



**PUTUSAN**

Nomor 3674 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:

**H. IMAM GHOZALI atau IMAM GHOZALI**, bertempat tinggal di Clangab, RT 007, RW 003, Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Achmad Zaini, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Anggrek B-3, Perumahan Sekardangan, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2018;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**ANDRY TEJOKUSUMA**, bertempat tinggal di Jalan Jemursari Selatan II/6, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Philipus Aditya Winata, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Philipus Winata, S.H. & Partners, beralamat di Jalan Kyai Husein, Nomor 4, Pabean, Sedati, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 November 2018;  
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 Sidoarjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 K/Pdt/2019*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16, Nomor 12 dan Nomor 20, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya II, Henrika Suwarti Sugiono, S.H., M.Kn.;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 17, Nomor 13 dan Nomor 21, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya II, Henrika Suwarti Sugiono, S.H., M.Kn.;
4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 18, Nomor 14 dan Nomor 22, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya II, Henrika Suwarti Sugiono, S.H., M.Kn.;
5. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 430/2014, Nomor 431/2014 dan Nomor 432/2014, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo, Evie Maria Madjid, S.H.;
6. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 350/2016, Nomor 351/2016 dan Nomor 352/2016, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo, Endah Larasati, S.H.;
7. Menyatakan Penggugat telah memenuhi seluruh janji/kewajiban/*prestatie* yang diperjanjikannya;
8. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Desa Tarik seluas 202 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00883 tanggal 15 Desember 1997;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 836/Desa Tarik seluas 345 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00866 tanggal 15 Desember 1997; dan
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 837/Desa Tarik seluas 930 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00867 tanggal 15 Desember 1997;setempat dikenal sebagai RT 008, RW 03, Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;
9. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestatie*;
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam:

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 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)



- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Desa Tarik seluas 202 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00883 tanggal 15 Desember 1997;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 836/Desa Tarik seluas 345 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00866 tanggal 15 Desember 1997; dan
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 837/Desa Tarik seluas 930 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00867 tanggal 15 Desember 1997;

setempat dikenal sebagai RT 008, RW 03, Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;

dalam keadaan kosong dari penghuni maupun barang-barang penghuni;

11. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat yang hingga saat gugatan *a quo* diajukan, bernilai sebesar Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus pada saat putusan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*); dan

12. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap bulan terhitung sejak diajukannya gugatan *a quo* hingga dilaksanakannya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

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

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

- Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak, bahwa Penggugat seharusnya menarik Hj. Nur Lina Isa sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 836/Desa Tarik atas nama Imam Ghozali dan Ny. Hj. Nur Lina Isa dan Nomor 837/Desa Tarik atas nama Hj. Nur Lina Isa;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 K/Pdt/2019



seluruhnya;

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi bukan termasuk pembeli yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli pada tanggal 10 September 2014 (APPJB) Nomor 16, Nomor 12 dan Nomor 20 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 17, Nomor 13 dan Nomor 21 yang dibuat di hadapan Henrika Suwarti Sugiono, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT Sidoarjo, atas:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Desa Tarik, atas nama Imam Ghozali;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 836/Desa Tarik, atas nama Imam Ghozali dan Nyonya Hajah Nur Lina Isa;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 837/Desa Tarik, atas nama Hajah Nur Lina Isa;

untuk selanjutnya disebut sebagai objek sengketa;

adalah mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum;

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;  
Atau, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan untuk sebagian oleh Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan Putusan Nomor 149/Pdt.G/2017/PN Sda tanggal 27 Maret 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16, Nomor 12 dan Nomor 20, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya II, Henrika Suwarti Sugiono, S.H., M.Kn.;
3. Menyatakan sah dan mengikat Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 17, Nomor 13 dan Nomor 21, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya II, Henrika Suwarti Sugiono, S.H., M.Kn.;

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sah dan mengikat Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 18, Nomor 14 dan Nomor 22, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kota Surabaya II, Henrika Suwarti Sugiono, S.H., M.Kn.;
5. Menyatakan sah dan mengikat Akta Jual Beli Nomor 430/2014, Nomor 431/2014 dan Nomor 432/2014, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo, Evie Maria Madjid, S.H.;
6. Menyatakan sah dan mengikat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 350/2016, Nomor 351/2016 dan Nomor 352/2016, seluruhnya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Kabupaten Sidoarjo, Endah Larasati, S.H.;
7. Menyatakan Penggugat telah memenuhi seluruh janji/kewajiban/*prestatie* yang diperjanjikannya;
8. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Desa Tarik seluas 202 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00883 tanggal 15 Desember 1997;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 836/Desa Tarik seluas 345 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00866 tanggal 15 Desember 1997; dan
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 837/Desa Tarik seluas 930 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00867 tanggal 15 Desember 1997;setempat dikenal sebagai RT 008, RW 03, Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;
9. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/*wanprestatie*;
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 853/Desa Tarik seluas 202 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00883 tanggal 15 Desember 1997;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 836/Desa Tarik seluas 345 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00866 tanggal 15 Desember 1997; dan
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 837/Desa Tarik seluas 930 m<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 12.10.01.04.00867 tanggal 15 Desember 1997;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 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

setempat dikenal sebagai RT 008, RW 03, Desa Tarik, Kecamatan Tarik, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur;

dalam keadaan kosong dari penghuni maupun barang-barang penghuni;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.207.000,00 (dua juta dua ratus tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan Putusan Nomor 454/PDT/2018/PT SBY tanggal 25 September 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 14 November 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 November 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 November 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 149/Pdt.G/2017/PN Sda *juncto* Nomor 454/PDT/2018/PT SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Desember 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 5 Desember 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 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)





Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tertanggal 25 September 2018 Nomor 454/PDT/2017/PT SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Kelas 1 A Khusus tanggal 27 Maret 2018 Nomor 149/Pdt.G/2017/PN Sda;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 14 Desember 2018 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 5 Desember 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Desember 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pemilik sah atas objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 853, Sertifikat Hak Milik Nomor 836 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 837 berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 16, Nomor 12 dan Nomor 20, Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor 17, Nomor 13 dan Nomor 21, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 18, Nomor 14, dan Nomor 22, Akta Jual-Beli Nomor 430/2014, Nomor 431/2014, dan Nomor 432/2014, Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 350/2016, Nomor 351/2016, dan Nomor 352/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT, sehingga tindakan Tergugat yang tidak

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 K/Pdt/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa dalam menilai dan menimbang alat-alat bukti Penggugat maupun Tergugat, *Judex Facti* telah mendasarkan pada hukum pembuktian perdata sehingga kesimpulan dan putusan *Judex Facti* telah sesuai dengan hukum dan telah didasari atas pertimbangan yang benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. IMAM GHOZALI atau IMAM GHOZALI 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 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 Pemohon Kasasi **H. IMAM GHOZALI atau IMAM GHOZALI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2019 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 K/Pdt/2019





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

oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd.

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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Wigati Pujiningrum, 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.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3674 K/Pdt/2019