



PUTUSAN
Nomor 855 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (dahulu DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA) cq DIREKTORAT JENDERAL PERBENDAHARAAN KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA TIMUR (dahulu KANTOR WILAYAH XII DIREKTORAT JENDERAL ANGGARAN), berkedudukan di GKN Surabaya I Jalan Indrapura Nomor 5, Surabaya, diwakili oleh Hadiyanto, selaku Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan RI, beralamat Gedung Djuanda I Lantai 4 Kementerian Keuangan, Jalan DR. Wahidin Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M, dan kawan-kawan, masing-masing Para Pejabat dan Para Pelaksana pada Biro Bantuan Hukum Kementerian Keuangan, serta Para Pejabat dan Para Pelaksana pada Kanwil Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPBN) Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2016;
Pemohon Kasasi;

L a w a n :

I. H. ABDULLAH ANSORI, bertempat tinggal di Jalan Sekolah Nomor 11, RT 1, RW 002, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuyun Pratiwi, S.H., dan kawan, Para Advokat beralamat di Perum Taman Dhika Cluster Bromo Blok D.5, Desa Sidokerto, Kecamatan Buduran, Kabupaten Sidoarjo dan Jalan Sidotopo Lor

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



Nomor 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2017;

II. TANTOWI disebut juga H. ABDUL AZIS, bertempat tinggal di Jalan Sekolahan Nomor 10, RT 001 RW 002, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya,

III. YAYASAN PEMBANGUNAN DAN SOSIAL JAWA TIMUR, berkedudukan di Jalan Mayjen Sungkono, Komplek Ruko Darmo Park I. Blok I-B Nomor 1, Surabaya;

Para Termohon Kasasi;

D a n :

1. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAWA TIMUR, berkedudukan di Jalan Gayung Kebonsari Nomor 60, Surabaya;

2. KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA - I, berkedudukan di Komplek Perum Citra Raya, Sambikerep, Jalan Taman Puspa Raya Nomor 10, Surabaya;

Para Turut 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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa hak mensertifikatkan objek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioal Jawa Timur Nomor 108/HP/35/1998, tanggal 16-03-1998, tanpa sepengetahuan dan persetujuan pelepasan dari Turut Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 2 atas nama Tergugat yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioal Jawa Timur Nomor 108/HP/35/1998, tanggal 16-03-1998 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak berlaku sepanjang digunakan terhadap tanah milik Penggugat termaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2613/Kelurahan Asemrowo, Surat Ukur tanggal 03 Juni 2013, Nomor 362/Asemrowo/2013, seluas 321 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B) 12.01.27.01.02891;
 5. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioal Jawa Timur Nomor 108/HP/35/1998, tanggal 16-03-1998 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan tidak berlaku sepanjang digunakan terhadap tanah milik Penggugat termaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2613/Kelurahan Asemrowo, Surat Ukur tanggal 03 Juni 2013, Nomor 362/Asemrowo/2013, seluas 321 m², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B) 12.01.27.01.02891;
 6. Memerintahkan Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi dan bunyi putusan ini;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) secara tunai dan kontan;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang akan dan telah timbul dalam perkara ini;
 9. Menyatakan isi putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Atau:
- Apabila Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka Penggugat mohon agar diberikan Putusan yang seadil-adilnya;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018

Disclaimer

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



Dalam Eksepsi:

- A. Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki kewenangan/kompetensi absolut untuk mengadili perkara *a quo*;
- B. Eksepsi gugatan kurang pihak;
- C. Eksepsi gugatan *obscuur libel*;

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

Dalam Rekonvensi Dalam Provisi:

Memerintahkan Tergugat Rekonvensi ataupun siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak mengalihkan dan/atau mengontrakkan dan/atau menjadikan jaminan dan/atau melakukan tindakan hukum apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Sekolah;
- Sebelah Timur : Jalan Rowo I;
- Sebelah Selatan : Rumah di Jalan Rowo I Nomor 01;
- Sebelah Barat : Rumah di Jalan Sekolah Nomor 11, Surabaya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan R.I. yang saat ini telah dibangun dengan bangunan yang baru berdasarkan (I.M.B) Nomor 188/1933-44/436.6.2/2012 tertulis atas nama Tergugat Rekonvensi II dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Sekolah;

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Jalan Rowo I;

Sebelah Selatan : Rumah di Jalan Rowo I Nomor 01;

Sebelah Barat : Rumah di Jalan Sekolahan Nomor 11,
Surabaya;

