



PUTUSAN
Nomor 868 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. **DARMANTO**, bertempat tinggal di Perumahan Muktisari Blok AE/18, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
2. **ERNI SULISTYAWATI**, bertempat tinggal di Perumahan Muktisari Blok AE/18, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
3. **WILARSIH**, bertempat tinggal di Perumahan Muktisari Blok AE/18, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
4. **ERWAN SUHARTO**, semula bertempat tinggal di Perumahan Muktisari Blok AE/18, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, saat ini tidak diketahui alamatnya yang jelas, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Aep Ganda Permana, S.H., Advokat pada Aep Ganda Permana, S.H. & Partners, Lawyer and Consultant, beralamat di Perum Tegalbesar II Blok L Nomor 12 A, Jalan M. Yamin, Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Jember - 68171, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **ANDI BASO YUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Kapt. P. Tendean VI/3-A, Lingk. Tegal Bai, RT 002, RW 004, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
2. **HENNY ISMAWARDHANI**, bertempat tinggal di Jalan Kapt.

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 868 K/Pdt/2019



P. Tendean VI/3-A, Lingk. Tegal Bai, RT 002, RW 004, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Nurul Herlina, S.H. dan kawan, Para Advokat, beralamat di Perumahan Gunung Batu Permai Blok FF/36, Jember, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 April 2017;

Para 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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jember untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharganya sita yang telah dilaksanakan oleh pengadilan atas objek sengketa dan harta benda milik Para Tergugat;
3. Menyatakan bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 799/Kel. Tegalbesar, Surat Ukur tanggal 9-7-1996, Nomor 3478/1996, luas 120 m², atas nama Henny Ismawardhani (Penggugat II), yang terletak Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, setempat dikenal dengan Perumahan Muktisari Blok AE/18, Jember, dengan batas-batas:
 - utara : rumah Pak Budi;
 - timur : jalan perumahan;
 - selatan : rumah Pak Nanang;
 - barat : rumah P. Trisila dan P. Wahyudi;adalah milik Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 868 K/Pdt/2019



merugikan Para Penggugat;

5. Menyatakan dan menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian kepada Para Penggugat antara lain:

5.1. Kerugian materiil yaitu:

- Kekurangan pembayaran uang kontrak sebesar Rp95.200.000,00 (sembilan puluh lima juta dua ratus ribu rupiah);
- Membayar uang kontrak sebesar Rp2.800.000,00 setiap bulan sejak bulan Mei tahun 2017 sampai dengan Para Tergugat keluar dari objek sengketa;

5.2. Kerugian moril sebesar 1 miliar rupiah (satu miliar rupiah);

6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak atau kuasa dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa, selanjutnya menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat tanpa beban apapun;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar denda/*dwangsom* untuk setiap hari keterlambatan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) apabila Tergugat tidak memenuhi isi keputusan perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Subsidiar:

- Mohon keputusan yang seadil-adilnya;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:
 - Gugatan Penggugat kabur (*exceptio obscur libel*):
 - mengenai hukum yang menjadi dasar gugatan;
 - mengenai objek kontrak;
 - karena gugatan mencampuradukkan antara perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi;
 - karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam gugatan *a quo* tidak jelas;
 - Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Jmr., tanggal 27 Februari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.066.000,00 (dua juta enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah menjatuhkan Putusan Nomor 319/PDT/2018/PT SBY., tanggal 10 Juli 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 27 Februari 2018, Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Jmr., yang dimohonkan banding tersebut; dan selanjutnya

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan bahwa objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 799/Kel. Tegalbesar, Surat Ukur tanggal 9-7-1996, Nomor 3478/1996, luas 120 m², atas nama Henny Ismawardhani, yang terletak di Kelurahan Tegalbesar, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, setempat dikenal dengan Perumahan Muktisari Blok AE/18, Jember (selanjutnya disebut objek sengketa), dengan batas-batas:
 - utara : rumah Pak Budi;
 - timur : jalan perumahan;
 - selatan : rumah Pak Nanang;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 868 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- barat : rumah P. Trisila dan P. Wahyudi;
adalah milik Para Penggugat;
- 3. Menyatakan bahwa perbuatan Para Tergugat menguasai objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Para Penggugat;
- 5. Menghukum Para Tergugat membayar *dwangsom* sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari untuk keterlambatan melaksanakan isi putusan perkara ini;
- 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor 319/PDT/2018/PT SBY., tanggal 10 Juli 2018 tersebut diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 1 Oktober 2018, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Oktober 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Jmr., *juncto* Nomor 20/Pdt.Ks/2018/PN Jmr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Oktober 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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 18 Oktober 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 868 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

putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Register Nomor 319/PDT/2018/PT SBY., tertanggal 10 Juli 2018, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 53/Pdt.G/2017/PN Jmr., tertanggal 20 Februari 2018, untuk seluruhnya;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menyatakan menerima eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Terbanding/Para Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Terbanding/Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Terbanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 5 November 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 18

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 868 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

Oktober 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 5 November 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jember, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam bukti surat bertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 799, terbukti sebagai pemegang hak atas objek sengketa adalah Henny Ismawardhani, yang diperoleh berdasarkan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 949/AJB/KLWT/XII/2010, tanggal 31 Desember 2010;

Bahwa bukti surat bertanda P-1 tersebut di atas berupa hak guna bangunan, berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dinyatakan sebagai surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, demikian juga berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa, "Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya";

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut semata-mata hanya merupakan pengulangan dari segala sesuatu yang telah dipertimbangkan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jember, dan semata-mata merupakan penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 868 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 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;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jember untuk mengabulkan sebagian gugatan, pertimbangannya sudah tepat dan benar;

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

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. DARMANTO, 2. ERNI SULISTIYAWATI, 3. WILARSIH, 4. ERWAN SUHARTO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2019, oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 868 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

untuk umum pada hari dan tanggal itu juga, oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Anggota tersebut, dan Bony Daniel, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri para pihak.

Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

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

Ttd./

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

Panitera Pengganti

Ttd./

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 868 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)