



PUTUSAN
Nomor 1107 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Ny. SULISTIANI, bertempat tinggal di Jalan Gayung Kebonsari 9/36 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Guna Jaya Artha, S.H., M.Hum., Advokat, berkantor di Jalan Kutisari Indah Utara I/8, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding;

L a w a n

Tn. Ir. H. KOENORO, Direktur PT. Bina Karya Nusa Karsa, bertempat tinggal di Jalan Martimbang III/2 Kabayoran Baru, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding;

D a n :

1. **PT. INJOKO**, dahulu berkedudukan di Jalan Jeruk Baru IX/501-502, sekarang di Jalan Jeruk 8 Nomor 446 Sidoarjo (Perum Pondok Candra Indah);
2. **Ny. EUIS SAEFUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Lompo Batang Nomor 15 Surabaya;
3. **Tn. FERRY**, bertempat tinggal di Jalan Jajar Tunggal Utara 6/I-18 Surabaya;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah melawan sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Turut Terlawan/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan Pemilik Hak Prioritas atas Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari, oleh karena itu menempati dan menguasai Tanah

Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari oleh karena itu menempati dan menguasai Tanah Negara Bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Desa Kebonsari dahulu setempat dikenal Perak Jalan Injoko II Nomor 2. D. Surabaya, juga dikenal Jalan Gayung Kebonsari II Nomor 2. Surabaya, sekarang dikenal Jalan Gayung Kebonsari II/58. Surabaya, maka oleh karena itu Pelawan membayar pajak bumi sesuai SPT PBB NOP: 35.78.032004.01700 37.0 atas nama Turut Terlawan III/Tn.Ferry (bukti Plw.I.), oleh karena itu Pelawan memiliki/pemilik hak prioritas atas sebidang Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari terurai diatas;

2. Bahwa Hak Prioritas dan penguasaan atas sebidang tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari tersebut, Pelawan peroleh dari Tn. Ferry/Turut Terlawan III berdasarkan akta tanggal 3 Maret 2011, Nomor 06. "Perjanjian". Pengalihan hak prioritas pengajuan hak atas Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari pada BPN Kota Surabaya, dan telah dicek fisik di BPN Kota Surabaya benar adalah Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari. (bukti Plw.2.), maka oleh karena itu Tn. Ferry patut dan layak diajukan sebagai pelengkap pihak-pihak yaitu Turut Terlawan III.;
3. Bahwa Tn. Ferry/Turut Terlawan III peroleh dari Ny.Euis Saefuddin/Turut Terlawan II berdasarkan akta tanggal 3 Mei 2007 Nomor 03 " Perjanjian" pengalihan hak prioritas pengajuan atas Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari di Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya, dan telah dicek fisik di BPN Kota Surabaya benar adalah Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari. (bukti Plw.3.), maka oleh karena itu Ny. Euis Saefuddin patut dan layak diajukan sebagai pelengkap pihak-pihak yaitu Turut Terlawan II;
4. Bahwa Ny. Euis Saefuddin/Turut Terlawan II. Peroleh hak dan menguasai atas sebidang Tanah Negara bekas pemegang hak SHGB Nomor 66/Kebonsari. tersebut diatas, dari PT. Injoko/Turut Terlawan I. Sejak tanggal 4 Juni 1974 berdasarkan akta Nomor 4095/1974 tanggal 4 Juni 1974 dan akta Nomor 21 "Kuasa" tanggal 4 Juni 1974 (bukti Plw.4 dan 5), maka oleh karena itu menurut hukum PT. Injoko patut dan layak diajukan sebagai pihak Turut Terlawan I;
5. Dan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 146/Pdt.G/2006/PN Sby tanggal 29 Mei 2006 amarnya berbunyi sebagai berikut (bukti Plw.6.);
 - 1) Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan sepatutnya akan

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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)



