



**PUTUSAN**  
Nomor 590 K/Pdt /2019

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

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

**LUSIANA**, bertempat tinggal di Jalan Mulyosari Utara 8/9 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Oei Kim Liong, S.H., M.H, Advokat, beralamat di Mangga Dua, Blok B5, Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2018;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**HARRY SUSANTO**, bertempat tinggal di Pakuwon City, West Wood, Blok A1-19, Surabaya, Jawa Timur atau berdomisili di Jalan Mulyosari Utara 64, Surabaya;  
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 58 tanggal 23 April 2013 yang dibuat oleh Notaris Bil' id Muhdin S.H., adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 281/2013 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 68 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) dan bangunan di atasnya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan

*Halaman 1 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.*



Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;

5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya kepada Penggugat, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan polisi;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan polisi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan berdasarkan putusan *a quo*;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoertbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kabur/*obscur libel*;

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

1. Menerima seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan ingkar janji (*wanprestasi*);

Halaman 2 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Mulyosari Utara III/39B ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 1783 Surabaya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melakukan peralihan hak atas ruko yang terletak di Jalan Mulyosari Utara III/39B ber-Sertipikat Hak Milik Nomor 1783 yang telah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi;
5. Memberikan hak kepada Penggugat Rekonvensi untuk memproses balik nama sertifikat tanah atas ruko di Jalan Mulyosari Utara III/39B ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 1783 Surabaya dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi ke Kantor Pertanahan Nasional Surabaya;
6. Menyatakan dan menetapkan putusan atas perkara ini sebagai kuasa dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi untuk melakukan balik nama atas tanah dan bangunan ruko yang terletak di Jalan Mulyosari Utara III/39B ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 1783 di pejabat yang berwenang;
7. Memerintahkan kepada pejabat berwenang untuk melakukan proses balik nama sertifikat tanah atas ruko di Jalan Mulyosari Utara III/39B ber-Sertifikat Hak Milik Nomor 1783 Surabaya dari atas nama Tergugat Rekonvensi menjadi atas nama Penggugat Rekonvensi;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya *verzet*, banding maupun kasasi;

Atau : pengadilan berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Putusan Nomor 122/Pdt.G/2017/PN.Sby. tanggal 22 November 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 3 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 58 tanggal 23 April 2013 yang dibuat oleh Notaris Bil'id Muhdin, S.H., adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 281/2013 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 68 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi) dan bangunan di atasnya, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;
5. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya kepada Penggugat, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan polisi;
7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan polisi;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.313.000,00 (satu juta tiga ratus tiga belas ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding atas permohonan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan Putusan Nomor 175 /PDT/2018/PT SBY. tanggal 16 Mei 2018 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula, Tergugat;

Halaman 4 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 November 2017 Nomor 122/Pdt.G/2017/PN Sby.;

Mengadili Sendiri:

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Juli 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juli 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 122/Pdt.G/2017/PN Sby. *juncto* Nomor 175/PDT/2018/PT SBY. 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 6 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 175/PDT/2018/PT SBY. tanggal 16 Mei 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 122/Pdt.G/2017/PN Sby. tanggal 22 November 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konpensasi:

Dalam Eksepsi:

Halaman 5 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menolak eksepsi yang diajukan Termohon Kasasi seluruhnya;
2. Menyatakan menerima gugatan Pemohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Nomor 58 tanggal 23 April 2013 yang dibuat oleh Notaris Bil'id Muhdin S.H., adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 281/2013 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surabaya adalah sah secara hukum;
4. Menyatakan Pemohon Kasasi sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 68 m<sup>2</sup> (enam puluh delapan meter persegi), sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;
5. Menyatakan bahwa Termohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Termohon Kasasi untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya kepada Pemohon Kasasi, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan polisi;
7. Menghukum Termohon Kasasi untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1783/Kelurahan Kalisari, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya kepada Pemohon Kasasi dalam keadaan kosong, tanpa syarat apapun dan bila perlu dengan bantuan polisi;
8. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar kerugian sebesar Rp1.450.000.000,00 (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah) kepada Pemohon Kasasi;
9. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan berdasarkan putusan *a quo*;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoertbaar bij*

Halaman 6 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





*voorraad*) walaupun ada upaya *verzet* maupun peninjauan kembali;

11. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Atau:

Bila yang mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 6 Agustus 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel* karena tidak menguraikan secara jelas latar belakang kesepakatan antara para pihak baik dalam posita maupun dalam petitum gugatan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi LUSIANA tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 7 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LUSIANA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 9 Mei 2019 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,  
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. ttd./ Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.  
ttd./Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd./Muhammad Firman Akbar, S.H.

### Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 8 dari 8 Hal. Put. Nomor 590 K/Pdt/2019.