



PUTUSAN
Nomor 2591 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SENDANG NGAWITI**, bertempat tinggal di Keboharan RT 005/RW 001, Desa Koboهران, Kecamatan Krian, Sidoarjo;
2. **INDRIANTO**, bertempat tinggal di Keboharan RT 005/RW 001, Desa Koboهران, Kecamatan Krian, Sidoarjo, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Justin Malau, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Kompleks Andhika Plaza Blok B-5, Jalan Simpang Dukuh Nomor 38-40, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2015;
Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/Pembanding I dan II;

L a w a n :

1. **KUSNANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Dharmahusada Nomor 85 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Drs. H. M. Bibitharto, S.H., M.Hum., dan kawan-kawan, Lembaga Bantuan Hukum "Bhakti Pertintis", berkantor di Jalan Dukuh Kupang Barat XXIV/2, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2015;
2. **SUSI SANDRAWATI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Kedung Sroko Nomor 75 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa dengan hak substitusi kepada Lardi, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Graha Pelni 8th B Floor Jalan Pahlawan 112, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2015;

Termohon Kasasi I dan II dahulu Tergugat I dan II/ Terbanding I dan II;

D a n :

1. **AGUSTINA AMALIA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Polisi Istimewa 1 B, Surabaya;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA II**, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Surabaya;

Halaman 1 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



Turut Termohon Kasasi I dan II dahulu Turut Tergugat I dan II/Turut Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I dan II/Pembanding I dan II telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Tergugat I dan II/Terbanding I dan II dan Turut Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Turut Tergugat I dan II/Turut Terbanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I adalah istri sah dari HR Mustofa Sutopo, S.H, demikian berdasarkan Duplikat Kutipan Akta Nikah yang dikeluarkan Kantor Urusan Agama (KUA) Pacitan Nomor 02/PW.01/V/1996, yang mana Akta Nikahnya Nomor 163/IVII/1977;
2. Bahwa dari perkawinan Penggugat I dengan HR Mustofa Sutopo, S.H, telah dikarunia seorang anak laki-laki yakni Penggugat II, yang lahir pada tanggal 22 November 1980, sesuai dengan Kutipan Akta, Kelahiran Nomor 4532/Dsp/1996 tanggal 7 Maret 1996;
3. Bahwa pada tanggal 2 Maret 1994 HR Mustofa Sutopo, S.H, telah meninggal dunia di Surabaya karena sakit, sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Pelaporan Kematian, sehingga almarhum HR Mustofa Sutopo, S.H, meninggalkan ahli waris sah yakni Penggugat I dan Penggugat II (selanjutnya disingkat Para Penggugat);
4. Bahwa dengan meninggalnya almarhum HR Mustofa Sutopo, S.H, tersebut, selanjutnya Para Penggugat telah mengajukan permohonan penetapan waris di Pengadilan Negeri Sidoarjo, dan telah terbit Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 yang amarnya antara lain:
 - Mengabulkan permohonan Pemohon;
 - Menetapkan Pemohon dan anak Pemohon yang bernama Indrianto adalah ahli waris janda dan anak dari alm HR Mustofa Sutopo, S.H;
5. Bahwa tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagai ahli waris sah alm. HR Mustofa Sutopo, S.H, ternyata Tergugat I telah mengajukan Permohonan Penetapan Waris ke Pengadilan Negeri Surabaya, dan telah terbit Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994 /PN Sby, tanggal 26 Maret 1994;



6. Bahwa dengan mendasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994, harta warisan milik alm HR Mustofa Sutopo, S.H, berupa tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dan dibuktikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K. Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) tertulis atas nama Haji Raden Mustofa Soetopo Sarjana Hukum, terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya, telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I;
7. Bahwa mengetahui adanya Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994, Penggugat I sebagai ahli waris sah dari alm. HR Mustofa Sutopo, S.H, telah mengajukan gugatan pembatalan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994 ke Pengadilan Negeri Surabaya, dengan Register Perkara Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, dimana Kusnaningsih (Tergugat I dalam perkara *a quo*) sebagai Tergugat;
8. Bahwa adapun alasan dan dasar gugatan pembatalan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994 diajukan Penggugat I adalah dikarenakan Kusnaningsih bukan ahli waris alm. HR Mustofa Sutopo, S.H;
9. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, telah menjatuhkan Putusan pada tanggal 6 Juli 2004, yang salah satu amarnya menyebutkan: "Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994 yang menetapkan Hajjah Kusnaningsih, janda dari almarhum HR Mustofa, S.H, adalah ahli waris sah satu-satunya dari almarhum HR Mustofa, S.H, yang meninggal dunia pada tanggal 2 Maret 1994 di Surabaya, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum";
10. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003 /PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 sama isi dengan (diperkuat) dengan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007;



11. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 06 Juli 2004 dan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 4/Pdt.G/2005/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
12. Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka perbuatan Tergugat I yang membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K dari semula atas nama Haji Raden Mustofa Soetopo Sarjana Hukum menjadi atas nama Tergugat I adalah tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
13. Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan Para Penggugat telah ditetapkan sebagai ahli waris sah almarhum HR Mustofa, S.H, sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996, maka secara hukum Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dan dibuktikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) semula tertulis atas nama Haji Raden Mustofa Soetopo Sarjana Hukum, terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya;
14. Bahwa meskipun Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, ternyata pada tanggal 31 Juli 2013 Tergugat I dan Tergugat II di hadapan Turut Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli bangunan Nomor 54, dimana Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat II sebagai Pembeli, dengan objek jual beli bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya yang berdiri di atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) semula tertulis



atas nama Haji Raden Mustofa Soetopo Sarjana Hukum, terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;

15. Bahwa disamping menjual bangunan rumah tinggal sebagaimana disebutkan di atas, Tergugat I selaku Penjual juga melepaskan hak prioritas untuk dapat mengajukan sesuatu hak hukum yang baru atas sebidang tanah bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K tersebut;
16. Bahwa tindakan Tergugat I yang menjual bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya dan melepaskan hak prioritas kepada Tergugat II serta tindakan Tergugat II yang membeli bangunan milik Para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*). Oleh karena Tergugat I bukan pemilik tanah dan bangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K dan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Maret 1994 telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;
17. Bahwa dikarenakan jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dituangkan pada Akta Jual Beli bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I adalah didasarkan pada perbuatan melawan hukum maka Akta Jual Beli bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
18. Bahwa karena Akta Jual Beli bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum dan Para Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya dan karenanya pula Para Penggugat adalah pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K maka Tergugat I, Tergugat II maupun pihak lain yang menguasai dan memperoleh hak atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya dihukum untuk mengosongkan dari segala penghunian dan penguasaan serta, selanjut menyerahkan kepada Para Penggugat selaku pemilik sah atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya;



19. Bahwa oleh karena Para Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya dan secara hukum Para Penggugat mempunyai hak prioritas untuk memperoleh hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K, maka layak dan patut Turut Tergugat II dihukum untuk menerima dan memproses permohonan hak yang diajukan Para Penggugat hingga terbit Sertipikat atas nama Para Penggugat dan Turut Tergugat II harus dihukum menolak permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K yang diajukan Tergugat I, Tergugat II maupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya;

20. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas, telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat secara tunai, sekaligus dan tanggung renteng dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil antara lain:

a.1 kehilangan keuntungan yang harusnya diperoleh Para Penggugat sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar);

a.2 Kerugian akibat tidak bisa memanfaatkan/menyewakan tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain yang mana harga sewa Rp100.000.000,00 per tahun x 5 tahun = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

a.3 Biaya pengacara/advokat yang harus dikeluarkan Para Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

b. Kerugian immateriil, yaitu akibat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, telah menimbulkan perasaan cemas, jengkel, marah dan takut, yang apabila dinilai dengan uang setara dengan nilai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

21. Bahwa, untuk memotivasi Tergugat I dan Tergugat II mau melaksanakan isi putusan perkara *a quo* secara sukarela, maka Para Penggugat mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari



keterlambatan melaksanakan isi putusan, terhitung sejak isi putusan memperoleh kekuatan hukum;

22. Bahwa, untuk melindungi hak-hak Para Penggugat sehubungan dengan gugatan ini dan untuk menjamin agar kepemilikan hak atas tanah sengketa tidak dipindah-alihkan/dijual kepada pihak orang lain sebelum perkara ini di putus, maka Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah dan bangunan terletak di:

- Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya;
- Jalan Dharmahusada Nomor 85 Surabaya;
- Jalan Kedungsroko Nomor 75 Surabaya milik Tergugat II;

23. Bahwa oleh karena seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka patut kiranya Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Majelis Hakim agar berkenan memberikan putusan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum baik perlawanan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

24. Bahwa oleh karena perkara *a quo* ada kaitan/hubungannya dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maka secara hukum Tergugat I dan Tergugat II harus hukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum HR Mustofa Sutopo, S.H, sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996;
3. Menyatakan Para Penggugat selaku pemilik sah bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya, yang berdiri di atas hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Para Penggugat pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*);
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum tindakan Tergugat I yang membalik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, dari semula atas nama. Haji Raden Mustofa Soetopo, Sarjana Hukum menjadi atas nama Tergugat I;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat I;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II ataupun pihak lain yang memperoleh hak atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya untuk mengosongkan dari segala penghunian dan penguasaan serta selanjut menyerahkan kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar Para Penggugat secara tunai, sekaligus dan tanggung renteng kerugian materil dan immateriil dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materil, sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk menerima dan memproses permohonan hak yang diajukan Para Penggugat terhadap tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya sampai terbit Sertipikat Hak Atas Tanah Para Penggugat;
11. Menghukum Turut Tergugat II untuk menolak permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng,

Halaman 8 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 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)



Kota Surabaya yang diajukan Tergugat I, Tergugat II maupun pihak lain yang memperoleh hak daripadanya;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan, terhitung sejak isi putusan memperoleh kekuatan hukum;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan terletak di:
 - Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya;
 - Jalan Dharmahusada Nomor 85 Surabaya;
 - Jalan Kedungsroko Nomor 75 Surabaya milik Tergugat II;
14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
15. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan *a quo*;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya, yang timbul dalam perkara ini;

Atau, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi dan Tergugat I dan II mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat II):

- A. Gugatan Para Penggugat *Prematur* (Terlampau Dini) karena belum terdapat putusan berkekuatan hukum tetap yang isinya menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dan dibuktikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas ± 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya;
 1. Bahwa berdasarkan teori yang berkembang dalam praktek acara Perdata, yang dimaksud dengan gugatan *prematuur* adalah adanya faktor yang menanggihkan sehingga permasalahan yang hendak digugat belum terbuka waktunya;
 2. Bahwa gugatan Penggugat pada *posita* angka 13 (tiga belas) perkara ini, materinya bermula dari sebuah Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda tanggal 29 Maret 1996 yang telah



menetapkan Para Penggugat sebagai ahli waris sah Almarhum Mustofa, S.H., yang kemudian mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dan dibuktikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya (selanjutnya disebut objek sengketa);

3. Bahwa selanjutnya pada *petitum* angka 3 dan 4 meminta agar Para Penggugat dinyatakan sebagai:

- pemilik sah bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
- pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak-atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;

4. Bahwa oleh karena sampai dengan gugatan perkara ini diajukan belum pernah sama sekali terdapat Putusan Pengadilan baik Putusan Perdata, Putusan Tata Usaha Negara atau Putusan Pidana yang menyatakan kebenaran tentang kepemilikan secara sah Para Penggugat atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan tuniturutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, maka gugatan ini menjadi *prematur* sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;



B. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan:

5. Bahwa berdasarkan teori yang berkembang dalam praktek acara Perdata yang dimaksud dengan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan adalah *posita* atau *fundamentum petendi* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan;
6. Bahwa dalil posita angka 13 (tiga bekas) gugatan Para Penggugat yang mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dan dibuktikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya setempat dikenal dengan Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya tidak berdasar hukum karena Para Penggugat hanya membuat/mengambil kesimpulan sendiri mengenai kepemilikannya atas objek sengketa perkara ini yang mans tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa serta tidak berdasarkan pada Putusan Pengadilan baik Putusan Perdata, Putusan Tata Usaha Negara atau Putusan Pidana yang menyatakan kebenaran tentang kepemilikan secara sah Para Penggugat atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
7. Bahwa oleh karena Para Penggugat hanya membuat/mengambil kesimpulan sendiri mengenai kepemilikannya atas objek sengketa perkara ini yang mana tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Para Penggugat memperoleh hak kepemilikan atas objek sengketa serta tidak berdasarkan pada Putusan Pengadilan baik Putusan Perdata, Putusan Tata Usaha Negara atau Putusan Pidana yang menyatakan kebenaran tentang kepemilikan secara sah Para Penggugat atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya maka dalil gugatan seperti itu tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini (Putusan Mahkamah Agung Nomor 250 KPdt/1984 tanggal 16 Januari 1986);

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat II):

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam jawaban ini;
2. Bahwa berdasarkan kewenangan absolut gugatan Penggugat seharusnya ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, karena Turut Tergugat II adalah Pejabat Tata Usaha Negara, dan produknya berupa sertipikat hak atas tanah yang bersifat konkrit, individual dan final, maka gugatan Penggugat yang pada pokoknya mengenai Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Kelurahan Mojo, sebagaimana dalil *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *in casu*, berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009, dan bukan Pengadilan Negeri Surabaya, sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Bahwa gugatan Penggugat terhadap letak tepat objek sengketa sangatlah kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), karena gugatan Penggugat hanya menjelaskan dan mendalilkan tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Kelurahan Mojo sebagaimana dalil *posita* angka 12, 13, 14, 15, 16, 18 dan 19 gugatan Penggugat, namun tidak menielaskan dan tidak mendalilkan tentang batas-batas tanah miliknya yang menjadi objek sengketa, sehingga berdasarkan:
 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan: "Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak atau batasbatas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";
 2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1559 K/PdV/1983 yang menyatakan: "Gugatan yang tidak menyebutkan batas objek tanah sengketa dinyatakan *obscuur libel* dan gugatan tidak dapat diterima";

Halaman 12 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



Maka gugatan Penggugat dengan dasar tersebut di atas patut untuk ditolak atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

4. Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, karena telah melewati batas waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Kelurahan Mojo tanggal 4 November 1994 atas nama Hajah Kusnaningsih, sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai Penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut", sehingga sangatlah jelas dan terbukti bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa, maka gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi (Tergugat I):

1. Bahwa seluruh apa yang telah terurai Dalam Konvensi dianggap terulang kembali seluruhnya dan merupakan bagian yang tak terpisahkan Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi pada tanggal 10 Mei 1958 melangsungkan perkawinan dengan seorang laki-laki bernama Soetopo yang ayahnya bernama Sarwono dan tercatat di Kantor Urusan Agama, Kecamatan Kupang Surabaya dalam Buku Pendaftaran Nikah tahun 1958 Nomor 94/784/58 tanggal 10 Mei 1958 sekarang menyatu dengan Kantor Urusan Agama Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, sebagaimana tersebut duplikat kutipan Akta Nikah Nomor KK.13.36.9/PW01/41/2011 tanggal 7 Juni 2011 yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya;

bahwa Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono (*Vide* Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 510/Pdt.P/2004/PN Sby tanggal 26 Juli 2004); dalam perkawinan bahwa Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono dengan Penggugat tidak dikaruniai anak, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan bahwa dalam perkawinan



Penggugat Rekonvensi dengan Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono tidak dikaruniai anak;

bahwa Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono pada tanggal 2 Maret 1994 meninggal dunia, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono;

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan setempat dikenal dengan Persil Jalan Dharmahusada Indah Blok C 4 dan C 3 Surabaya, yang diperoleh selama perkawinan Penggugat Rekonvensi dengan Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono, maka Penggugat Rekonvensi mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum atas Persil Jalan Dharmahusada Indah Blok C 4 dan C 3, Surabaya, dengan demikian beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan setempat dikenal sebagai Persil Jalan Dharmahusada Indah C 4 dan C 3, Surabaya;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi I pernah melaporkan Penggugat Rekonvensi dalam perkara pidana yang diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2808/Pid.B/2005/PN Sby tanggal 11 Oktober 2006 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 346/Pid.B/2007/PN SBY, tanggal 22 Oktober 2007 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 254 K/Pid/2008 tanggal 22 September 2008, amarnya berbunyi:

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Hj. Kusnaningsih tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 346/PID/2007/-PT SBY, tanggal 22 Oktober 2007 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2808/PID.B/2005/PN SBY, tanggal 11 Oktober 2006;

M E N G A D I L I S E N D I R I :

- Menyatakan Terdakwa Hj. Kusnaningsih tidak terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana sebagaimana yang didakwakan dalam semua dakwaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan Terdakwa dari dakwaan tersebut;
- Memulihkan hak Terdakwa dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
- Membebaskan biaya perkara dalam semua tingkat peradilan kepada Negara;

(dikutip dari Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 254 K/Pid/2008, tanggal 22 September 2008);

maka Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 dikaitkan dengan Putusan perkara pidana sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2808/Pid.B/2005/PN Sby, tanggal 11 Oktober 2006 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 346/Pid.B/2007/PN SBY, tanggal 22 Oktober 2007 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 254 K/Pid/2008 tanggal 22 September 2008, dapat dikategorikan sebagai Penetapan Pengadilan yang batal demi hukum, karenanya beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Maret 1996 Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda.;

5. Bahwa Tergugat I Rekonvensi pernah melaporkan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2808/Pid.B/2005/PN Sby, tanggal 11 Oktober 2006 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 346/Pid.B/2007/PN SBY. tanggal 22 Oktober 2007 *jo.* Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 254 K/Pid/2008 tanggal 22 September 2008, kemudian mendalilkan mempunyai hak atas Persil Jalan Dharmahusada Indah Blok C 43 Surabaya dalam perkara *a quo* tanpa didasari oleh bukti-bukti yang sah, maka perbuatan Para Tergugat Rekonvensi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karenanya beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa akibat ulah Para Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* yang tidak dilandasi hukum yang benar dan kuat, dengan dasar Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Maret 1996 Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, yang batal demi hukum berakibat Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiil dan kerugian immateriil sebesar Rp25.000.006.000,00 (dua puluh lima miliar enam ribu rupiah), dengan rincian:

Halaman 15 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



- Kerugian materiil: Pembelian Meterai sebesar Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
- Kerugian immateriil: Penggugat Rekonvensi menderita tekanan batin dan tekanan psikis, yang dinilai cukup sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

oleh karena itu beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil sebesar Rp25.000.006.000,00 (dua puluh lima miliar enam ribu rupiah), dengan rinciannya:

- Kerugian materiil: pembelian meterai sebesar Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
- Kerugian immateriil: Penggugat Rekonvensi menderita tekanan batin dan tekanan psikis, yang dinilai cukup untuk Penggugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);

setelah putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan, secara tunai dan sekaligus, secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu Tergugat Rekonvensi telah membayarnya, maka Tergugat Rekonvensi yang lain menjadi bebas karenanya;

7. Bahwa untuk menjamin agar Para Tergugat Rekonvensi tidak mengulur-ulur waktu dalam memenuhi bunyi putusan perkara *a quo*, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, apabila Para Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi bunyi isi putusan, terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi memenuhi bunyi isi putusan perkara *a quo* secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu Tergugat Rekonvensi telah membayarnya, maka Tergugat Rekonvensi yang lain menjadi bebas karenanya;
8. Bahwa oleh karena gugatan balik (rekonvensi) Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan akurat, sehingga tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka beralasan hukum Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara ini berkenan menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*)



meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi atau upaya hukum yang lainnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi sangat tidak beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dengan segala konsekuensi hukumnya, dengan demikian beralasan hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa perkara *a quo* berkenan menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membayar, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang lain menjadi bebas karenanya;

Dalam Rekonvensi (Tergugat II):

1. Bahwa bersamaan dengan Jawaban ini Tergugat II Konvensi yang dalam Rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi dalam Perkara Nomor 1004/Pdt.G/2013/PN Sby, terhadap:
 - Sendang Ngawiti, Tergugat I Rekonvensi;
 - Indrianto, Tergugat II Rekonvensi;
 - Kusnaningsih, Turut Tergugat I Rekonvensi;
 - Agustina Amalia, Turut Tergugat II Rekonvensi;
 - Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya II Turut Tergugat II Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam bagian Konvensi dianggap terulang kembali dan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan di dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi bersama dengan Turut Tergugat I Rekonvensi telah melaksanakan jual beli bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara, bekas Sertifikat Hak Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II Rekonvensi;



4. Bahwa jual beli bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 sebagaimana terurai di atas telah dilaksanakan dengan iktikad baik oleh Penggugat Rekonvensi dalam hal, ini pembayarannya telah dibayarkan kepada Tergugat I Rekonvensi uang sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) secara tunai dan sempurna pada saat penandatanganan akta dan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 adalah sebagai tanda penerimaan atau kuitansi yang sah;
5. Bahwa namun setelah beberapa selang waktu pelaksanaan jual beli tersebut di atas tiba-tiba Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan Register Perkara Nomor 1004/Pdt.G/2014/PN Sby, tanggal 25 November 2013 dengan mendalilkan bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi merupakan orang yang berhak atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih;
6. Bahwa terlihat jelas bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi hanya membuat/mengambil kesimpulan sendiri mengenai kepemilikannya atas objek sengketa perkara ini yang mana tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Para Penggugat memperoleh hak kepemilikan atas objek sengketa serta tidak berdasarkan pada Putusan Pengadilan baik Putusan Perdata, Putusan Tata Usaha Negara atau Putusan Pidana yang menyatakan kebenaran tentang kepemilikan secara sah Para Penggugat atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas hak atas tanah negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas ± 1.395



m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;