- tetapi tidak hadir;
- 2) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan tanpa hadirnya Tergugat (*verstek*);
 - 3) Menyatakan Tergugat wanprestasi (ingkar janji) terhadap Penggugat;
 - 4) Menyatakan Perjanjian pada hari Senin tanggal 4 Juni 1974 dihadapan Notaris Surabaya Djoko Supadmo, S.H. antara. PT. Injoko (Pihak Kesatu) dan Nyonya Euis Saefuddin (pihak kedua) tantang jual beli tanah kosong seluas 715 m² (tujuh ratus lima belas meter persegi) dahulu dikenal petak Jalan Injoko II Nomor 2 D. Surabaya, sekarang dikenal Jalan Gayung Kebonsari II Nomor 2 Surabaya, sah dan mempunyai kekuatan hukum;
 - 5) Menyatakan akta Nomor 21 tanggal 4 Juni 1974 Mr Djoko Soepadmo Notaris Surabaya sah dan mempunyai kekuatan hukum;
 - 6) Memerintahkan dan menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat sebuah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 66/Kebonsari, surat ukur sementara, Nomor 5209/Tahun 1983 seluas 730 m² (tujuh ratus tiga puluh meter persegi) atas nama PT. Injoko berkedudukan di Surabaya, lama hak berlaku 20 tahun terhitung mulai tanggal 16 Desember 1982 berakhir tanggal 15 Desember 2002;
 - 7) Memerintahkan dan menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat hak prioritas pengajuan pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 66/Kebonsari yang telah berakhir masa berlakunya di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Surabaya;
 - 8) Menyatakan dengan adanya Pengembangan kota Surabaya maka persil/tanah yang tertulis didalam perjanjian tanggal 4 Juni 1974 yaitu setempat dikenal sebagai persil di Desa Karangrejo, Kecamatan Wonocolo, Kotamadya Surabaya sama dengan yang tertulis didalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 66/Kebonsari, Desa Kebonsari, Kecamatan Wonocolo, Kotamadya Surabaya dan sekarang masuk diwilayah Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya;
 - 9) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya, yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp314.000,00 (tiga ratus empat belas ribu rupiah);
6. Bahwa Pelawan pada tanggal 10 Maret 2011 hendak mengajukan konversi tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari tersebut diatas, pada Kantor BPN Kota Surabaya, bahwa oleh BPN Kota Surabaya Pelawan diberitahu bahwa di bendelan bawah buku tanah terdapat surat pemblokiran tahun 2002 yang tidak jelas dan salah, tidak sah, oleh karena itu, Pelawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disarankan mengecek di Pengadilan Negeri Surabaya lalu mengangkat pemblokiran yang salah dan tidak sah tersebut, setelah itu baru diajukan konversi pada BPN Kota Surabaya;

7. Bahwa setelah dicek di Pengadilan Negeri Surabaya, menurut catatan, bahwa yang mengajukan sita eksekusi dengan Penetapan Nomor 71/Eks/2002/PN Sby. *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak-Sel tanggal 28-11-2002, Ir. H. Koenoro Dirut PT. Bina Karya Nusa Karsa, oleh karena itu patut dan layak Ir. H. Koenoro. Dirut PT. Bina Karva Nusa Karsa diajukan dihadapan Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Terlawan, berdasarkan fakta hukum diatas menurut hukum Penetapan sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel. tanggal 28-11-2002 tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan, karena bertentangan dengan undang-undang, mengingat sampai saat ini telah 10 tahun tidak juga diangkat sita eksekusi tersebut oleh Terlawan, maka patut Terlawan dihukum memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri Surabaya mengangkat sita eksekusi tanggal 28-11-2002 Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel atas tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari;
8. Bahwa memperhatikan sita eksekusi Terlawan tersebut adalah tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari Hak Prioritas milik Pelawan dan juga dalam penguasaan Pelawan, bahwa mengingat Pelawan dan Turut Terlawan II dan III tidak ada hubungan hukum apapun juga maupun sangkut paut apapun juga dengan Terlawan maupun perkara Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak-Sel, maka oleh karena itu menurut hukum Terlawan salah dan keliru serta tidak sah memblokir tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari hak prioritas milik Pelawan dan dalam penguasaan Pelawan, dengan sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak-Sel tanggal 28-11-2002, maka menurut hukum Terlawan harus dihukum untuk mengangkat sita eksekusi atas tanah Negara bekas SHGB Nomor 66;
9. Bahwa Perlawanan ini didasarkan pada fakta dan kenyataan hukum terurai diatas, dan juga disertai Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Mei 2006 Nomor 146/Pdt.G/2006/PN Sby. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, menurut yurisprudensi Mahkamah Agung telah memenuhi ketentuan hukum dan undang-undang yang berlaku, maka itu putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu walau pun ada upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pelawan dan Turut Terlawan III serta Turut Terlawan II tidak ada sangkut paut apapun juga dan tidak ada hubungan hukum apapun juga dengan Terlawan, maupun perkara Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel antara Ir. H. Koenoro Dirut PT. Bina Karya Nusa Karsa, melawan PT. Injoko;
4. Menetapkan Pelawan adalah pemegang hak prioritas dan penguasaan atas sebidang tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari, dahulu setempat dikenal sebagai persil petak Jalan Injoko II Nomor 2. D Surabaya Desa Karangrejo, Kecamatan Wonocolo, Kotamadya Surabaya, dan Jalan Gayung Kebonsari II Nomor 2. Surabaya Desa Kebonsari, Kecamatan Wonocolo, Kotamadya Surabaya sekarang Jalan Gayung Kebonsari II/58 Surabaya, Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kota Surabaya;
5. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 25-11-2002 Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel. dan Menyatakan sita eksekusi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28 -11-2002 berita acara sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel atas sebidang Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari adalah tidak sah;
6. Menghukum Terlawan/Ir. H. Koenoro. PT. Bina Karya Nusa Karsa memerintahkan juru sita Pengadilan Negeri Surabaya mengangkat sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby. *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak-Sel tanggal 28-11-2002. atas sebidang Tanah Negara bekas SHGB Nomor 66/Kebonsari dalam penguasaan Pelawan dan Hak Prioritas milik Pelawan, dahulu setempat dikenal sebagai persil petak Jalan Injoko II Nomor 2 D Surabaya Desa Karangrejo, Kecamatan Wonocolo, Kotamadya Surabaya, dan Jalan Gayung Kebonsari II Nomor 2 Surabaya, Desa Kebonsari, Kecamatan Wonocolo, Kotamadya Surabaya, sekarang Jalan Gayung Kebonsari II/58 Surabaya. Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan/dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
8. Membebaskan Terlawan untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perlawanan ini.;