3. Menyatakan Tergugat Dalam Rekonvensi, Turut Tergugat Dalam Rekonvensi I, Turut Tergugat Dalam Rekonvensi II, dan Turut Tergugat Dalam Rekonvensi III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolahan Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan R.I. sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan baru yang berdiri di atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolahan Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan R.I. adalah milik dari Penggugat Dalam Rekonvensi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo yang terletak di Jalan Sekolahan Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan R.I. yang saat ini telah dibangun dengan bangunan yang baru berdasarkan (I.M.B) Nomor 188/1933- 44/436.6.2/2012 tertulis atas nama Tergugat Rekonvensi II kepada Penggugat Dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun bila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib;
7. Memerintahkan Turut Tergugat Dalam Rekonvensi III dan Turut Tergugat Dalam Rekonvensi IV untuk melakukan pengamanan

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018

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)



administratif atas asset milik Penggugat Rekonvensi dan tunduk pada putusan perkara *a quo*;

8. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi, Turut Tergugat Dalam Rekonvensi I dan Turut Tergugat Dalam Rekonvensi III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini;
9. Menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi;
10. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini baik dalam gugatan konvensi maupun dalam gugatan rekonvensi;

Subsida:

Dalam peradilan yang baik dan bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Eksepsi Kompetensi Absolut, bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Eksepsi Gugatan Daluwarsa;

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

- Bahwa Penggugat salah alamat dalam mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat II;
- Bahwa mengenai bidang administrasi pendaftaran tanah adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga apabila terjadi sengketa Pengadilan Negeri secara absolut tidak berwenang memeriksa dan mengadili;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan Putusan Nomor 267/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 18 Oktober 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tanpa hak mensertifikatkan objek sengketa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioal Jawa Timur Nomor 108/HP/35/1998, tanggal 16-03-1998, tanpa sepengetahuan dan persetujuan pelepasan dari Turut Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 02 atas nama Tergugat yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasioal Jawa Timur Nomor 108/HP/35/1998, tanggal 16-03-1998 tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang digunakan terhadap tanah milik Penggugat termaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2613/Kelurahan Asemrowo, Surat Ukur tanggal 03 Juni 2013, Nomor 362/Asemrowo/2013, seluas 321 meter², dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (N.I.B) 12.01.27.01.02891;
5. Memerintahkan Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi dan bunyi putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp3.421.000,00 (tiga juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 165/PDT/2017/PT SBY., tanggal 4 Mei

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018

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)



2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 30 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 April 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 September 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 267/Pdt.G/2016/PN Sby., *juncto* Nomor 165/PDT/2017/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 25 September 2017;

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 25 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 165/PDT/2017/PT Sby., tanggal 4 Mei 2017 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 267/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 18 Oktober 2016 dan mengadili sendiri dengan amar:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut:

- Menerima eksepsi kompetensi absolut dari Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
- Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi I

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



dahulu Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima;

- Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Penggugat membayar biaya perkara yang timbul;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Tergugat beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding semula Tergugat Rekonvensi ataupun siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk tidak mengalihkan dan/atau mengontrakkan dan/atau menjadikan jaminan dan/atau melakukan tindakan hukum apapun atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Sekolah;
- Sebelah Timur : Jalan Rowo I;
- Sebelah Selatan : Rumah di Jalan Rowo I Nomor 01;
- Sebelah Barat : Rumah di Jalan Sekolah Nomor 11, Surabaya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat dalam Rekonvensi untuk

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



seluruhnya;

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan R.I. yang saat ini telah dibangun dengan bangunan yang baru berdasarkan (I.M.B) Nomor 188/1933-44/436.6.2/2012 tertulis atas nama Tergugat Rekonvensi II dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Sekolah;
 - Sebelah Timur : Jalan Rowo I;
 - Sebelah Selatan : Rumah di Jalan Rowo I Nomor 01;
 - Sebelah Barat : Rumah di Jalan Sekolah Nomor 11, Surabaya;
3. Menyatakan Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Tergugat Dalam Rekonvensi I, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II semula Tergugat Dalam Rekonvensi II, Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III semula Tergugat Dalam Rekonvensi III, dan Turut Tergugat Dalam Rekonvensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan R.I., sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2613/Kelurahan Asemrowo atas nama Haji Abdullah Ansori/Tergugat Rekonvensi cacat hukum dan batal demi hukum;
6. Menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang berdiri di atas Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan R.I. adalah milik dari gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat dalam

