polisi;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah merupakan Pembeli yang beriktikad baik dan haruslah dilindungi kepentingannya secara hukum;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini yakni atas tanah sengketa;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul *verzet*, banding ataupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung-renteng;

Atau;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kraksaan telah memberikan Putusan Nomor 63/Pdt.G/2013/PN.Kraks., tanggal 22 Mei 2014, dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah sebagai pemilik satu-satunya yang sah atas tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 0181/2012., tanggal 3 April 2012, yang dibuat oleh Pejabat Lelang Astri Wulandari, S.H., dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Desa Wangkal., luas 1.124 m², atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat);
3. Menyatakan menurut hukum bahwa pembelian tanah sengketa oleh Penggugat, sebagaimana tersebut dalam Kutipan Risalah Lelang Nomor 0181/2012., tanggal 3 April 2012, yang dibuat oleh Pejabat Lelang Astri

Hal. 4 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wulandari, S.H., dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember adalah sah secara hukum;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa ke atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat), sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Desa Wangkal., luas 1.124 m², atas nama H. Mahbub Maliki (Penggugat) adalah sah secara hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan setelah kosong diserahkan pada Penggugat tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwenang/Polisi;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah merupakan Pembeli yang beriktikad baik dan haruslah dilindungi kepentingannya secara hukum;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung-renteng sebesar Rp1.596.000,00 (satu juta lima ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II/ Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 524/PDT/2014/PT.Sby., tanggal 22 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 23 Pebruari 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2015, diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 06/Akta.Kasasi. Pdt/2015/PN.Krs., jo. Nomor 63/Pdt.G/2013/PN.Kraks., tanggal 6 Maret 2015, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kraksaan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat 1, 2, 3 dan 4/ Pembanding dan Para Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 30 Maret 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kraksaan;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Hal. 5 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 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

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat 1, 2, 3 dan 4/Pembanding dan Para Turut Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalam memberikan pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Tanggal 22 Desember 2014, Nomor 524/PDT/2014/PT.Sby., *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan tertanggal 22 Mei 2014, Nomor 63/Pdt.G/2013/PN.Kraks., telah salah dan keliru dalam menerapkan peraturan hukum atau tidak menerapkan hukum dan perundang-undangan sebagaimana mestinya;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya telah mengambil pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Kraksaan serta merta tanpa memberikan pertimbangan hukum tersendiri padahal jelas pada pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kraksaan dalam perkara *a quo* telah keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, hal ini terurai sebagai mana tersebut dibawah ini;
3. Bahwa Pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kraksaan telah salah menerap hukum hal ini terlihat bahwa dalam gugatan Penggugat jelasnya meminta pengosongan tanah sementara orang yang menempati tanah tersebut tidak pernah merasa menjaminkan objek tanahnya kepada siapapun, dan hal ini sangat mencederai keadilan di dalam penegakan hukum ini;
4. Bahwa Pengadilan Negeri Kraksaan hanya mempertimbangkan saksi-saksi dari pihak Penggugat saja, tanpa mempertimbangan dari pihak Tergugat, sehingga pertimbangan tidak mencerminkan keadilan dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya oleh karenanya putusan tidak bisa dipertahankan lagi;
5. Bahwa Pengadilan Negeri Kraksaan telah keliru menerapkan hukum dan perundang-undangan dengan demikian apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kraksaan dalam perkara *a quo* telah salah dan keliru menerapkan hukum dan perundang-undangan sehingga putusan tidak bisa lagi dipertahankan dan harusnya dibatalkan demi hukum;

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

Hal. 6 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa Penggugat sebagai pembeli lelang atas tanah objek sengketa yang dijadikan jaminan kredit pada Bank Bukopin yang penjualan lelangnya dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 018/2012., tanggal 3 April 2012 dan telah beralih nama ke atas nama H. Mahbub Maliki sesuai bukti autentik berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 143/Desa Wangkal., adalah sebagai pembeli yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi;

Bahwa Tergugat I berkedudukan sebagai penjamin telah menyetujui tanah miliknya dijadikan sebagai jaminan utang Penggugat IV (yang merupakan anaknya);

Bahwa lagi pula alasan-alasan 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 yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Soeratmi dan kawan-kawan 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 dan ditambah dengan Undang-

Hal. 7 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi 1. **SOERATMI**, 2. **LISMUHARTI NINGSIH**, 3. **DODIK SUDARMANSYAH** dan 4. **SUHARTONO** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat 1, 2, 3 dan 4/Pembanding dan Para Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 22 September 2015, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,
ttd
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H
ttd
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H

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

Panitera Pengganti,
ttd
Dadi Rachmadi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. M a t e r i a l	Rp 6.000,00;
2. R e d a k s i	Rp 5.000,00;
3. Administrasi kasasi ...	<u>Rp489.000,00; +</u>
J u m l a h	Rp500.000,00;

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003.

Hal. 8 dari 8 hal. Putusan Nomor 1407 K/Pdt/2015