7. Bahwa perlu dipertegas oleh karena jual beli bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas ± 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 sebagaimana terurai di atas telah dilaksanakan dengan iktikad baik oleh Penggugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi patut untuk mendapatkan perlindungan hukum dan oleh karenanya Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli yang beriktikad baik dan harus mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana Yurisprudensi:

- Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 yang kami kutip sebagai berikut “pembeli yang beriktikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum”;
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958 “pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah”;
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 September 1975 Nomor 52 K/Sip/1975 “Walaupun Tergugat asal I dan Tergugat asal II menjual lebih dari bagian warisan mereka, jual beli tanah itu tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur (beli tanah warisan dari sebagian dari ahli wanis) sedang Para Penggugat-asal masih dapat menggugat Tergugat-asal I dan II;
- Putusan Mahkamah Agung tanggal 15 April 1976 Nomor 1237 K/Sip/1973, “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung, Mengenai jual beli rumah dan pekarangan sengketa, sungguhpun penjualnya (Pr. Masrohan) pada waktu itu masih dibawah umur, tetapi karena ia dalam hal ini diwakili oleh Pamannya, lagi pula jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat Undang-Undang, Pengadilan Tinggi menganggap jual beli itu telah dilakukan dengan iktikad baik dan Tergugat I dan II sebagai pembeli dengan iktikad baik harus mendapat perlindungan hukum”;



8. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah selaku pembeli yang beriktikad baik yang mana pelaksanaan jual beli atas objek sengketa yakni bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih telah memenuhi dan berdasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana kami kutip di bawah ini:

Kitab Undang Undang Hukum Perdata:

BAGIAN 2

Syarat-syarat Terjadinya Suatu Persetujuan yang Sah

Pasal 1320

Syarat-syarat terjadinya persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu Sebab yang tidak terlarang;

Bahwa antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat I Rekonvensi telah ada kesepakatan untuk melaksanakan jual beli objek sengketa dan selanjutnya menuangkan dalam akta sebagaimana tersebut di atas;

Bahwa para pihak baik Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi adalah pihak yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum dimana Penggugat Rekonvensi merupakan orang yang telah dewasa sehingga telah membayar dengan tunai dan sempurna atas pembelian objek sengketa dari Tergugat I Rekonvensi yang mana Tergugat I Rekonvensi adalah pihak yang namanya telah sesuai dengan nama yang tertera dalam Sertifikat objek sengketa;

Bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah mengenai jual beli atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih;

Halaman 20 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



Bahwa suatu sebab yang tidak dilarang yakni terlihat dalam apa yang tertuang dalam akta jual beli atas objek sengketa dimana Penggugat Rekonvensi dalam melakukan jual beli telah sesuai prosedur hal ini terlihat dalam pelaksanaan jual beli yang mana Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli telah membeli objek sengketa dari Turut Tergugat I Rekonvensi yang namanya telah sesuai dengan nama yang tertera dalam sertifikat objek sengketa dan Turut Tergugat I Rekonvensi telah menjamin atas objek sengketa, tidak dalam sengketa, tidak disita, dan Penggugat tidak akan mendapat tuntutan dari pihak manapun;

BAB V

JUAL BELI

BAGIAN 1

Ketentuan-ketentuan Umum

Pasal 1457

Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan;

Bahwa dengan mendasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 1457 KUHPerdata telah terlihat jelas dalam perkara ini antara. Penggugat Rekonvensi selaku Pembeli dengan Turut Tergugat I Rekonvensi selaku Penjual telah mengikatkan diri dengan mana Pihak Turut Tergugat I Rekonvensi (Penjual) menyerahkan suatu barang yakni bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih dan Pihak Penggugat Rekonvensi (Pembeli) telah membayar dengan tunai dan sempurna harga yang disepakati;

Bahwa oleh karenanya jual beli antara Turut Tergugat I Rekonvensi dan Pengugat Rekonvensi atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih yang dituangkan dalam Akta Jual Beli

Halaman 21 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 adalah sah dan mengikat para pihak yang membuatnya;

Pasal 1491

Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian;

Bahwa dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II Rekonvensi, Pihak Turut Tergugat I Rekonvensi (Penjual) telah jelas ada klausul "menjamin" atas penguasaan barang yang dijual serta jaminan tidak dalam sengketa oleh karenanya Pasal 1491 telah terpenuhi;

BAGIAN 3

Kewajiban Pembeli

Pasal 1513

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan;

Bahwa Pembeli (Penggugat Rekonvensi) telah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan oleh karenanya Pasal 1513 telah terpenuhi;

– Dengan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor 251 K/Sip/1958 "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";

Oleh karenanya secara hukum, hubungan hukum Turut Tergugat I Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi yang didasarkan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah sah demi hukum dan Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang berhak atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut (objek sengketa) mengingat Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik yang patut untuk dilindungi oleh hukum sehingga Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan sah Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II Rekonvensi;

Halaman 22 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



9. Bahwa dengan berdasarkan peraturan tersebut di atas telah terlihat jelas perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi yang mendalilkan bahwa Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi adalah orang yang berhak atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya yang tidak berdasarkan pada Putusan Pengadilan baik Putusan Perdata, Putusan Tata Usaha Negara atau Putusan Pidana yang menyatakan kebenaran tentang kepemilikan secara sah dan tidak dapat membuktikan adanya hak itu telah menyalahi ketentuan Pasal 163 HIR serta 572 KUHPerdata yang akan kami kutip sebagai berikut:

163 HIR: "barangsiapa mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantahi hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya hak itu";

572 KUHPerdata: tiap-tiap hak milik harus dianggap bebas adanya. Barang siapa membeberkan mempunyai hak atas kebendaan milik orang lain, harus membuktikan hak itu, sehingga perbuatan tersebut termasuk perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menimbulkan kerugian pada Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut. "Dengan demikian, terhadap Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi dapat dimintakan pertanggung-jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi karena Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah memenuhi unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdata yang mana telah memenuhi 4 unsur diantaranya:

- Ada Perbuatan Melawan Hukum yakni mendalilkan sebagai yang berhak atas objek sengketa dengan tidak berdasarkan hukum sehingga telah menyalahi ketentuan Pasal 572 KUHPerdata dan Pasal 163 HIR;



- Kesalahan-melanggar hak subjektif orang lain yakni hak Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik yang dengan adanya gugatan ini tidak bisa mendapatkan hak-hak yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonvensi;
- Ada kerugian yakni perbuatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mendalilkan sebagai yang berhak atas objek sengketa dengan tidak berdasarkan hukum serta telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi telah nyata menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil;
- Ada hubungan kausal yakni gugatan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi menimbulkan kerugian yang seharusnya Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik bebas dari segala tuntutan hukum;

