



PUTUSAN

Nomor 329 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ir. H. ARIFUL ANAM, bertempat tinggal di Jalan Gunung Anyar
Tengah II/36, Surabaya;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

- 1. TUTIK RAHAYU**, bertempat tinggal di Jalan Raya Panduga,
Nomor 202, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut,
Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr.
Daniel Djoko Tarliman, S.H., M.S., dan kawan-kawan, Para
Advokat, beralamat di Jalan Basuki Rakhmat 81A, Surabaya,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 April 2012;
- 2. H. MOCH. ICHWAN**, bertempat tinggal di Jalan Amir
Mahmud Nomor 63, Surabaya;
- 3. PT MAHKOTA BERLIAN CEMERLANG/PERUMAHAN
PURIMAS GUNUNG ANYAR SURABAYA**, berkedudukan di
Jalan Gusti Ngurah Rai, Nomor 65, Surabaya, diwakili oleh
Ir. Hartawan Trisno Wijoyo, selaku Direktur, dalam ini
memberi kuasa kepada Naen Soeryono, S.H., M.H., dan
kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Klampis
Semolo Timur XII, Nomor 7, Surabaya, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus tanggal 19 April 2012;
- 4. PEMERINTAH RI Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PUSAT Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, KANTOR
WILAYAH JAWA TIMUR di SURABAYA**, berkedudukan di
Jalan Taman Puspa Raya Blok D, Nomor 10, Komplek Citra
Raya Sambi Kerep, Surabaya;

Halaman 1 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020



5. **PEMERINTAH RI Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. PEMERINTAH PROPINSI JAWA TIMUR Cq. PEMERINTAH KOTA SURABAYA Cq. KECAMATAN GUNUNG ANYAR**, berkedudukan di Jalan Gunung Anyar Timur, Nomor 62, Surabaya;

6. **PEMERINTAH RI Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. PEMERINTAH PROPINSI JAWA TIMUR Cq. PEMERINTAH KOTA SURABAYA Cq. KECAMATAN GUNUNG ANYAR Cq. KELURAHAN GUNUNG ANYAR**, beralamat di Jalan Gunung Anyar Timur, Nomor 64, Surabaya;

7. **GEREJA KATOLIK ROH KUDUS**, beralamat di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Nomor 97, Surabaya, diwakili oleh Pastor Stefanus I Kadek Adi Subratha, SVD, selaku Kepala Paroki Gereja Katolik Roh Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada R. Bobby Wijanarko, S.E., S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Nomor 97, Perumahan Purimas, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 April 2012;

Para Termohon Kasasi;

D a n

PPAT SOERATMAN, beralamat di Jalan Panjang Jiwo VII/4, Kota Surabaya;

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 Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai untuk

Halaman 2 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 926 atas nama Baderoni Maksum, Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 926 apabila perlu dengan bantuan alat negara, dimana kedua sertipikat hak milik tersebut telah ada pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual sesuai posita 2 dan 3 kepada Penggugat sebagai pemilik sah dari dua sertipikat hak milik tersebut;

4. Menghukum dan menetapkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 06/2007 dibuat di hadapan PPAT Soeratman beralamat di Jalan Panjang Jiwo VII/4, Surabaya, pada tanggal 31 Agustus 2007 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menghukum dan menetapkan bahwa jual beli atas obyek sengketa 1 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah batal demi hukum karena jelas Tergugat II adalah bukan pemilik obyek sengketa 1;
6. Menghukum dan menetapkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 380 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan;
7. Menghukum dan menetapkan segala surat-surat bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat VII adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, karena proses perolehannya dilakukan dengan menghalalkan segala cara;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang ditetapkan atas obyek sengketa 1 dan 2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 926;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi berupa harga tanah seluas 7.665 m² yang apabila dijual sekarang harganya Rp7.665.000.000,00 (tujuh miliar enam ratus enam puluh lima juta rupiah);
10. Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar ganti rugi keterlambatan pembayaran sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tiap hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Halaman 3 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020

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)



11. Menghukum Tergugat III dan Tergugat VII membongkar seluruh bangunan rumah dan gereja yang telah didirikannya tanpa seizin Penggugat di atas obyek sengketa 1 dan 2 di atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 926 (sesuai posita 2);
 12. Menghukum Tergugat III dan Tergugat VII atau siapa saja yang menempati tanah obyek sengketa 1 dan 2 untuk menyerahkan obyek sengketa seluas yang sekarang dikuasai Tergugat III dan Tergugat VII dalam keadaan kosong dari segala perabotan yang ada didalam setiap bangunan rumah yang berdiri diatas obyek sengketa, apabila perlu dengan bantuan aparat Negara untuk melakukan pengosongan;
 13. Menghukum dan menetapkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 14. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh atau tunduk pada putusan ini;
 15. Menetapkan biaya perkara harus ditanggung oleh Para Tergugat;
- Demikianlah mohon Majelis Hakim pemeriksa perkara ini mengabulkan gugatan Penggugat atau memutus dengan yang seadil-adilnya;

