



**PUTUSAN**

Nomor 420 K/Ag/2019

بسم الله الرحمن الرحيم

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

Memeriksa perkara perdata agama pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Drs. WAHJU SUSILO**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Merdeka Nomor 55 Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Arief Syahrul Alam, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di Palm Oasis Jalan Sememi Selatan II/24 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2019;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n:**

1. **TIMAN BIN SUMO**, bertempat tinggal di Jalan Babatan I/30 RT. 006 RW. 003 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;
2. **MATIYI**, bertempat tinggal di Jalan Gedangan RT. 001 RW. 007 Kelurahan Gunung Gedangan Kecamatan Magersari Kota Mojokerto;
3. **SUMARTO BIN WAGIMIN**, bertempat tinggal di Jalan Babatan I/30 RT. 007 RW. 002 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;
4. **SUWAYIS BIN SAMAR**, bertempat tinggal di Jalan Babatan III C Nomor 14 C RT. 006 RW. 001 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;
5. **SISWANDI BIN SAMAR**, bertempat tinggal di Jalan Babatan RT. 002 RW. 001 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;
6. **SRI MULYATI BINTI SAMAR**, bertempat tinggal di Villa Bukit Permai Nomor 57 Kota Surabaya;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 420 K/Ag/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**7. SUWARDI BIN SAMAR**, bertempat tinggal di Jalan Borobudur C-6 RT. 02 RW. 03 Kelurahan Tamanbaru Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi;

Nomor 1 sampai dengan 7 dalam hal ini memberi kuasa kepada: Dra. Maisun, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Permata Wiyung Regency Kaveling 23 Kelurahan Wiyung Kecamatan Wiyung Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Februari 2019;

**8. WAGITI/WATINI BINTI WAGIMIN/DJAIS**, bertempat tinggal di Jalan Babatan IV/5 RT. 002 RW. 001 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;

**9. SUMADJI BIN WAGIMIN/DJAIS**, bertempat tinggal di Perum Babatan Indah Blok A-14 Nomor 5 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;

**10. SENIMIN**;

**11. SUNANIK**;

**12. MAMIK**, nomor 10 sampai dengan nomor 12 bertempat tinggal di Jalan Babatan IV 3-4 RT. 002 RW. 001 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;

**13. MUCHAMMAD TAWI/MUKALI BIN SENIMIN**, bertempat tinggal di Jalan Babatan III RT. 003 RW. 001 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;

**14. PURWITO/JUMAIL BIN SENIMIN**, bertempat tinggal di Jalan Babatan III RT. 005 RW. 002 Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya;

Nomor 8 sampai dengan 14 dalam hal ini memberi kuasa kepada: Dr. Budi Kusumaning Atik, S.H., M.H. dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Margorejo 12D Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Januari 2019;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 420 K/Ag/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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi Pelawan;
2. Menunda/menangguhkan pelaksanaan lelang dan pelaksanaan eksekusi atas objek tersita berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 5567/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 23 Februari 2017 sampai dengan adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan tidak berharga Penetapan Sita Eksekusi Nomor 5567/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 23 Februari 2017;
4. Memerintahkan mengangkat sita eksekusi terhadap objek tersita dalam Penetapan Sita Eksekusi Nomor 5567/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 23 Februari 2017;
5. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II (para Terlawan) untuk tunduk dengan putusan dalam perkara perlawanan ini;
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum *verzet*, banding, kasasi, ataupun peninjauan kembali;
7. Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Pengadilan berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya: 1. Pelawan adalah tidak benar, 2. Pelawan telah mengetahui permasalahan *a quo*, 3. Pelawan adalah pembeli tidak baik dan tidak benar, 4. Pelawan adalah bukan pemilik sah dari kedua objek;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 420 K/Ag/2019



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

Dalam Eksepsi:

1. Menerima/mengabulkan eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Pelawan dalam perkara Nomor 2416/Pdt.G/2017/PA.

Sby.;

3. menguatkan Penetapan Sita Eksekusi atas putusan Pengadilan Kota Surabaya dalam Perkara Nomor 5567/Ptd.G/2015/PA.Sby. tanggal 23 Maret 2017;

4. Membebaskan biaya kepada Pelawan menurut hukum;

Dalam Rekonvensi:

1. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Agama Surabaya untuk melaksanakan lelang dan pelaksanaan eksekusi atas objek tersita berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 5567/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 23 Maret 2017 dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Menolak selebihnya;
3. Membebaskan biaya perkara menurut perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa terhadap perlawanan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Agama Surabaya dengan Putusan Nomor 2416/Pdt.G/2017/PA.Sby. tanggal 12 April 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 Rajab 1439 Hijriah, kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dengan Putusan Nomor 252/ Pdt.G/2018/PTA.Sby. tanggal 31 Oktober 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 21 Safar 1440 Hijriah;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Januari 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Januari 2019) diajukan permohonan kasasi pada tanggal 30 Januari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 2416/Pdt.G/2017/PA.Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Surabaya, permohonan tersebut diikuti



dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan tersebut pada tanggal 13 Februari 2019;