11. Bahwa tindakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mendalilkan sebagai yang berhak atas objek sengketa dengan tidak berdasarkan hukum serta telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi telah nyata sangat merugikan Penggugat oleh karenanya wajar bila Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I dengan perincian:

Materiil:

- Tidak bisa menempati bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, yang terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas \pm 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya yang menjadi hak Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah);
- Tidak bisa proses balik nama Sertifikat sehingga tidak bisa menjaminkan objek sengketa ke Bank sebagai modal usaha yang bisa mencapai Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Immateriil:

- Beban psikologis Penggugat karena tidak terpenuhinya Hak Penggugat untuk memiliki objek sengketa dengan tenang sehingga timbul perasaan cemas dan marah Rp10.000.000.000,00;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga total kerugian sebesar Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah);

12. Bahwa agar Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi mematuhi putusan ini, maka wajar bila Penggugat memohon agar Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 227 HIR agar gugatan ganti rugi tersebut tidak sia-sia belaka maka Penggugat Rekonvensi sangat berkepentingan untuk mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi, yakni:
 - Sebidang tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Keboharan RT.005/RW.001 Desa Keboharan, Kecamatan Krian, Sidoarjo;
14. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
15. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik yang patut mendapatkan perlindungan hukum dan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II Rekonvensi adalah sah menurut hukum maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas bangunan rumah tempat tanggal berikut dengan segenap, bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih;
16. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik sah atas bangunan rumah tempat tanggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah

Halaman 25 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



Kusnaningsih maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum serta memerintahkan kepada Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat I Rekonvensi dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan atas objek jual beli yakni bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi serta menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih;

17. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Turut Tergugat III Rekonvensi untuk menerima permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih dan selanjutnya memerintahkan kepada Turut Tergugat III Rekonvensi untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Penggugat Rekonvensi maupun pihak yang mendapatkan hak darinya serta Penggugat



Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memerintahkan kepada Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat III Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi I dan II mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi (Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi I):

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi secara keseluruhannya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Maret 1996 Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda.;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai istri yang sah dan Ahli Waris dari Almarhum Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono;
5. Menyatakan bahwa dalam perkawinan Penggugat Rekonvensi dengan Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H. bin Sarwono tidak dikaruniai anak;
6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya, yang terletak dan setempat dikenal sebagai Persil Jalan Dharmahusada Indah C 4 dan C 3, Surabaya;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil dan kerugian immateriil sebesar Rp25.000.006.000,00 (dua puluh lima miliar enam ribu rupiah), dengan rincian:
 - Kerugian materiil: pembelian meterai sebesar Rp6.000,00 (enam ribu rupiah);
 - Kerugian immateriil: Penggugat Rekonvensi menderita tekanan batin dan tekanan psikis, yang dinilai cukup untuk Penggugat Rekonvensi sebesar Rp25.000.000.000,00 (dua puluh lima miliar rupiah);setelah putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan, secara tunai dan sekaligus, secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu Tergugat Rekonvensi telah membayarnya, maka Tergugat Rekonvensi yang lain menjadi bebas karenanya;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus



ribu rupiah) setiap hari, apabila Para Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi bunyi isi putusan perkara *a quo*, terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan dalam persidangan sampai dengan Para Tergugat Rekonvensi memenuhi bunyi isi putusan perkara *a quo* secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu Tergugat Rekonvensi telah membayarnya, maka Tergugat Rekonvensi yang lain menjadi bebas karenanya;

9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi atau upaya hukum yang lainnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng, dalam arti kata apabila salah satu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah membayar, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang lain menjadi bebas karenanya;

Atau: jika Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam Rekonvensi (Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi II):

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus mendapatkan perlindungan hukum;
3. Menyatakan sah demi hukum Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II Rekonvensi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih;
5. Menyatakan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*) kepada Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Keboharan RT 005/RW 001 Desa Keboharan, Kecamatan Krian, Sidoarjo;
- 7. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi untuk membayar secara sekaligus dan tunai kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp35.000.000.000,00 (tiga puluh lima miliar rupiah);
- 8. Menghukum Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat II Rekonvensi membayar uang paksa sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat Rekonvensi apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 9. Menghukum serta memerintahkan kepada Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat I Rekonvensi dan atau siapapun juga yang mendapatkan hak darinya untuk segera mengosongkan dan menyerahkan atas objek jual beli yakni bangunan rumah tempat tanggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya yang berdiri di atas Hak Atas Tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih sebagaimana tertuang dalam Akta jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
- 10. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih;
- 11. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III Rekonvensi untuk menerima permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas $\pm 1.395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Hajah Kusnaningsih;
- 12. Memerintahkan kepada Turut Tergugat III Rekonvensi untuk menerbitkan Sertifikat tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas ± 1.395

Halaman 29 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 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)



m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama Penggugat Rekonvensi maupun pihak yang mendapatkan hak darinya;

13. Memerintahkan kepada Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat III Rekonvensi untuk tunduk terhadap putusan perkara ini;

14. Menghukum Tergugat I Rekonvensi, Tergugat II Rekonvensi, Turut Tergugat I Rekonvensi dan Turut Tergugat H Rekonvensi serta Turut Tergugat III Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 1004/Pdt.G/2013/PN Sby, tanggal 9 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Dalam Konvensi:
- Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I;
- Dalam Pokok Perkara:
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Para Penggugat sebagai ahli waris almarhum HR Mustofa Sutopo, S.H, sesuai Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda tanggal 29 Maret 1996;
 3. Menyatakan Para Penggugat selaku pemilik sah bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya, yang berdiri di atas hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
 4. Menyatakan Para Penggugat pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
 5. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatigedaad*);



6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum tindakan Tergugat I yang membaliknama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, dari semula atas nama Haji Raden Mustofa Soetopo, S.H, menjadi atas nama Tergugat I;
7. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Jual Beli bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Turut Tergugat I;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II ataupun pihak lain yang memperoleh hak atas bangunan rumah tempat tinggal berikut dengan segenap bahagian dan turut-turutannya, terletak di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya untuk mengosongkan dari segala penghunian dan penguasaan serta selanjut menyerahkan kepada Para Penggugat;
9. Menghukum Turut Tergugat II untuk menerima dan memproses permohonan hak yang diajukan Para Penggugat terhadap tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya sampai terbit Sertipikat Hak Atas Tanah Para Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk menolak permohonan hak atas tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas 1.395 m² (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya yang diajukan Tergugat I, Tergugat II maupun pihak lain yang memperoleh hak dari-padanya;
11. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan *a quo* ;
12. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi I dan Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara, yang sebesar Rp1.066.000,00 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);



Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Tergugat I dan II/Pembanding I dan II Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1004/Pdt.G/2013/PN Sby, tanggal 9 Juni 2014, tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 769/PDT/2014/PT SBY, tanggal 24 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari Tergugat I, Tergugat II Konvensi/Pembanding/juga Terbanding dan Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding/juga Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 Juni 2014, Nomor 1004/Pdt.G/2013/PN Sby, yang dimintakan banding;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat I Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat yang semula Penggugat I dan Penggugat II Konvensi/Juga Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari pihak Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih adalah istri sah dan sebagai ahli waris dari almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono;
3. Menyatakan bahwa perkawinan Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih dengan Soetopo bin Sarwono di sebut juga HR Moestofa Soetopo.S.H, bin Sarwono tidak di karuniai anak;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi yang mengaku sebagai istri dan anak sah dari almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono adalah Perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak subjektif orang lain;
5. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih adalah pemilik sah atas bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak dan dikenal sebagai persil Jalan Dharmahusada indah C.3-C.4, Surabaya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas $\pm 1395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter



persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya tercatat atas nama pemegang hak Hajah Koesnaningsih;

6. Menyatakan bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Maret 1996 Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat;
7. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai pembeli beriktik baik dan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 di hadapan Notaris Agustina Amalia, S.H, Surabaya adalah Sah menurut hukum;
8. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi berhak mengajukan permohonan atas tanah Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas $\pm 1395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya atas nama pemegang hak Hajah Koesnaningsih;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi untuk menerima permohonan, Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi terhadap atas bidang tanah Negara bekas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas $\pm 1395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) terletak di Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng Kota Surabaya atas nama Hajah Koesnaningsih, berikut penerbitan sertipikatnya kepada Tergugat II Konvensi sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku;
10. Menolak gugatan pihak Penggugat Rekonvensi untuk selain dan yang selebihnya;
11. Memerintahkan kepada pihak Turut Tergugat Rekonvensi untuk tunduk pada Putusan ini;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan untuk tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I dan II/Pembanding I dan II pada tanggal 24 April 2015 kemudian terhadap putusan tersebut, Penggugat I dan II/Pembanding I dan II melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2015 mengajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 1004/Pdt.G/2013/PN Sby, *juncto* Nomor 769/PDT/2014/PT SBY, pada tanggal 6



Mei 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II/Penggugat I dan II/Pembanding I dan II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I dan II/Terbanding I dan II pada tanggal 1 Juni 2015;
2. Turut Tergugat I dan II/Turut Terbanding I dan II pada tanggal 30 Juni 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I dan II/Terbanding I dan II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Juni 2015;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II/Penggugat I dan II/Pembanding I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. *Judex Facti* Melampaui Batas Wewenang:

A.1 *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menjatuhkan Putusan Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 sebagaimana pada amar putusan bagian rekonvensi poin (2), (3), (4) dan (6) yang menyebutkan:

- (2) Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih adalah istri sah dan sebagai ahli waris dari almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono;
- (3) Menyatakan bahwa perkawinan Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih dengan Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono tidak dikaruniai anak;
- (4) Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi yang mengaku sebagai ahli waris HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono adalah perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak subyektif orang lain;
- (6) Menyatakan bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Maret 1996 Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat;

Telah melampaui wewenang dengan alasan sebagai berikut:

Tentang Apakah Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih Adalah istri Sah Dan Sebagai Ahli Waris Dari Almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono;



1. Bahwa mengenai Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih adalah istri sah dan sebagai ahli waris dari almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono dahulu didasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994 yang amarnya menyebutkan:

Mengadili:

- Mengabulkan permohonan Pemohon;
 - Menetapkan Pemohon Hajjah Kusnaningsih sebagai Janda dari Almarhum HR Mustopo Soetopo,S.H, adalah ahli waris sah satu-satunya dari almarhum HR Mustofa Soetopo,S.H, yang meninggal dunia pada tanggal 2 Maret 1994 di Surabaya;
 - Membebankan biaya permohonan kepada Pemohon sebesar Rp30.000,00 (tiga puluh ribu rupiah);
2. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994 telah dibatalkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 (bukti P-2), yang amarnya menyebutkan:

Mengadili:

- Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara patut menurut hukum untuk menghadap di persidangan, akan tetapi tidak hadir;
 - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan *verstek*;
 - Menyatakan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994, yang menetapkan Hajjah Kusnaningsih janda almarhum HR Mustofa,S.H, adalah ahli waris sah satu-satunya dari almarhum HR Mustofa,S.H, yang meninggal dunia pada tanggal 2 Maret 1994 di Surabaya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
 - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
 - Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp217.000,00 (dua ratus tujuh belas ribu rupiah);
3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 06 Juli 2004 (bukti P-2) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Hal ini karena sampai batas waktu yang diberikan oleh undang-undang, Hajjah Kusnaningsih tidak pernah mengajukan *verzet* /perlawanan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 (bukti P-2);

Halaman 35 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



4. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 (bukti P-2) telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dikemukakan di atas, maka secara hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 06 Juli 2004 mengikat Para Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi Hj. Kusnaningsih serta harus mematuhi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 06 Juli 2004 tersebut;
5. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka secara hukum upaya hukum yang dapat membatalkan atau menganulir Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 adalah upaya hukum peninjauan kembali (PK) sebagaimana ketentuan Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung RI yang menyebutkan, "Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan:
 6. Bahwa sampai saat ini Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 tidak pernah dimintakan peninjauan kembali oleh Termohon Kasasi I Hj. Kusnaningsih;
 7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka secara hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya (*Judex Facti*) tidak berwenang untuk memeriksa atau mengadili dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan menjatuhkan putusan sebagaimana amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 poin (2) dan (3) yang menyebutkan:
 - (2) Putusan Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih adalah istri sah dan sebagai ahli waris dari almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono;
 - (3) Menyatakan bahwa perkawinan Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih dengan Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono tidak dikaruniai anak;
 8. Bahwa tindakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby,



tanggal 24 Maret 2015 khususnya amar (2) dan (3) sebagaimana disebutkan di atas, merupakan tindakan yang melampaui batas wewenang. Dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah bertindak seolah-olah dirinya adalah Hakim Agung yang memeriksa perkara peninjauan kembali. Padahal Majelis Hakim yang menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 adalah hanya Hakim Tinggi saja;

Bahwa selaku Hakim Tinggi, Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya harusnya tidak berwenang memeriksa kembali dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015. Dengan demikian nyata dan terbukti *Judex Facti* yang menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 telah melampaui batas wewenangnya;

9. Tentang Apakah Penggugat Konvensi I Sendang Ngawiti Dan Penggugat Konvensi II Indrianto Adalah istri Sah Dan Ahli Waris Dari Almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H;

1. Bahwa pada tanggal 26 Maret 1996 Penggugat Konvensi I Sendang Ngawiti mengajukan Permohonan Penetapan Waris ke Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan Register Perkara Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda;
2. Selanjutnya Pengadilan Negeri Sidoarjo telah menjatuhkan Putusan Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1), dengan amar sebagai berikut:

Mengadili:

- Mengabulkan permohonan Pemohon;
- Menetapkan bahwa Pemohon dan anak Pemohon bernama Indrianto adalah ahli waris janda dan ahli waris anak dari almarhum HR Mustafa Sutopo, S.H;
- Menetapkan bahwa Pemohon adalah wali dari anak yang masih dibawah umur yang bernama Indrianto;
- Mengijinkan Pemohon bertindak untuk diri sendiri dan selaku wali dari anaknya yang bernama Indrianto untuk mengurus harta peninggalan dari almarhum HR Mustafa Sutopo, S.H, yang berupa:
 1. Tanah tambak yang terletak di Desa Segoro Tambak, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
 2. Tanah sawah yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