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

1. Perubahan gugatan Penggugat tidak jelas;
2. Posita dan petitum tidak jelas;

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

1. Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili (kompetensi absolut);
2. Gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu (kadaluarsa);
3. Gugatan Penggugat tidak lengkap dan kekurangan pihak (*exceptie plurium litis consortium*);
4. Gugatan Penggugat kabur (*exceptie obscur libel*);
5. Gugatan Penggugat *nebis in idem*;
6. Perubahan gugatan Penggugat tidak sesuai dengan prosedur hukum acara perdata;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV



mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

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

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Penggugat tidak berkualitas menajukan gugatan (*error in persona* diskualifikasi atau *aanhoedanigheid*);
3. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);
4. Gugatan Penggugat *premateur*;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal demi hukum:
 - Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto;
 - Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto;
 - Kuasa Untuk Menjual Nomor 10, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto;
 - Kuasa Untuk Menjual Nomor 12, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto;
3. Menyatakan sah demi hukum dan karenanya mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor 08/2007, tanggal 31 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan PPAT Soeratman, S.H.;
4. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 926/Kelurahan Gununganyar tercantum nama pemegang hak Nyonya Hj. Tutiek Rahayu yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya;
5. Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 925/Kelurahan Gununganyar tercantum nama pemegang hak Baderoni Maksum yang ditulis juga H. Mochamad Maksum yang ditulis juga H. Mochamad Thoyib

Halaman 5 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020



adalah milik Penggugat Rekonvensi, Nyonya Hj. Tutiek Rahayu;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat III Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Gunung Anyar Tengah II/36, Surabaya;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena melakukan tindakan pengancaman, termasuk melaporkan Penggugat III Rekonvensi ke Kepolisian Sektor (Polsek) Rungkut, termasuk juga mengerahkan masa Banser untuk menutup jalan menuju lokasi pembangunan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 380;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat III Rekonvensi berupa:

1) Kerugian Materiil:

Yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi III adalah biaya yang timbul akibat menyelesaikan gugatan Tergugat Rekonvensi, yaitu apabila dihitung diperkirakan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

2) Kerugian Immateriil:

Yang mengganggu kenyamanan Penggugat Rekonvensi III adalah karena Tergugat Rekonvensi melakukan tindakan pengancaman, termasuk juga mengerahkan masa Banser untuk menutup jalan menuju lokasi pembangunan Tergugat III/Penggugat Rekonvensi III yang apabila dihitung kerugian immateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan secara serta merta, meskipun ada banding, kasasi, dan perlawanan dari Tergugat Rekonvensi;
6. Menghukum kepada Penggugat asli/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatannya untuk

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melaksanakan isi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*incraht*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat agar memulihkan nama baik Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII dengan cara membuat permohonan maaf secara terbuka kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat VII dan permohonan maaf tersebut harus dimuat dalam 3 (tiga) surat kabar yakni Jawa Pos, Surya dan Kompas;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat untuk membayar biaya perkara;
4. Pengadilan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 237/Pdt.G/2009/PN Sby, tanggal 19 Agustus 2010, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
- Menyatakan:
 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,
 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,
 3. Kuasa Untuk Menjual Nomor 10, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di

Halaman 7 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020

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

hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,

4. Kuasa untuk menjual Nomor 12, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,

tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

- Menyatakan sah demi hukum dan karenanya mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pihak-pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor 08/2007 tanggal 31 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan PPAT Soeratman, S.H.;
- Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 926/Kelurahan Gununganyar tercantum nama pemegang hak Ny. Hj. Tutiek Rahayu yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya;
- Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 926/Kelurahan Gununganyar tercantum nama pemegang hak Baderoni Maksum yang ditulis juga H. Mohammad Thoyib adalah milik Pengugat Rekonvensi, Ny. Hj. Tutiek Rahayu;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi III/Tergugat Konvensi III dan Penggugat Rekonvensi VII/Tergugat Konvensi VII;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.421.000,00 (dua juta empat ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding, putusan tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 298/PDT/2011/PT SBY, tanggal 2 Agustus 2011, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 237/Pdt.G/2009/PN Sby, tanggal 19 Agustus 2010 yang dimohonkan banding tersebut sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Halaman 8 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi I untuk sebagian;
- Menyatakan:
 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,
 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,
 3. Kuasa untuk menjual Nomor 10, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,
 4. Kuasa untuk menjual Nomor 12, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto,tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menyatakan sah demi hukum dan karenanya mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi pihak-pihak yang membuat Akta Jual Beli Nomor 08/2007, tanggal 31 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan PPAT Soeratman, S.H.;
- Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 926/Kelurahan Gununganyar tercantum nama pemegang hak Ny. Hj. Tutiek Rahayu yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya;
- Menyatakan sah demi hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 926/Kelurahan Gununganyar tercantum nama pemegang hak Baderoni Maksun yang ditulis juga H. Moehamad Thoyib adalah milik Penggugat Rekonvensi Ny. Hj. Toetik Rahayu;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi I untuk selain dan selebihnya;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi III dan VII untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 9 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020

