



PUTUSAN
Nomor 739 K/Pdt/2024

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ALEX RISAMASU, S.H., bertempat tinggal di Jalan Grudo IV/1 Kelurahan Dr Soetomo, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Faisal, SH., MH., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Muhammad Faisal & Partners, beralamat di Jalan Raya Balongbendo, Desa Suwaluh RT.07-RW.02, Kecamatan Balongbendo, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2022;

Pemohon Kasasi/Penggugat;

L a w a n

1. **ALI SANTOSA JOENG**, bertempat tinggal di Jalan Raya Mulyosari 346 RT.004-RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;
2. **NYONYA NANCY PRANOTO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Mulyosari 346, RT.004-RW.008, Kelurahan Dukuh Sutorejo Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;
3. **PT. PAKUWON JATI, Tbk.**, berkedudukan di Jalan Kejawan Putih Mutiara Nomor 17, Pakuwon, Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, yang diwakili oleh Drs. Minarto dan Dra. Lauw Syane Wahyuni Loekito, selaku Direktur PT. Pakuwon Jati, Tbk.;
4. **H. SYAIFUL HUDA**, bertempat tinggal di Jalan Bangunsari Alun-alun Nomor 16-A, Kelurahan Dupak, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024



Keempatnya dalam hal ini memberi kuasa kepada Billy Handiwiyanto, SH., MH., dan kawan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Handiwiyanto & Associates, beralamat di Jalan Seruni Nomor 53 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 November 2022;

5. **Hj. NASUCHAH**, beralamat di Dupak Bangunsari Tengah Nomor 14, Kel Dupak, Kec Krembangan, Kota Surabaya;
6. **SUNDARI AHLI WARIS MUHTAR**, beralamat di Jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomer 33 (Kavling Nomor 127-A), Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo Surabaya;
7. **SRI KARTINI**, beralamat di Jalan Kusnandar Nomor 3 Desa Karangpacar Kecamatan Bojonegoro, Kabupaten Bojonegoro;

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

D a n

KANTOR BADAN PERTANAHAN SURABAYA II, berkedudukan di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;

Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat;

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 Penggugat adalah pemilik sah atas tanah terletak Jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 atau Kavling Nomor 126-A Surabaya dengan luas $\pm 200 \text{ M}^2$, yang merupakan bagian tanah seluas 27.740 M^2 sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Tanah (SHM) Nomor

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

174 atas nama ATUN B. USMAN, dengan batas-batas tanah milik

Penggugat adalah :

- Utara : Jalan Kejawan Putih Tambak gang II
- Timur : Sundari ahli waris Muchtar (Kavling tanah Nomor 127-A/JalanKejawan Putih Tambak II Nomor 33 Surabaya)
- Selatan : tanah kavling 126 (Pak Bugjman atau B Menik)
- Barat : Supandi/Bambang (Kavling Nomor 125-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 31 Surabaya)

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Listiadi dan Istrinya bernama Suwarni pada tanggal 31 Oktober 1994, sebagaimana tercantum dalam surat tanda terima dan pernyataan melepas hak tertanggal 31 Oktober 1994;
4. Menyatakan sah jual beli Listiadi dengan Atun Bin Usman sebagai penjual, sebagaimana terbukti dalam surat tanda pernyataan persaksian hak milik tanah yasan, tertanggal 9 Januari 1986 yang diketahui Kepala Kelurahan Kejawan putih Tambak.
5. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tidak sah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 Tanggal 18 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Justiana, SH, dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama tanah obyek sengketa seluas $\pm 200 \text{ M}^2$ terletak Jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 Surabaya, dan berhak memecah Sertifikat Tanah (SHM) Nomor 174 atas nama ATUN B. USMAN seluas 27.740 M^2 , menjadi nama Alex Risamasu, S.H. (Penggugat), dengan batas-batas tanah :
 - Utara : Jalan Kejawan Putih Tambak gang II
 - Timur : SUNDARI ahli waris Muhtar (Kavling tanah Nomor 127-A/JalanKejawan Putih Tambak II Nomor 33 Surabaya);
 - Selatan : tanah kavling 126 (Pak Bugjman atau B Menik);

