



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **AYUNI**, bertempat tinggal di Jagongan, RT 01, RW 01, Kelurahan Gulo Mantung, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;
2. **SURATI**, bertempat tinggal di Kelapa, RT 01, RW 01, Kelurahan Sukorejo, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;
3. **SUTARMI**, bertempat tinggal di Mayjend Sungkono VA Prambanan, RT 04, RW 02, Desa Prambangan Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;
4. **CHOLIFAH**, bertempat tinggal di Pucang Simo, RT 02, RW 04, Desa Pucang Simo, Kecamatan Bandar Kd Mulyo, Kabupaten Jombang;
5. **CHOLIS**, bertempat tinggal di Mayjen Sungkono GG.5-AJ, Kelurahan Prabangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Setiono, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Justice Surabaya, beralamat di Jalan Wonokusumo Kidul 19, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2018;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

**L a w a n**

**FELIX SOESANTO**, bertempat tinggal Jalan Simolawang Baru 5/11, RT 05, RW 10, Kelurahan Simokerto, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edho Nyutan Hadji Putra, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Rakhmat Santoso & Partners, berkantor di Gedung Graha Rakhmat di Jalan Prambanan Nomor 5

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 K/Pdt/2019*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

D a n:

1. **AGIL SUWARTO, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal Jalan Jalan Raya Permata, Ruko Blok B-I Nomor 1, Graha Bunder Asri, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GRESIK**, berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Nomor 234, Gresik;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I, II/Para Pembanding;

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 Gresik untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan dalam provisi agar di atas tanah obyek sengketa tidak dilakukan aktifitas dan peralihan sampai atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sisa tanah tambak yang terletak di Desa Prambangan, Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik Leter C Nomor 557 Persil 42a Kelas dt II luas  $\pm 8.207 \text{ m}^2$  a/n Kaskan, Cs, adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi materil sebesar  $8.207 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.500.000,00 = \text{Rp}12.310.500.000,00$  (dua belas miliar tiga ratus sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian imateriil atas uang pembayaran yang belum dibayar Tergugat sejumlah  $\text{Rp}5.000.000.000,00$  (lima miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan pembayaran

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat I atau yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong, apabila dalam waktu 1 (satu) bulan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap Tergugat tetap tidak mau membayar kerugian materiil berupa pembayaran sisa kekurangan harga tanah yang belum dibayar;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 982/Desa Prambangan, terbit tanggal 26 Agustus 2013, Surat Ukur tanggal 26-07-2013 Nomor 255/08.02/2013, luas 29.037 m<sup>2</sup> atas nama Felix Soesanto dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah utara	: tanah hak Husein,
Sebelah timur	: sungai,
Sebelah selatan	: tanah hak Askur,
Sebelah barat	: jalan desa,

9. Memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

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

- Gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengklaim lahan Penggugat Rekonvensi hingga mengajukan gugatan ke Pengadilan tanpa alas hak adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian imateriil yang diderita Penggugat Rekonvensi sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
4. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu;

Atau jika Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gresik telah memberikan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2016/PN.Gsk tanggal 12 September

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menolak gugatan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan sisa tanah tambak yang terletak di Desa Prambangan Kecamatan Kebomas Kabupaten Gresik, Leter C Nomor 557 Persil 42 a Kelas dt II, luas  $\pm 8207 \text{ m}^2$  atas nama Kaskan, cs adalah sah milik Para Penggugat;
  3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi atas pembayaran sisa tanah milik Penggugat yang telah dibeli dan dikuasai;
  4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar sisa tanah yang belum dibayar sebesar Rp5.732.800.000,00 ditambah dengan bunga atau keuntungan yang dapat diperoleh selama 3 (tiga) tahun sebesar Rp1.289.880.000,00 sehingga total keseluruhan yang harus dibayar adalah sebesar Rp7.022.680.000,00 (tujuh miliar dua puluh dua juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);
  5. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sampai saat ini sejumlah Rp4.773.000,00 (empat juta tujuh ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah);
  6. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 177/PDT/2018/PT SBY tanggal 4 Juni 2018 yang amarnya sebagai berikut:
- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, Pembanding semula Turut Tergugat I dan Pembanding semula Turut Tergugat II;
  - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Gresik Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Gsk tanggal 12 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Para Penggugat/Para Terbanding

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk seluruhnya;
- Menyatakan sita konservatoir berdasarkan Penetapan Nomor 57/Pen.Pdt.G/2016/PN.Gsk tanggal 7 Februari 2017 jo Berita Acara Sita Jaminan Nomor 57/Pen.Pdt.G/2016/PN.Gsk tanggal 20 Februari 2017, tidak sah dan tidak berharga;
- Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Gresik atau pejabat yang ditunjuk untuk mengangkat sita jaminan atas tanah obyek sengketa sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Sita Jaminan Nomor 57/Pen.Pdt.G/2016/PN Gsk tanggal 20 Februari 2017;
- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Juli 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Agustus 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Agustus 2018 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 57/Pdt.G/2016/PN Gsk yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Gresik, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Agustus 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 13 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 K/Pdt/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memerintahkan dalam provisi agar di atas tanah obyek sengketa tidak dilakukan aktifitas dan peralihan sampai atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sisa tanah tambak yang terletak di Desa Prambangan Kecamatan Kebomas, Kabupaten Gresik Leter C Nomor 557 Persil 42 a Kelas dt II luas  $\pm 8.207 \text{ m}^2$  a/n Kaskan, cs, adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil sebesar  $8.207 \text{ m}^2 \times \text{Rp}1.500.000,00 = \text{Rp}12.310.500.000,00$  (dua belas miliar tiga ratus sepuluh juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian imateriil atas uang pembayaran yang belum dibayar Tergugat sejumlah  $\text{Rp}5.000.000.000,00$  (lima miliar rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan pembayaran materiil dan imateriil sejak diputus di Pengadilan Negeri Gresik sebesar  $\text{Rp}1.000.000,00$  (satu juta perhari) setiap hari;
7. Menghukum Tergugat I atau yang mendapat hak daripadanya untuk menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong, apabila dalam waktu 1 bulan sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap Tergugat tetap tidak mau membayar kerugian materiil berupa pembayaran sisa kekurangan harga tanah yang belum dibayar;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 982/Desa Prambangan, terbit tanggal 26 Agustus 2013, Surat Ukur tanggal 26-07-2013 Nomor 255/08.02/2013, luas  $29.037 \text{ m}^2$  atas nama Felix Soesanto dengan batas batas sebagai berikut:

Sebelah utara	: tanah hak Husein,
Sebelah timur	: sungai,
Sebelah selatan	: tanah hak Askur,
Sebelah barat	: jalan desa;

9. Memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 K/Pdt/2019





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *judex facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa obyek sengketa Letter C Nomor 557 Persil 42 a, dengan batas-batas yang jelas, terbukti telah dijual seluruhnya oleh Para Penggugat kepada Tergugat;

Bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan ada bagian tanah dalam jual beli tersebut seluas 8.207 m<sup>2</sup> yang belum dibayar oleh Tergugat;

Bahwa atas jual beli tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 982/Desa Prambangan tanggal 26 Agustus 2013 seluas 29.037 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat Felix Soesanto;

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 AYUNI 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 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **AYUNI**, 2. **SURATI**, 3. **SUTARMI**, 4. **CHOLIFAH**, 5. **CHOLIS** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung yang diucapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitia Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

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

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, 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 R.I  
a.n Panitia  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.,  
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1412 K/Pdt/2019