Halaman 5 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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

Bahwa terhadap Perlawanan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 617/Pdt.Plw/2012/PN Sby tanggal 13 Agustus 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan Para Terlawan tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut;
2. Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dengan Verstek;
3. Menghukum Pelawan membayar ongkos Perkara Rp. 1.161.000,- (satu juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 266/PDT/2014/PT Sby Tanggal 21 Juli 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 25 September 2014 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 September 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 617/Pdt.Plw/2012/PN Sby. *Juncto* Nomor 266/PDT/2014/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 26 September 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding pada tanggal 14 September 2014 akan tetapi Termohon Kasasi dahulu Terlawan/Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

3. Bahwa memperhatikan dengan seksama putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 21-07-2014 Nomor 266/PDT/2014/PT.SBY *Juncto* Nomor 617/Pdt.Plw/2012/PN.Sby tanggal 13-08-2014, menurut hukum adalah suatu putusan *onvoeldoende gemotiverd*, memanipulasi fakta dan hukum, melanggar Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009. *Juncto* Nomor 14 tahun

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2009, dan salah menerapkan hukum, terurai hukum sebagai berikut:

4. Bahwa memperhatikan dengan seksama pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 266/Pdt./2014/PT.Sby tanggal 21 Juli 2014 halaman 8 (delapan) berbunyi:

Menimbang, bahwa memori banding tertanggal 11 September 2013 yang diajukan oleh kuasa hukum Pelawan/pembanding ternyata tidak memuat hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Bahwa ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tidak cermat dan atau dengan memanipulasi fakta dan hukum dalam pertimbangannya mengatakan bahwa memori banding Pemohon Kasasi tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, fakta hukum tertuang jelas didalam memori banding Pemohon Kasasi tertanggal 11 September 2013 pada halaman 4 (empat) punt 5. Punt.6. punt 7. Dan Punt 8. Memuat hal-hal baru dan bukti2 baru berupa:

- 1) Bukti baru 1. Bermeterai cukup terlampir didalam memori banding tanggal 11-09-2013, Asli Surat keterangan Nomor 000/136/436.11.24.2/2013 tanggal 10 September 2013 kelurahan Ketintang Kecamatan Gayungan Kota Surabaya. Bermeterai cukup, pada intinya menerangkan berita acara sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/pdt.G/1995/PN Jak.Sel tanggal 28 Nopember 2002 pernah disampaikan dan dicatat dengan Nomor 000/34/402.6.24.2/2002 diketahui oleh kelurahan ketintang dan menjadi arsip;
- 2) Bukti baru 2. Bermeterai cukup terlampir didalam memori banding tanggal 11-09-2013. Catatan dari Pengadilan Negeri Surabaya, perkara sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby berdasarkan gugatan Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak.sel. antara Ir.H. Koenoro Dirut PT. Bina Karya Nusa Karsa jalan Martimbang III/2 kebayoran Baru Jakarta Selatan sebagai Pemohon Eksekusi. Melawan PT. Injoko. Jalan Gayung Kebonsari II/16-18 Surabaya sebagai Termohon Eksekusi;
- 3) Bukti Baru 3. Bermeterai cukup terlampir didalam memori banding tanggal 11-09-2013. Copy Berita acara sita eksekusi Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 71/eks/2002/PN Sby. *Juncto* Nomor 291/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel tanggal 28-Nopember-2002. Dicatat dikelurahan Ketintang Nomor 000/34/402.6.24.2/ 2002.ditanda tangani oleh kepala kelurahan ketintang drs. Dodot Wahlujo;

