



PUTUSAN
Nomor 1094 K/Pdt/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Drs. H. MACHMUD RUHLI, bertempat tinggal di Dusun Pangreh, RT 07/RW 02, Desa Pangreh, Kecamatan Jabon, Kabupaten Sidoarjo, Jawa Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alananto, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Mahkota Raya Rengganis D1 Nomor 55-56, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2024, kemudian memberi kuasa substitusi kepada Dimas Fandikha Satria, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Panglima Sudirman XI Nomor 5, Kelurahan Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kota Pasuruan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi tanggal 29 September 2024;
Pemohon Kasasi;

Lawan:

ABD. KAHAR MUZAKKAR, bertempat tinggal di Jalan Bandeng Nomor 498, RT 003/RW 001, Kelurahan Kauman, Kecamatan Bangil, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur;
Termohon Kasasi;

dan:

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c/q KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PASURUAN, berkedudukan di Jalan Pahlawan Nomor 26, Pekuncen, Kecamatan Panggungrejo, Kota Pasuruan, Jawa Timur;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1094 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Bangil untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga sertifikat hak milik Abd. Kahar Muzakkar Nomor 02945 dengan luas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi);
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdiri bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Abd. Kahar Muzakkar Nomor 02945 yang terletak di Desa Legok, Kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan NIB: 12.32.12.14.05272, Surat Ukur tanggal 29 April 2016 Nomor 00480/Legok/2016, luas 181 m² di atasnya dengan luas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 02945 tercatat atas nama Abd. Kahar Muzakkar seluas 181 m² yang beralamat di Desa Legok, Kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian kepada Penggugat:
 - a. Secara materiil: Penggugat sebelumnya membeli pada tahun 2019 senilai Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) bilamana dikonversikan keuntungan dari nilai jual objek tanah dan bangunan di atasnya setiap tahunnya naik 10-20% hingga pada tahun 2023, Penggugat dirugikan sebesar Rp720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1094 K/Pdt/2025

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)



- b. Secara immateriil: Akibat dari perbuatan Tergugat tersebut sangat mempengaruhi kesehatan psikis/mental Penggugat karena memikirkan permasalahan tersebut, meskipun immateriil sulit dihitung sampai mendapatkan kepastian hukum berkenaan dengan diajukannya gugatan ini, bilamana dikonversikan dalam bentuk uang sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan batu yang terletak di Dusun Panderejo, Desa Legok, Kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02945 dengan luas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi) dengan atas nama Penggugat Abd. Kahar Muzakkar, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : Berbatasan dengan tanah milik Sugiarto;
 - Selatan : Berbatasan dengan jalan;
 - Barat : Berbatasan dengan tanah milik H. Machmud Ruhli;
 - Timur : Berbatasan dengan Mimik Hidayati;
- Dan menyerahkan kembali kepada Penggugat tanpa beban apapun dan bila perlu menggunakan alat negara untuk eksekusi pengosongan objek *a quo* bilamana Tergugat tidak melaksanakan isi putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan upaya hukum luar biasa lainnya;
12. Menyatakan Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap dalam putusan ini;
- Atau:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mohon apabila Majelis Hakim yang berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya;

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

Eksepsi Tergugat:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Turut Tergugat:

- Gugatan Penggugat *error in persona*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bangil telah menjatuhkan Putusan Nomor 79/Pdt.G/2023/PN Bil., tanggal 3 Juli 2024 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga sertifikat hak milik Abd. Kahar Muzakkar Nomor 02945 dengan luas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi) dan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdiri bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Abd. Kahar Muzakkar Nomor 02945 yang terletak di Desa Legok, Kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan NIB: 12.32.12.14.05272., Surat Ukur tanggal 29 April 2016 Nomor 00480/Legok/2016, luas 181 m² di atasnya dengan luas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi);
3. Menyatakan perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk mengosongkan objek sengketa atas sebidang tanah di atasnya berdiri bangunan batu yang terletak di Dusun Panderejo, Desa Legok, Kecamatan Gempol, Kabupaten Pasuruan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02945 dengan luas 181 m² (seratus delapan puluh satu meter persegi) dengan atas nama Penggugat Abd. Kahar Muzakkar dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Berbatasan dengan tanah milik Sugiarto;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1094 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Berbatasan dengan jalan;
- Barat : Berbatasan dengan tanah milik H. Machmud Ruhli;
- Timur : Berbatasan dengan Mimik Hidayati;

Dan menyerahkan kembali kepada Penggugat tanpa beban apapun;

5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.247.600,00 (satu juta dua ratus empat puluh tujuh ribu enam ratus rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 575/PDT/2024/PT SBY., tanggal 5 September 2024;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 September 2024 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 September 2024 dan Surat Kuasa Khusus Substitusi tanggal 29 September 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 September 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 575/PDT/2024/PT SBY., *juncto* Nomor 79/Pdt.G/2023/PN Bil., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bangil, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 September 2024;

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 30 September 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1094 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 575/PDT/2024/PT SBY., tanggal 5 September 2024;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bangil sesuai Perkara Nomor 79/Pdt.G/2023/PN Bil., tertanggal 3 Juli 2024 dan dengan mengadili sendiri:

Mengadili:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bangil Nomor 79/Pdt.G/2023/PN Bil.;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 575/PDT/2024/PT SBY.;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi pada gugatan di Pengadilan Negeri Bangil Nomor 79/Pdt.G/2023/PN Bil tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat pada gugatan di Pengadilan Negeri Bangil Nomor 79/Pdt.G/2023/PN Bil untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat pada gugatan di Pengadilan Negeri Bangil Nomor 79/Pdt.G/2023/PN Bil untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini;

Atau:

Subsida:

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1094 K/Pdt/2025



Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah membaca memori kasasi tanggal 30 September 2024 dihubungkan dengan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya ternyata *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa sesuai bukti P2, P3, P4 dan P5 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02945 dengan luas 181 m² atas nama Penggugat/Abd. Kahar Muzakkar yang dibeli Penggugat dari Uvin Sukmawanto di hadapan Notaris dengan 2 orang saksi karyawan Notaris yang bersangkutan Anita Febriani dan Nurkholifah, sehingga penguasaan objek sengketa oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Drs. H. MACHMUD RUHLI, 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Drs. H. MACHMUD RUHLI**, tersebut;

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1094 K/Pdt/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 26 Mei 2025, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd/.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd/.

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

ttd/.

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	Rp480.000,00+
Jumlah	Rp500.000,00

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

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN

Nip. 19590710 198512 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1094 K/Pdt/2025