



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

SUNARDI, bertempat tinggal di Jalan Lidah Kulon, RT 001, RW 001, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sutarjo, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Sutarjo, S.H., M.H., & Partners", beralamat di Perumahan Bumi Citra Fajar Blok SS - A1, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **SUTIAH**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Jeruk Nomor 268, RT 02, RW 03, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
2. **APRIL MEI REGINA**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Jeruk Nomor 268, RT 02, RW 03, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
3. **AJENG**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Jeruk Nomor 268, RT 02, RW 03, Kelurahan Jeruk, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya, sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Republik Indonesia;
4. **AGUS IRIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Taman Siwalan Indah Blok W/03, Desa Kepatihan, Kecamatan Menganti, Kabupaten Gresik, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zaibi Susanto, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Bosowa Trade Center (BTC) Blok B Nomor 26, Kepatihan
Menganti, Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 20 Desember 2018;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bukti jual beli tanah berikut bangunan di atasnya pada tanggal 5 November 2011 antara H. Moch. Toha dengan Tergugat IV adalah tidak sah;
3. Menyatakan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Putusan Nomor 709/Pdt.G/2015/PN Sby., tanggal 15 Desember 2015 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Tergugat I, II dan III tidak berhak atas tanah dan rumah objek sengketa;
6. Menghukum Tergugat IV mengembalikan dan menyerahkan surat-surat tersebut di bawah ini kepada Penggugat, yaitu:
 - Petok D Nomor 500 Persil 109 kelas I.d seluas 0,03 Ha (300 m²) terletak di Jalan Lidah Kulon RT 01, RW 01;
 - Surat Keterangan Nomor 590/015/436.11.19.4/200 yang dikeluarkan oleh Lurah Lidah Kulon tanggal 17 Februari 2011 riwayat tanah buku Letter C Desa;
 - Sporadik (pernyataan penguasaan fisik bidang tanah) yang dikeluarkan oleh Lurah Lidah Kulon tertanggal 14 April 2011;
7. Menghukum Tergugat IV membayar ganti kerugian materiil yang diperhitungkan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat IV membayar kerugian imateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 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 melaksanakan putusan tersebut sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara *a quo*;

10. Menyatakan gugatan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi;
11. Menyatakan Tergugat I, II dan III tidak berhak atas tanah dan rumah objek sengketa;
12. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon agar kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa, gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang mengada-ada, gugatan yang tidak sah dan gugatan yang tidak benar;
2. Bahwa, gugatan Penggugat demi hukum harus dinyatakan ditolak dan atau dinyatakan sebagai tidak dapat diterima karena Tergugat I Sutiah telah meninggal dunia pada tanggal 21 Desember 2016;
3. Bahwa, gugatan Penggugat demi hukum harus dinyatakan ditolak dan atau dinyatakan sebagai tidak dapat diterima dengan alasan kedudukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak diketahui dan tidak jelas alamatnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas objek sengketa tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah seluas 300 m², yang terletak di Jalan Lidah Kulon, RT 01, RW 01,

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah milik Kasan;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Kasani;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi menguasai objek sengketa dengan perbuatan melawan hukum atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah seluas 300 m², yang terletak di Jalan Lidah Kulon, RT 01, RW 01, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Tanah milik Kasan;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Kasani;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi dan siapapun juga yang menguasai tanpa alas hak atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah seluas 300 m², yang terletak di Jalan Lidah Kulon, RT 01, RW 01, Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya dengan batas-batas:
- Sebelah Utara : Tanah milik Kasan;
 - Sebelah Timur : Tanah milik Kasani;
 - Sebelah Selatan : Jalan Raya;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya;
- yang harus diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan ini dibacakan dan setiap keterlambatan menyerahkan objek sengketa didenda tiap hari sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Dan atau:

Memberikan keputusan yang seadil-adilnya sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 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 Mahkamah Agung Nomor 2798/K/Pdt/2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Kovensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat IV;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan dalam rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi - Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dalam Kovensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.680.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan Putusan Nomor 277/PDT/2018/PT SBY., tanggal 28 Juni 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 18 Oktober 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Oktober 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 953/Pdt.G/2016/PN Sby., *juncto* Nomor 277/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 12 November 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 12 November 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 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 (Pengadil);

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor Register 277/PDT/ 2018/PT Sby., tanggal 28 Juni 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 953/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal putusan 18 September 2017;
3. Mengadili sendiri dan memutuskan sesuai petitem gugatan Pemohon Kasasi sebagaimana Register Nomor 953/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 2 Desember 2016;
4. Membebaskan biaya perkara kepada pihak sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Atau:

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi IV telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 Desember 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara seksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jawa Timur tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 998/Pdt.G/2011/PN Sby., tanggal 10 Juli 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap pada tanggal 2 Februari 2016, maka terbukti bahwa benar Penggugat adalah pemilik tanah sengketa yang berasal dari harta warisan orang tuanya yakni Almarhum Bo Kin dan Almarhumah Manisah;
- Bahwa sedangkan berdasarkan bukti TIV-1 berupa Putusan

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 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 Negeri Surabaya Nomor 709/Pdt.Plw/2015/PN Sby., tanggal 15 Desember 2015 yang telah mempunyai kekuatan

hukum tetap pada 25 Januari 2016 dan berdasarkan Bukti TIV-2 berupa Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 709/Pdt.Plw/2015/PN Sby., tanggal 15 November 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 22 Desember 2016, yang amarnya Penggugat (Tergugat IV) dinyatakan pemilik tanah sengketa maka dengan demikian telah terbukti bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat IV yang berasal pembelian dari Almarhum H. Moch Toha;

- Bahwa oleh karena terdapat 2 (dua) putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang sama-sama mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim dalam perkara *a quo* (Perkara Nomor 953/Pdt.G/2016/PN Sby.) tidak berhak dan tidak berwenang menilai putusan tersebut, maka tepat *Judex Facti* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan oleh karena permasalahan antara Penggugat dan Tergugat sama-sama didasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka seharusnya diajukan upaya hukum peninjauan kembali untuk mengetahui apakah ada pertentangan diantara putusan-putusan tersebut;
- Bahwa lagi pula alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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 SUNARDI tersebut harus ditolak;

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

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 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 Mahkamah Agung Nomor 2798 K/Pdt/2019
Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan
lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUNARDI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 24 Oktober 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./Didik Trisulistya, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2798 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)