Halaman 3 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024

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

- Barat : Supandi/Bambang (Kavling Nomor 125-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 31 Surabaya);
pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 8. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII tidak berhak atas tanah Obyek Sengketa terletak di Jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 Surabaya atau Kavling Nomor 126-A Surabaya dengan luas ± 200 M², dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Kejawan Putih Tambak gang II
 - Timur : SUNDARI ahli waris Muhtar (Kavling tanah Nomor 127-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 33 Surabaya);
 - Selatan : tanah kavling 126 (Pak Bugjman atau B Menik);
 - Barat : Supandi/Bambang (Kavling Nomor 125-A / Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 31 Surabaya);
- 9. Menghukum Tergugat I, II, dan III atau siapapun juga yang membangun pagar beton diatas tanah Kavling Nomor 126-A atau dikenal dengan jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 Surabaya atau Kavling Nomor 126 -A seluas ± 200 M² tersebut agar mencabut atau menghilangkannya, bila tidak ada yang mencabut atau menghilangkannya maka Penggugat berdasar atas hukum mencabut atau menghilangkannya pagar beton dari tanah Kavling Nomor 126-A tersebut;
- 10. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggungrenteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp2.500.000,00 X 26 = Rp780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) yang dibayar tunai dan sekaligus 7 hari setelah gugatan ini berkekuatan hukum tetap;
- 11. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggungrenteng membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp001.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;
- 12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, sebesar Rp1.000.000,00

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu juta rupiah) untuk setiap harinya, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara *a quo*;

13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang diminta Penggugat dalam gugatan ini terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III dan IV;
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi;
15. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
16. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau Apabila Ketua Pengadilan Negeri di Surabaya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan prinsip *ex aequo et bono*;

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

Para Tergugat:

- Penggugat tidak mempunyai *legal standing (persona standi in judicio)*;
- Gugatan Penggugat salah pihak (*error in persona*);
- Gugatan *a quo* adalah premature;
- Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

Turut Tergugat:

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa Dalam perkara *a quo* terbukti dengan terang benderang bahwa Gugatan Penggugat salah alamat, karena seharusnya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II tidak dilibatkan dalam perkara ini, hal ini dimaknai demikian karena Badan Pertanahan Nasional Kantor Kota Surabaya II tidak berkaitan atau

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024

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)



berurusan langsung dengan perkara tersebut, dan juga tidak nampak adanya kesalahan secara perdata maupun administrasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II terhadap obyek perkara, lalu kemudian muncul pertanyaan: Kenapa Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Surabaya II ikut dilibatkan dalam perkara ini sedangkan kesalahannya secara nyata tidak ditemukan atau tidak didapati?

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat hanya mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan dapat dikualifikasikan sebagai gugatan *ilusionil* oleh karena itu gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan putusan Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Sby., tanggal 20 April 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya dihitung sebesar Rp5.065.000,00 (lima juta enam puluh lima ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 409/PDT/2022/PT SBY, tanggal 15 September 2022;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 11 Oktober 2022 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2022 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Oktober 2022 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 140/Akta.Pdt.Kasasi/2022/PN Sby., *juncto* Nomor 250/Pdt.G/2021/PN Sby., *juncto* Nomor 409/PDT/2022/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 November 2022;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 4 November 2022 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 409/PDT/2022/PT SBY., tanggal 15 September 2022;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 250/Pdt.G/2021/PN Sby., tanggal 20 April 2022;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah terletak Jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 atau Kavling Nomor 126-A Surabaya dengan luas $\pm 200 \text{ M}^2$, yang merupakan bagian tanah seluas 27.740 M^2 sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Tanah (SHM) Nomor 174 atas nama ATUN B. USMAN, dengan batas-batas tanah milik

Penggugat adalah :

- Utara : Jalan Kejawan Putih Tambak gang II;
- Timur : SUNDARI ahli waris Muchtar (Kavling tanah Nomor 127-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 33 Surabaya);
- Selatan : tanah kavling 126 (Pak Bugjman atau B Menik);
- Barat : Supandi/Bambang (Kavling Nomor 125-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 31 Surabaya);