Halaman 37 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



3. Tanah Sawah yang terletak di Kelurahan Damarsi, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo;
 4. Sebidang tanah pekarangan beserta rumahnya yang terletak di Desa Kwangsan, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
 5. Rumah yang terletak di Dukuh Kupang Barat Gang 24 Nomor 2 Surabaya;
 6. Sebuah rumah yang terletak di Jalan Dharmahusada Indah Blok C Nomor 43 Surabaya;
 7. sebuah rumah yang terletak di Jalan Dharmahusada Rumah Nomor 85 Surabaya;
 8. Bangunan berupa kantor yang terletak di Komplek Glaxi Blok B Nomor Pertokoan Pasar Turi Surabaya;
 9. rumah dan tanah yang terletak di Kecamatan Wonoayu, Kabupaten Sidoarjo;
- Menetapkan Pemohon untuk membayar biaya permohonan ini sebesar Rp;
3. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996 /PN Sda. tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1) pernah diajukan gugatan pembatalan oleh Hj. Kusnansih di Pengadilan Negeri Sidoarjo Register Perkara Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda;
 4. Bahwa Perkara Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda, tersebut telah dijatuhkan putusan oleh Majelis Hakim yang ditunjuk pada tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3), yang amarnya menyebutkan:

Mengadili:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat I Rekonvensi (Sendang Ngawiti) adalah istri sah dari almarhum Sutopo disebut juga HR Mustofa Sutopo, S.H;
- Menyatakan Penggugat II Rekonvensi adalah anak sah dalam perkawinan antara Penggugat I Rekonvensi (sedang Ngawiti) dengan almarhum Sutopo disebut juga HR Mustofa Sutopo, S.H;



- Menyatakan Penggugat I Rekonvensi dan Penggugat II Rekonvensi adalah ahli waris Janda dan anak dari almarhum Sutopo disebut juga HR Mustofa Sutopo, S.H, dan berhak mewarisi semua harta peninggalannya;
- Menyatakan Kutipan Akta Nikah atau Surat Nikah Nomor 94/784/58 tanggal 10 Mei 1958 Tergugat Rekonvensi dan Sutopo bin Soewarno, umur 20 Tahun, bertempat tinggal di Gubeng Kuburan 3/29 Surabaya tidak terdaftar di Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Tegalsari Surabaya dulu Kecamatan Kupang Surabaya tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi bukan istri sah almarhum Sutopo disebut juga HR Mustofa Sutopo, S.H, dan tidak berhak mewarisi harta peninggalannya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini yang diperhitungkan sebesar Rp499.000,00 (empat ratus sembilan puluh sembilan ribu rupiah);
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3) tersebut telah dimintakan banding oleh Hj. Kusnaningsih (Termohon Kasasi I) terdaftar di Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby;
6. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang ditunjuk telah menjatuhkan Putusan Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4), yang amarnya adalah sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi-Pembanding;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 yang dimohonkan banding baik konvensi maupun rekonvensi;
 - Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Pembanding untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditentukan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
7. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Karena sampai batas waktu yang ditentukan



- Undang-Undang tidak ada pihak yang mengajukan upaya hukum kasasi; (mohon periksa catatan akhir pada Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4));
8. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) maka upaya hukum yang dapat dilakukan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 hanyalah permohonan peninjauan kembali (PK) sebagaimana ketentuan Pasal 67 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
 9. Bahwa sampai dengan saat ini Hj. Kusnaningsih atau siapapun tidak pernah mengajukan permohonan peninjauan kembali (PK) terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007;
 10. Bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak pernah dibatalkan, maka secara hukum maka secara hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya (*Judex Facti*) tidak berwenang untuk memeriksa atau mengadili dan membatalkan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) maupun Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda. tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak berwenang untuk menjatuhkan amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 point (4) dan (6) yang menyebutkan:
 - (4) Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi yang mengaku sebagai ahli waris HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono adalah perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak subjektif orang lain;
 - (6) Menyatakan bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Maret 1996 Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat;
 11. Bahwa tindakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 khususnya yang amar (4) dan (6) sebagaimana disebutkan atas, merupakan tindakan yang melampaui batas wewenang.

Halaman 40 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



Dimana Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya telah bertindak seolah-olah dirinya adalah Hakim Agung yang memeriksa perkara peninjauan kembali, yang menilai dan menganulir atau membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) maupun Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1). Barangkali Majelis Hakim yang menjatuhkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 hanyalah Hakim Tinggi saja;

12. Bahwa selaku Hakim Tinggi, Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya harusnya tidak berwenang memeriksa kembali dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) maupun Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1) yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Dengan demikian nyata dan terbukti *Judex Facti* telah memeriksa dan mengadili perkara Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/PDT/2014/PT Sby, tanggal 24 Maret 2015 telah melampaui batas wewenangnya;

A.2 Bahwa dengan adanya Putusan atau Penetapan:

- Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 06 Juli 2004 (bukti P-2) yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994;
- Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1);
- Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3);
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

maka pertimbangan-pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya pada halaman (51) sampai dengan (59) khususnya dalam hal mempertimbangkan bukti P-5, P-9, P-10, T-1/PR-17, T-1/PR5, P-8 serta keterangan saksi Sarengat merupakan sesuatu yang melampaui kewenangan *Judex Facti*, merupakan sikap *Judex Facti* yang tidak menghormati putusan atau penetapan Pengadilan yang ada terlebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 41 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 K/Pdt/2015



Sikap dan tindakan *Judex Facti* yang memeriksa atau menilai bukti P-5, P-9, P-10, T-1/PR-17, T-1/PR5, P-8 serta keterangan saksi Sarengat menunjukkan *Judex Facti* telah mengabaikan dan tidak menghormati:

- Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 (bukti P-2) yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994 (bukti T ...);
- Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1);
- Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3);
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

atau juga menunjukkan seolah-olah *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya adalah Hakim Agung yang memeriksa permohonan peninjauan kembali (PK) guna membatalkan:

- Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 (bukti P-2) yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994;
- Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1);
- Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3);
- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4) telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

B. *Judex Facti* Salah Menerapkan Atau Melanggar Hukum Yang Berlaku;

Judex Facti Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, dengan penjelasan-penjelasan sebagai berikut:

1. *Judex Facti* telah memanipulasi bukti dan tidak mengadili berdasarkan fakta hukum yang terungkap di muka persidangan;

Pada halaman 52 alinea terakhir Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 769/Pdt/2014/PT Sby, disebutkan:



“Menurut keterangan saksi Sarengat Kepala KUA Kecamatan Ngadirejo, Kabupaten Pacitan bahwa benar Penggugat I Konvensi pernah datang ke Kantor saksi minta duplikat akta nikah sambil membawa pasphoto dengan alasan bahwa buku nikah yang asli hilang atau *keteliset*;

Kemudian saksi menerbitkan duplikat akta nikah tersebut serta menempelkan pasphotonya yang sudah dibawa oleh Penggugat I Konvensi tanpa mengecek kebenaran pasphoto tersebut;