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 sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Februari 2012, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Februari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 237/Pdt.G/2009/PN Sby, *juncto* Nomor 298/PDT/2011/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 13 Maret 2012;

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 Maret 2012 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
2. Menerima dan mengabulkan memori kasasi untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 298/PDT/2011/PT SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 237/Pdt.G/2009/PN Sby;

Mengadili Sendiri:

- Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat atas:
 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 9 tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto;
 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoyo;
 3. Kuasa Untuk Menjual Nomor 10, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto;
 4. Kuasa Untuk Menjual Nomor 12, tanggal 12 April 1999 yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Harry Sanyoto;

Halaman 10 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020

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 Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan memori kasasi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan konvensi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menetapkan bahwa objek sengketa adalah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
4. Menghukum dan menetapkan bahwa Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I atau siapa saja yang menguasai untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 926 atas nama Badroeni Maksum, Sertipikat Hak Milik Nomor 925, Sertipikat Hak Milik Nomor 926 apabila perlu dengan bantuan alat negara, dimana kedua Sertipikat Hak Milik tersebut telah ada pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual sesuai posita 2 dan 3 gugatan konvensi kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pemilik sah dari dua sertipikat hak milik tersebut;
6. Menghukum dan menetapkan Akta Jual Beli Nomor 8/2007 dibuat di hadapan PPAT Soeratman yang beralamat di Jalan Panjang Jiwo VII/4, Surabaya, pada tanggal 31 Agustus 2007 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menghukum dan menetapkan bahwa jual beli objek sengketa 1 antara Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I dan Termohon kasasi II/Terbanding II/Tergugat II adalah batal demi hukum karena jelas Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II adalah bukan pemilik objek sengketa 1;
8. Menghukum dan menetapkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 380 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan;
9. Menghukum dan menetapkan segala surat-surat bukti kepemilikan

Halaman 11 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020



yang dimiliki Termohon Kasasi VII/Terbanding VII/Tergugat VII adalah tidak memiliki kekuatan hukum, karena prosesnya dilakukan dengan menghalalkan segala cara;

10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang ditetapkan atas objek sengketa 1 dan 2 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 926;
11. Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi berupa harga tanah seluas 7.665 m² yang apabila dijual sekarang harganya Rp14.272.230.000,00 (empat belas miliar dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah);
12. Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar keterlambatan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tiap hari setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III dan Termohon Kasasi VII/Terbanding VII/Tergugat VII membongkar seluruh bangunan dan gereja yang telah didirikannya tanpa seizin Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat diatas objek sengketa 1 dan 2 diatas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 926;
14. Menghukum Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III dan Termohon Kasasi VII/Terbanding VII/Tergugat VII atau siapa saja yang menempati tanah objek sengketa 1 dan 2 untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan kosong dari segala perabotan yang ada didalam setiap bangunan rumah yang berdiri diatas objek sengketa apabila perlu dengan bantuan aparaturnegara untuk melakukan pengosongan;
15. Menghukum Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat tunduk pada putusan ini;
16. Menetapkan biaya perkara harus ditanggung Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat;

Halaman 12 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Bapak Ketua Mahkamah Agung RI Cq. Majelis Hakim Agung memeriksa perkara berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 23 April 2012 dan tanggal 24 April 2012, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 13 Maret 2012 dan kontra memori kasasi yang diterima masing-masing tanggal 23 April 2012 dan tanggal 24 April 2012, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I dapat membuktikan obyek sengketa berupa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 925 dan Nomor 926 adalah miliknya yang dibeli oleh Alm. H. Koesnan Daryono dari Penggugat dan Moch. Chinun, masing-masing berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Sawah tanggal 31 Mei 1990;
- Bahwa Tergugat I adalah istri dari Alm. H. Koesnan Daryono merupakan ahli waris, dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 08/2007, tanggal 31 Agustus 2007 yang dibuat di hadapan PPAT Soeratman, S.H., dan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 926/Kelurahan Gununganyar adalah yang paling berhak atas tanah sengketa, sedangkan perjanjian pengikatan jual beli milik Penggugat adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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 Ir. H. ARIFUL ANAM, tersebut harus ditolak;

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

Halaman 13 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang 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 **Ir. H. ARIFUL ANAM**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 27 Februari 2020, oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, 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 oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Andri Purwanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020



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

Andri Purwanto S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp484.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
Nip. 19621029 198612 1 001

Halaman 15 dari 15 halaman Putusan Nomor 329 K/Pdt/2020

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)