Halaman 10 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



Rekonvensi dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Tergugat Dalam Rekonvensi I untuk menyerahkan tanah dan bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo yang terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan R.I., yang saat ini telah dibangun dengan bangunan yang baru berdasarkan (I.M.B) Nomor 188/1933-44/436.6.2/2012 Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun bila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib;
8. Memerintahkan Turut Termohon Kasasi I dahulu Pembanding II semula Turut Tergugat Dalam Rekonvensi I dan Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Termohon Banding II semula Turut Tergugat Dalam Rekonvensi II untuk melakukan pengamanan administratif atas aset milik Pemohon Kasasi dahulu Pembanding semula Penggugat dalam Rekonvensi dan tunduk pada putusan perkara *a quo*;
9. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Tergugat Dalam Rekonvensi I, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II semula Tergugat Dalam Rekonvensi II, Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III semula Tergugat Dalam Rekonvensi III untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian melaksanakan putusan Pengadilan dalam perkara ini;
10. Menyatakan bahwa putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding dan kasasi;
11. Menghukum Termohon Kasasi I dahulu Terbanding I semula Tergugat Dalam Rekonvensi I, Termohon Kasasi II dahulu Terbanding II semula Tergugat Dalam Rekonvensi II, Termohon Kasasi III dahulu Terbanding III semula Tergugat Dalam Rekonvensi III untuk membayar biaya perkara ini baik dalam gugatan konvensi maupun dalam gugatan rekonvensi;

Halaman 11 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar:

Dalam peradilan yang baik dan bilamana *Judex Juris* Mahkamah Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 12 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi II dan Turut Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 16 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 25 September 2017 serta kontra memori kasasi tanggal 12 Oktober 2017 dan 16 Oktober 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi telah mengetahui ketika Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi akan membeli objek sengketa dalam perkara *a quo*, atas objek sengketa dalam perkara *a quo* telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo, Surat Ukur Nomor 7/1998 tanggal 27 Februari 1998 atas nama Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi maka Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi bukanlah pembeli yang beriktikad baik dan atas tanah yang telah diterbitkan hak tidak dapat diterbitkan hak kembali pada objek yang sama sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 2613/Kelurahan Asemrowo, Surat Ukur Nomor 362/Asemrowo/2013 tanggal 3 Juni 2013 yang terbit di atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan

Halaman 12 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018

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)



Asemrowo tidak mempunyai kekuatan mengikat;

- Bahwa oleh karena objek sengketa seluas 321 m² berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Timur Nomor 108/HP/35/1998 tanggal 16 Maret 1998 telah diberikan hak pakai atas nama Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi sesuai Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo, sehingga Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi berhak mendapat perlindungan hukum;
- Bahwa sedangkan jual beli objek sengketa antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat I dalam Rekonvensi sebagai pembeli dengan Turut Tergugat III dalam Konvensi/Tergugat II dalam Rekonvensi sebagai penjual sesuai Akta Jual Beli Nomor 14 Tahun 2014 tanggal 23 Mei 2014 tidak mempunyai kekuatan mengikat karena penjual tidak memiliki hak untuk menjual objek sengketa *a quo*;
- Bahwa oleh karenanya tindakan jual beli serta penguasaan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi atas dasar Akta Jual Beli Nomor 14 Tahun 2014 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa oleh karena atas objek sengketa *a quo* telah terbit Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolahan Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kota Surabaya atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan RI, maka gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Pemerintah Republik Indonesia Kementerian Keuangan Republik Indonesia *cq.* Direktorat Jenderal Perbendaharaan Kantor Wilayah Provinsi Jawa Timur (dahulu Kantor Wilayah XII Direktorat Jenderal Anggaran) dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 165/PDT/2017/PT Sby., tanggal 4 Mei 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

267/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 18 Oktober 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA (DAHULU DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA) cq DIREKTORAT JENDERAL PERBENDAHARAAN KANTOR WILAYAH PROVINSI JAWA TIMUR (DAHULU KANTOR WILAYAH XII DIREKTORAT JENDERAL ANGGARAN)** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 165/PDT/2017/PT Sby., tanggal 4 Mei 2017 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 267/Pdt.G/2016/PN Sby., tanggal 18 Oktober 2016;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

Halaman 14 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018

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

- Menolak tuntutan provisi Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dalam Rekonvensi, Tergugat II dalam Rekonvensi, dan Tergugat III dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan R.I. sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan bahwa tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan R.I. adalah milik dari Penggugat dalam Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi untuk menyerahkan tanah sebagaimana Sertifikat Hak Pakai Nomor 02/Kelurahan Asemrowo yang terletak di Jalan Sekolah Nomor 9, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur atas nama Pemerintah Republik Indonesia *cq.* Kementerian Keuangan R.I. kepada Penggugat dalam Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun bila diperlukan dengan bantuan pihak yang berwajib;
6. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 15 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 23 Juli 2018 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, 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 oleh Didik Trisulistya, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

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

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. H. Sunarto, 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 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 855 K/Pdt/2018