Halaman 7 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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

Selanjutnya Menimbang, Bahwa setelah majelis hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13 Agustus 2013 Nomor 617/Pdt.Plw/2012/PN Sby dan telah membaca, memperhatikan, memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pelawan/Pembanding, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum, karena itu dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

5. Bahwa memperhatikan dengan seksama pertimbangan hukum *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 617/Pdt.Plw/2012/PN Sby tanggal 13-08-2013 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 21 Juli 2014 Nomor 266/PDT/2014/PT.SBY. tersebut diatas, terurai punt 4. Datas, pada intinya berpendapat bahwa pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya berdasarkan alasan yang tepat dan benar menurut hukum, dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;
6. Bahwa mengingat dan memperhatikan dengan seksama pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13-08-2013 halaman 5 pada intinya berbunyi; bahwa perkara *a quo* yang dilawan adalah sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby. *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jaksel tanggal 28 Nopember 2002 tetapi Pelawan tidak menunjukkan sita eksekusi sebagai perlawanan Pelawan ;
7. Bahwa ternyata fakta hukum nyata Pelawan/Pemohon Kasasi dalam tingkat banding didalam memori banding telah mengajukan dan melampirkan bukti-bukti baru berupa 1. Surat Keterangan Lurah Ketintang tentang adanya dan terdaftar dikelurahan Ketintang Surabaya, sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jaksel tanggal 28 Nopember 2002 dan 2. keterangan Pengadilan Negeri Surabaya tentang pihak-pihak dalam perkara sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jaksel tanggal 28 Nopember 2002. 3. Surat Sita Eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jaksel tanggal 28 Nopember 2002. Fakta hukum nyata ini/terurai hukum diatas, jelas dan nyata Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 266/PDT/2014/PT.SBY tanggal 21 Juli 2014 mengatakan Pelawan/Pemohon Kasasi tidak ada mengajukan hal-hal baru menurut hukum adalah

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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

memanipulasi fakta dan hukum.; dimana berdasarkan bukti baru 1. 2. Dan 3 terurai hukum diatas maka menurut hukum dan fakta hukum Pelawan telah menunjukkan sita eksekusi tersebut diatas, sebagai bukti dalam perlawanan Pelawan (*legal standing*);

8. Bahwa mengingat dan memperhatikan dengan seksama pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 617/Pdt.Plw/2012/PN Sby tanggal 13-08-2012 yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 21 Juli 2014 Nomor 266/PDT/2014/PT SBY. pada intinya berbunyi: Pelawan melalui bukti P -12.(Pelawan tidak ada mengajukan bukti P.12.) (yang ada P.1.2.) Yang berupa akta perjanjian tanggal 03-03-2011 Nomor 6. Dibuat dihadapan Notaris Ny. Evi Maria Madjid. SH. Di Sidoarjo, fakta ada perjanjian antara tuan Ferry/Turut Terlawan III dan Ny. Sulistiani/ Pelawan dimana Pelawan mendapat hak prioritas pembaharuan SHGB Nomor 66. Kelurahan Kebonsari akan tetapi hak prioritas itu hanya mengikat pada turut terlawan III/Ferry tidak kepada pihak ketiga yang lain karena dalam hukum Agraria Indonesia hak prioritas tidak bisa diterbitkan atas dasar perjanjian seperti itu.; pertimbangan hanya P.12. (Pelawan tidak ada mengajukan bukti P.12.) (yang ada P.1.2.) sepotong-sepotong *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut adalah merupakan salah menerapkan hukum, dan pertimbangan hukum yang tidak lengkap, terurai hukum sebagai berikut;
9. Bahwa mengingat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 146/Pdt. G/2006/PN Sby tanggal 29 Mei 2006 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti P – 6. Amarnya berbunyi : pada *dictum poin* ke 7. Berbunyi; memerintahkan dan menghukum Tergugat/ (Turut Terlawan I.) untuk menyerahkan kepada penggugat/(Turut Terlawan II) hak prioritas pengajuan pembaharuan SHGB Nomor 66/kebonsari yang telah berakhir masa berlakunya di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Surabaya; dan berikut *dictum* selengkapnya berbunyi sesuai bukti P.6; Bahwa mengingat berdasarkan Ny. Euis Saefuddin (Turut Terlawan II), sejak tahun 1974 menguasai dan memiliki tanah tersebut diatas/obyek tersita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby. *Juncto* Nomor 291/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel. bukti P.4. dan 5. Yang telah dinyatakan sah dengan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29-05-2006 No; 145/Pdt.G/PN Sby bukti P.6. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; Bahwa mengingat Ny. Euis Saefuddin (Turut Terlawan II), berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 29 Mei 2006 Nomor

Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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

146/Pdt.G/2006/PN Sby telah mempunyai kekuatan hukum tetap (bukti P-6.) melakukan perjanjian Nomor 3. ganti rugi tanah negara dengan Tn. Ferry (Turut Terlawan III.) tanggal 03-05-2007. Notaris Sidoarjo Ny. Evie Maria Madjid, SH.(bukti P-2.);

Dan pada tanggal 03-03-2011 perjanjian Nomor 06 ganti rugi tanah Negara Notaris Sidoarjo Ny. Evie Maria Madjid, SH. antara Tn. Ferry (Turut Terlawan III.) dengan Ny. Sulistiani. (Pelawan) (bukti P-1.2);

Bahwa fakta nyata saat ini tanah negara tersebut diatasnya ada bangunan sederhana milik Pemohon Kasasi dalam penguasaan Pemohon Kasasi. Oleh karena itu menurut hukum dan ketentuan UUPA dan BPN hak prioritas pengajuan tanah Negara tersebut diatas demi hukum adalah Ny. Sulistiani/Pemohon kasasi;

10. Bahwa mengingat dan memperhatikan dengan seksama, menurut hukum dan fakta-fakta hukum terurai jelas dalam pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 13-08-2013. Nomor 617/Pdt. Plw/2012/PN Sby halaman 5, berbunyi menimbang, bahwa Para Terlawan dan Turut Terlawan I, II, III. Tidak hadir pada hari sidang yang sudah ditetapkan, meskipun telah dipanggil secara patut karena itu dianggap melepaskan haknya untuk mempertahankan diri terhadap perlawanan Pelawan; dari fakta hukum ini perlawanan Pelawan terhadap sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jaksel tanggal 28-11-2002. telah tidak ada pihak-pihak yang keberatan terhadap perlawanan Pelawan;

11. Bahwa memperhatikan dan mengingat sita eksekusi Nomor 71/Eks/2002/PN Sby Jo.Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jaksel tanggal 28-11-2002 adalah sita eksekusi salah alamat, dimana tanah Negara milik dan dalam penguasaan Ny.Sulistiani/Pelawan diletakkan sita eksekusi 12 tahun lamanya tidak diangkat2 oleh Terlawan/Termohon Kasasi biarpun pemohon sita eksekusi/Terlawan telah mengetahui adanya salah sita eksekusi terhadap Tanah Negara milik dan dalam penguasaan Pelawan/Pemohon Kasasi.;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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

pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa perkara perlawanan *a quo* adalah perlawanan terhadap pelaksanaan sita jaminan Nomor 71/Eks/2012/PN Sby *Juncto* Nomor 294/Pdt.G/1995/PN Jak.Sel. tanggal 28 November 2012, dengan alasan bahwa berdasarkan bukti P-12 berupa akta perjanjian tanggal 3 Maret 2011 Nomor 06 yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Evi Maria Madjid, S.H., di Sidoarjo yang berisi adanya perjanjian antara Tn Ferry/Turut Terlawan dengan Ny Sulistiani/ Pelawan, bahwa Pelawan mendapat hak pembaruan SHGB Nomor 66 sementara sesuai ketentuan hukum agraria Indonesia hak prioritas itu tidak bisa diperoleh berdasarkan perjanjian, dan hak prioritas tidak dapat diperjualbelikan;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 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;

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

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

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

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 1107 K/Pdt/2016

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)



MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Ny. SULISTIANI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding 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 Selasa tanggal 9 Agustus 2016 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr.H.Sunarto, 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 Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| Hakim-Hakim Anggota | Ketua Majelis, |
| Ttd/.Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. | Ttd/.Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. |
| Ttd/.Dr.H.Sunarto, S.H., M.H. | |

Panitera Pengganti
Ttd/.Retno Kusri, S.H., M.H.

| | |
|------------------------|---------------------|
| Biaya Kasasi : | |
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.
NIP.19610313 198803 1 003