Bukti pendukung bukti surat T-1/PR17;

Pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas adalah melanggar hukum acara, dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa saksi Sarengat Kepala KUA Kecamatan Ngadirejo di muka persidangan tidak pernah memberikan keterangan sebagaimana dikutip atau dipertimbangkan *Judex Facti* seperti diuraikan di atas khususnya yang menyebutkan: “ ... tanpa mengecek kebenaran pasphoto tersebut; Bukti pendukung bukti surat T-1/PR17”. Untuk itu mohon periksa dan bandingkan keterangan saksi Sarengat yang dimuat pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1004/Pdt.G/2013/PN Sby;
 - Pemohon Kasasi selaku pihak yang mengajukan saksi Sarengat sangat heran dan tidak memahami sama-sekali darimana *Judex Facti* mengutip keterangan saksi Sarengat khususnya yang menyebutkan: “tanpa mengecek kebenaran pasphoto tersebut. Bukti pendukung bukti surat T-1/PR17”. Dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* mengadili perkara bukan berdasarkan fakta hukum yang terungkap di muka persidangan;
2. *Judex Facti* sengaja tidak mempertimbangkan bukti-bukti para penggugat yang kuat dan akurat berupa putusan dan penetapan pengadilan; *Judex Facti* yang mengabulkan sebagian gugatan Rekonvensi Para Termohon Kasasi dikarenakan *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang kuat dan akurat berupa putusan dan Penetapan Pengadilan yang ada sebelumnya dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yakni:
- Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 (bukti P-2) yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994;
 - Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda. tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1);
 - Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3);



- Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4);

Apabila *Judex Facti* mau mempertimbangkan putusan dan penetapan tersebut di atas, maka *Judex Facti* tidak akan menjatuhkan putusan antara lain:

- Mengenai amar putusan *Judex Facti* (2) yang menyebutkan: “Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih adalah istri sah dan sebagai ahli waris dari almarhum HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono”, tidak akan ada jika *Judex Facti* mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 386/Pdt.G/2003/PN Sby, tanggal 6 Juli 2004 (bukti P-2) yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 419/Pdt.P/1994/PN Sby, tanggal 26 Januari 1994;
- Mengenai amar putusan *Judex Facti* (3) yang menyebutkan: “Menyatakan bahwa perkawinan Penggugat Rekonvensi Koesnaningsih dengan Soetopo bin Sarwono disebut juga HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono tidak dikaruniai anak”, tidak akan ada jika *Judex Facti* mempertimbangkan Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1), Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3), dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4);
- Mengenai amar putusan *Judex Facti* (4) yang menyebutkan: “Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi yang mengaku sebagai ahli waris HR Moestofa Soetopo, S.H, bin Sarwono adalah perbuatan melawan hukum dengan melanggar hak subjektif orang lain”, tidak akan ada jika *Judex Facti* mempertimbangkan Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda, tanggal 29 Maret 1996 (bukti P-1), Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 04/Pdt.G/2006/PN Sda, tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3), dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4);
- Mengenai amar putusan *Judex Facti* (6) yang menyebutkan: “Menyatakan bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Maret 1996 Nomor 28/Pdt.P/1996/PN Sda tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat”, tidak akan ada jika *Judex Facti* mempertimbangkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

04/Pdt.G/2006/PN Sda tanggal 22 Desember 2005 (bukti P-3), dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 484/Pdt/2006/PT Sby, tanggal 27 Februari 2007 (bukti P-4);

3. *Judex Facti* Keliru/Salah Menilai Iktikad Baik Termohon Kasasi II;

Judex Facti yang mengabulkan gugatan Termohon Kasasi II sebagaimana amar putusan yang berbunyi:

- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagai Pembeli beriktikad baik dan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013 di hadapan Notaris Agustina Amalia, S.H, Surabaya adalah sah menurut hukum;
- Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi berhak mengajukan permohonan atas tanah Negara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas $\pm 1395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya tercatat atas nama pemegang hak Hajjah Koesnaningsih;
- Memerintahkan kepada Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi untuk menerima permohonan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi terhadap atas bidang tanah Negara berkas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 luas $\pm 1395 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi) Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya tercatat atas nama pemegang hak Hajjah Koesnaningsih, berikut penerbitan sertipikatnya kepada Tergugat II Konvensi sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku;

Dikarenakan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menilai etikad tidak baik Termohon Kasasi II, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa objek yang diperjualbelikan Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II adalah bangunan rumah tinggal di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4 Surabaya. Sedangkan tanah adalah merupakan tanah Negara bekas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 seluas 1.395 m^2 (seribu tiga ratus sembilan puluh lima meter persegi);
- Bahwa harga jual rumah tempat tinggal tersebut sebesar Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah), yang telah dibayar tunai dan sempurna pada saat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013;

Halaman 45 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 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)



- Bahwa harga Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) merupakan harga yang sangat fantastis dan diluar kewajaran. Karena harga Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) tersebut hanya untuk sebuah bangunan, tidak termasuk tanah;
- Bahwa meskipun uang Rp15.000.000.000,00 (lima belas miliar rupiah) telah dibayarkan Termohon Kasasi II telah dibayarkan kepada Termohon Kasasi I pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Bangunan Nomor 54 tanggal 31 Juli 2013. Namun berdasarkan keterangan saksi Termohon Kasasi I, bangunan rumah di Jalan Dharmahusada Indah C3 dan C4, Surabaya tersebut masih ditempati keponakan Termohon Kasasi I. Hal ini sangat aneh dan tidak lazim serta menunjukkan Termohon Kasasi II bukan merupakan pembeli yang beriktikad baik dan karenanya tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum;

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

Bahwa, setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 18 Mei 2015 dan jawaban memori kasasi yang diterima tanggal 12 Juni 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena bersifat pengulangan dan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya) telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena terbukti menurut hukum, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Hj. Kusnaningsih) adalah istri sah dan ahli waris dari almarhum Soetopo bin Sarwono atau disebut HR Moestofa Soetopo yang berhak atas harta peninggalannya *in casu* tanah perkara terletak di Jalan Dharmahusada Indah C.3-C.4, Surabaya yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 515/K Surat Ukur Sementara Nomor 8458 tanggal 9 September 1983 juga atas nama Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Hj. Kusnaningsih);

Bahwa terbukti berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 54 tanggal 13 Juli 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Agustina Amalia, S.H, (Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi), pihak Penggugat Rekonvensi II d/h Tergugat II Konvensi, Susi Sandrawati, S.H, telah membeli tanah perkara dimaksud adalah pembeli yang beriktikad baik dan patut memperoleh perlindungan hukum;



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 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan 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: Sendang Ngawiti, dan Kawan tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak dan Pemohon Kasasi I dan II ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan II dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memerhatikan 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 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. **SENDANG NGAWITI** dan 2. **INDRIANTO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan II/Pembanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 22 Desember 2015 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M a t e r iRp 6.000,00

2. R e d a k s iRp 5.000,00

3. Administrasi kasasi ...Rp489.000,00+

J u m l a hRp500.000,00

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

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

NIP. 1961 0313 1988 031 003

Halaman 48 dari 48 Hal. Put. Nomor 2591 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)