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024

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

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Listiadi dan Istrinya bernama Suwarni pada tanggal 31 Oktober 1994, sebagaimana tercantum dalam surat tanda terima dan pernyataan melepas hak tertanggal 31 Oktober 1994;
4. Menyatakan sah jual beli Listiadi dengan Atun Bin Usman sebagai penjual, sebagaimana terbukti dalam surat tanda pernyataan persaksian hak milik tanah yasan, tertanggal 9 Januari 1986 yang diketahui Kepala Kelurahan Kejawan putih Tambak;
5. Menyatakan Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tidak sah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 Tanggal 18 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Notaris Justiana, SH, dengan segala akibat hukumnya.
7. Menyatakan Memberi ijin kepada Penggugat untuk mengurus balik nama tanah obyek sengketa seluas $\pm 200 \text{ M}^2$ terletak Jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 Surabaya, dan berhak memecah Sertifikat Tanah (SHM) Nomor 174 atas nama Atun B. Usman seluas 27.740 M^2 , menjadi nama Alex Risamasu, S.H. (Penggugat), dengan batas-batas tanah :
 - Utara : Jalan Kejawan Putih Tambak gang II;
 - Timur : SUNDARI ahli waris Muhtar (Kavling tanah Nomor 127-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 33 Surabaya);
 - Selatan : tanah kavling 126 (Pak Bugjman atau B Menik);
 - Barat : Supandi/Bambang (Kavling Nomor 125-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 31 Surabaya);pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
8. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII tidak berhak atas tanah Obyek Sengketa terletak di Jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 Surabaya atau Kavling Nomor 126-A Surabaya dengan luas $\pm 200 \text{ M}^2$, dengan batas-batas :
 - Utara : Jalan Kejawan Putih Tambak gang II;

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024

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

- Timur : SUNDARI ahli waris Muhtar (Kavling tanah Nomor 127-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 33 Surabaya);
 - Selatan : tanah kavling 126 (Pak Bugjman atau B Menik);
 - Barat : Supandi/Bambang (Kavling Nomor 125-A/Jalan Kejawan Putih Tambak II Nomor 31 Surabaya), tersebut;
9. Menghukum Tergugat I, II, dan III atau siapapun juga yang membangun pagar beton diatas tanah Kavling Nomor 126-A atau dikenal dengan jalan Kejawan Putih Tambak gang II Nomor 32 Surabaya atau Kavling Nomor 126-A seluas ± 200 M² tersebut agar mencabut atau menghilangkannya, bila tidak ada yang mencabut atau menghilangkannya maka Penggugat berdasar atas hukum mencabut atau menghilangkannya pagar beton dari tanah Kavling Nomor 126-A tersebut;
10. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggungrenteng membayar kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp2.500.000,00 X 26 = Rp780.000.000,00 (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) yang dibayar tunai dan sekaligus 7 hari setelah gugatan ini berkekuatan hukum tetap.
11. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV secara tanggungrenteng membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar denda atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, secara tunai dan seketika terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan oleh Majelis Hakim di depan persidangan sampai dengan dilaksanakannya putusan perkara *a quo*;
13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (CB) yang diminta Penggugat dalam gugatan ini terhadap barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I, II, III dan IV;
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya perlawanan, banding atau kasasi;

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024



15. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas putusan perkara ini;
16. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 23 November 2022 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 4 November 2022 kontra memori kasasi tanggal 23 November 2022 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat dan benar:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya tentang keabsahan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Listiadi pada Tahun 1994, oleh karena Listiadi yang telah membeli tanah objek sengketa dari Atun binti Usman pada Tahun 1986 dimana tanah objek sengketa merupakan bagian dari tanah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 174/ Kelurahan Kejawan Putih Tambak, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya atas nama Atun B. Usman, tetapi jual belinya tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana ketentuan yang berlaku, maka jual beli tersebut tidak sah, demikian pula jual beli antara Penggugat dengan Listiadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **ALEX RISAMASU, S.H.**, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALEX RISAMASU, S.H.**, 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 Rabu, tanggal 20 Maret 2024 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., 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 oleh Rizal Firmansyah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/

Ttd/

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd/

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024



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

Panitera Pengganti

Ttd/

Rizal Firmansyah, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin.
NIP.195907101985121001

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 739 K/Pdt/2024