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 13 Februari 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 2416/Pdt.G/2017/PA.Sby. tertanggal 12 April 2018;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 252/Pdt.G/ 2018/ PTA.Sby.;
4. Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, para Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi sesuai dengan Surat Keterangan Tidak Mengajukan Kontra Memori Kasasi yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Surabaya tanggal 29 Maret 2019;

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

Mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-6;

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Surabaya telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum karena ketika dibuat akta perdamaian objek sengketa telah dikuasai oleh Pelawan dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 3140 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 3143 dengan rincian jual-beli sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3140 pada tanggal 11 Desember 2014 dari Sumadji kepada Pelawan selaku pemilik hak tanah yang tertera dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik tersebut dan berasal dari pengakuan hak dari tanah Yasan;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3143 tanggal 2 April 2015 dari Dwi kepada Pelawan selaku pemilik tanah yang namanya tertera dalam Sertifikat tersebut tercantum dari asal persil pengakuan hak dari tanah Yasan;

Padahal Perkara Gugat Waris Nomor 5567/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 23 November 2015 yang diakhiri dengan akta perdamaian antara ahli waris tidak menyertakan Pelawan dalam sengketa tersebut dimana objek sengketa yaitu dua dari enam objek telah jelas dimiliki oleh Pelawan dengan jalan jual-beli yang sah sehingga akta perdamaian yang dibuat adalah tidak benar;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Agama Surabaya harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Agama Surabaya sudah tepat dan benar, maka Mahkamah Agung mengambil alih pertimbangan tersebut sebagai pertimbangan sendiri;

Menimbang, bahwa Pelawan selaku pembeli telah melakukan jual-beli dengan pemilik tanah yang namanya jelas tertera dalam sertifikat hak milik dan riwayat tanah juga menyebutkan tanah Yasan yang tidak ada kejelasan sebagaimana didalilkan oleh Terlawan. Oleh sebab itu, Pelawan merupakan pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tanpa mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, **Drs. Wahyu Susilo**, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 252/Pdt.G/2018/PTA.Sby. tanggal 31 Oktober 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 21 Safar 1440 Hijriah yang membatalkan Putusan Pengadilan Agama Surabaya Nomor 2416/Pdt.G/2017/PA.Sby. tanggal 12 April 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 25 Rajab 1439 Hijriah serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 420 K/Ag/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)





Menimbang, bahwa oleh karena para 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 telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, **Drs. WAHJU SUSILO**, tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya Nomor 252/Pdt.G/2018/PTA.Sby. tanggal 31 Oktober 2018 Masehi bertepatan dengan tanggal 21 Safar 1440 Hijriah;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi;
2. Menangguhkan pelaksanaan eksekusi dan lelang atas objek tersita berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 5567/Pdt.G/2015/PA.Sby. sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi para Terlawan tersebut ditolak seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penetapan Sita Eksekusi Nomor 5567/Pdt.G/2015/PA.Sby. tanggal 23 Februari 2017 tidak berkekuatan hukum terhadap objek tersita berupa tanah seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Babatan depan Gang 4 Nomor 18 B Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya (di PBB Jalan Menganti Babatan RT. 002 RW. 001 Kota Surabaya), dan tanah seluas 168 (seratus enam puluh delapan) meter persegi dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Babatan Gang 4 Nomor 1 (di PBB Jalan Menganti Babatan RT. 02 RW. 01 Kota Surabaya);
4. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Agama Surabaya mengangkat sita eksekusi terhadap objek tersita yaitu tanah seluas 255 (dua ratus lima puluh lima) meter persegi dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Babatan depan Gang 4 Nomor 18 B Kelurahan Babatan Kecamatan Wiyung Kota Surabaya (di PBB Jalan Menganti Babatan RT. 002 RW. 001 Kota Surabaya), dan tanah seluas 168 (seratus enam puluh delapan) meter persegi dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Babatan Gang 4 Nomor 1 (di PBB Jalan Menganti Babatan RT. 02 RW. 01 Kota Surabaya);
5. Menolak perlawanan Pelawan yang selebihnya;

### Dalam Rekonvensi

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;  
Menghukum para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 25 Juni 2019 oleh Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H. dan Dr. H. Edi Riadi, 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 Dr. Mardi Candra, S.Ag., M.Ag., M.H, Panitera

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 420 K/Ag/2019





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

Pengganti, dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. H. Purwosusilo, S.H., M.H.

Dr. H. Amran Suadi, S.H., M.H., M.M.

Ttd.

Dr. H. Edi Riadi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Dr. Mardi Candra, S.Ag., M.Ag., 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> |
| J u m l a h .....           | Rp500.000,00        |

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

an. Panitera

Panitera Muda Peradilan Agama

Drs. H. ABDUL GHONI, S.H., M.H.  
NIP. 19590414 198803 1 005

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 420 K/Ag/2019