



**P U T U S A N**

Nomor 1094 K/Pdt/2012

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- I 1. **MARPUAH**, bertempat tinggal di Jalan Cucur Barat XV Blok E-6 Nomor 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang ;
2. **R. PURWONO TJOKRO DARSONO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Tlogomas RT. 01/01, Tlogomas, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;
3. **NY. INSINYUR APSANTUN WARIS UTAMI**, bertempat tinggal di Jalan Danau Bratan Timur L 48, Madyopuro, Kota Malang ;
4. **PRANANTA AVIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Cucur Barat XV Blok E-6 Nomor 3, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kabupaten Tangerang ;
5. **SUGENG OETOMO**, bertempat tinggal di Jalan Soekarno Hatta Indah II Nomor 24 Kota Malang ;
6. **JIMMY H.M. NAINGGOLAN** ditulis juga **JIMMY HERMAN MARUASAS NAINGGOLAN**, bertempat tinggal di Jalan M.T. Haryono Gg. 13/434, Dinoyo, Malang ;
7. **MAHARSI ADI SUCIPTO**, bertempat tinggal di Jalan Arkordion Nomor 172 Malang ;
8. **MOCHAMMAD DJAJADI**, bertempat tinggal di Jalan Tangger Nomor 3 Malang ;
9. **EKA PRAMONO ADI**, bertempat tinggal di Perumahan IKIP ASRI Blok 3 E/13, Desa Tegalgondo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang ;
10. **BAMBANG IRAWAN, SH.,** Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Brigjen Slamet Riyadi Nomor 144 A Kota Malang ;
11. **H. CHUSEN BISRI, SH.,** Notaris/PPAT, beralamat di Jalan K.H. Zainul Arifin Nomor 1, Kota Malang ;
12. **BENEDIKTUS BOSU, SH.,** Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Sukarno Hatta Nomor 21 Kota Malang ;

Hal. 1 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13 **LUKUK WAFIROH, SH.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Cengger Ayam  
Nomor 40 Kota Malang ;

14 **ENDANG SRI KAWURYAN, SH.**, Notaris/PPAT, beralamat di Jalan Ciliwung  
Nomor 19 Kota Malang ;

Dalam hal ini kesemuanya diwakili oleh : H.M. Tulus Wahjuono,  
SH. MH., dkk. para Advokad dan Konsultan Hukum berkantor di  
Jalan Simpang Candi Panggung 31 A Malang ;

Para Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X,  
XI XII, XIV-Turut Tergugat II, III, IV VII, VIII/para Pemanding ;

*D a n :*

**II PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk.**,  
berkedudukan di Jakarta atau Cabangnya di Malang,  
beralamat di Jalan Wahid Hasyim Nomor 5-7, Kota  
Malang, dalam hal ini diwakili oleh : Tri Mulyo  
Harsono dan Dewi Ruqoyah bertindak untuk dan atas  
nama PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang  
Malang ;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat XXI/Pemanding ;

*M e l a w a n :*

- 1 **Hajjah S'IN**, bertempat tinggal di RT. 04, RW. 04 Dusun Bawang,  
Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;
- 2 **SUPRIANI**, bertempat tinggal di RT. 038/RW. 08 Desa Tegalondo,  
Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang ;
- 3 **SUKRIONO**, bertempat tinggal di RT. 04, RW. 04 Jalan Sasando,  
Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;
- 4 **Hj. SUDJIATI MUCHSINAH**, bertempat tinggal di Jalan Sasando  
Nomor 120, RT. 04, RW. 04, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan  
Lowokwaru, Kota Malang ;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/Terbanding;

*D a n :*

- 1 **SITI FATIMAH ;**
- 2 **KALSUMI HANIK ;**
- 3 **JUMAIIKAH ;**

Ketiganya bertempat tinggal di Kelurahan Tunggulwulung,  
Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 **NY. HAJJAH SITI MARIA ULFA**, bertempat tinggal di Jalan Mertojoyo Blok Q/1, Merjosari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;
  - 5 **PURNOMO**, bertempat tinggal di Jalan Mertojoyo RT. 02, RW. 01, Desa Dadap Rejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu ;
  - 6 **EFFENDY HADYANTO**, bertempat tinggal di Perum Bukit Hijau C/57 Tlogomas, Malang ;
  - 7 **HARI SANTOSO, SE**, bertempat tinggal di Jalan Mawar Nomor 4/21 F, Kota Malang ;
  - 8 **MARIONO**, bertempat tinggal di Jalan Tlutur RT. 02/ RW. 02 Nomor 82, Desa Jingglong, Ponorogo ;
  - 9 **KOKO HARI SINGKOWO**, bertempat tinggal di Jalan Komplek Perum PGRI Blok C1 Nomor 3 Balikpapan, Kalimantan Timur ;
  - 10 **ARIEF SOESIAWAN**, bertempat tinggal di Perum Tunggulwulung Asri, Kavling 25 Malang ;
  - 11 **PT. BANK NIAGA, Tbk.**, berkedudukan di Jakarta atau Cabangnya di Malang di Jalan Basuki Rahmad Nomor 26/28 Kota Malang ;
  - 12 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MALANG**, bertempat tinggal di Jalan Danau Jonge I/1 Kota Malang ;
  - 13 **AMBAR PAWITTRI, SH.** Notaris/PPAT, dahulu bertempat tinggal di Jalan Bromo, Kota Malang, sekarang tidak diketahui keberadaannya ;
  - 14 **H. SJA'BANY BACHRY, SH**, Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Jalan Mojopahit Nomor 3A, Kota Malang ;
- Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, V, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX - Turut Tergugat I, V, VI/para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Hal. 3 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI XII, XIV-Turut Tergugat II, III, IV VII, VIII/para Pembanding dan Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat XXI/Pembanding serta Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III, V, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX - Turut Tergugat I, V, VI/para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada tahun 1992 telah terjadi gugatan perkara perdata Nomor 147/Pdt.G/1992/PN.Malang., antara Warini sebagai Penggugat (kini telah meninggal dunia, dan para ahli warisnya adalah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) melawan Satir P. Soepryani sebagai Tergugat (telah meninggal dunia dan sekarang para ahli warisnya adalah para Penggugat) atas obyek sengketa berupa sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : ± 3.930 M<sup>2</sup> tertulis atas nama Satir P. Soepryani, yang diklaim oleh Ny. Warini (ibu kandung Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) sebagai miliknya berdasarkan Petok D Nomor 711, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa terhadap perkara a quo diputus oleh Pengadilan Negeri Malang tanggal 17 November 1992, dan telah diputus pula oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur dengan putusannya Nomor 714/PDT/1993/PT.SBY. tanggal 17 Desember 1993, dan telah diputus pula oleh Mahkamah Agung RI dengan putusannya Nomor 1443 K/Pdt/1994 tanggal 20 Januari 1998 ;

Bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara kasasi perkara a quo sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa atas putusan kasasi a quo Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung yang terdaftar dalam register perkara Mahkamah Agung Nomor 52 PK/Pdt/2002 antara Satir P. Soepryani sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat-Terbanding melawan Warini (almarhum), yang demi hukum diteruskan oleh para ahli warisnya, yakni : Siti Fatimah, Kalsumi Hanik dan Jumaikah sebagai Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat-Pembanding, dan sekarang Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;

Bahwa Permohonan Peninjauan Kembali (PK) tersebut telah diajukan oleh kuasa hukum Satir P. Soepryani kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 23 Mei 1998 demikian sebagaimana ternyata pada Akta Permohonan Peninjauan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kembali Nomor 147/Pdt.G/1992/PN.Malang, permohonan mana dengan disertai pula Memori Peninjauan Kembali (PK) yang memuat alasan-alasannya telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada hari itu juga tanggal 23 Mei 1998. Tentang permohonan PK tersebut pada tanggal 3 Juli 1998 telah diberitahukan kepada Penggugat/ Pemanding/Pemohon Kasasi/Termohon PK, kemudian kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 1 Agustus 1998 ;

Bahwa pada tanggal 9 Juni 2004 Mahkamah Agung RI telah menjatuhkan putusannya terhadap upaya hukum PK Nomor 52 PK/Pdt/2002 tersebut, yang amar putusannya selengkapny berunyi sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa pada tanggal 2 November 1998 Termohon PK kini sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (para ahli waris alm. Warini, yakni : Siti Fatimah, Kalsumi Hanik dan Jumaikah) telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersengketa dimaksud dengan alas haknya berupa Petok D Nomor 711, Persil Nomor 46, Kelurahan. S.II, seluas : 3930 M<sup>2</sup> atas nama : Warini yang terletak di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, yang telah dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat I) dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 616, Surat Ukur tanggal 20 November 1998 Nomor 135, seluas : 4.125 M<sup>2</sup>, tertulis nama pemegang haknya adalah : Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaikah pada tanggal 19 Pebruari 1999 ;

Bahwa SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung kemudian telah dipisah-pisah menjadi 12 bidang, yakni SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2116 tertulis nama pemegang haknya adalah : Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaikah (Termohon PK kini sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) ;

Bahwa Kemudian 5 (lima) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 2105/Kelurahan Tunggulwulung sampai dengan SHM Nomor 2109/Kelurahan Tunggulwulung telah dijual oleh Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaikah (Termohon PK kini sebagai Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) kepada :

- Tergugat VII : Ny. Ir. Apsantun Wasis  
Utami (SHM Nomor 2105) ;
- Tergugat IX : Sugeng Oetomo (SHM Nomor  
2106) ;
- Tergugat X : Jimmy H.M.  
Nainggolan (SHM Nomor 2107) ;

Hal. 5 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012

#### 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

- Tergugat XI : Maharsi Adi Sucipto (SHM Nomor 2108) ;
- Tergugat XII : Mochammad Djajadi, SH. (SHM Nomor 2109) ;

Bahwa sedangkan 7 (tujuh) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 2110/Kelurahan Tunggulwulung sampai dengan SHM Nomor 2116/ Kelurahan Tunggulwulung digabung menjadi satu Sertifikat Hak Milik yakni SHM Nomor 2275/ Kelurahan Tunggulwulung, kemudian oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dijual kepada Tergugat IV (Marpuah), dan dibalik-nama menjadi atas nama : Marpuah (Tergugat IV) sebagai pemegang haknya ;

Bahwa Kemudian SHM Nomor 2275/Kelurahan Tunggulwulung atas permohonan Tergugat IV (Marpuah) telah dipecah menjadi 10 Sertifikat Hak Milik oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat I), yaitu SHM Nomor 2601/ Kelurahan Tunggulwulung sampai dengan SHM Nomor 2610/ Kelurahan Tunggulwulung, kesemuanya tertulis nama pemegang haknya adalah Tergugat IV (Marpuah). Selanjutnya 10 bidang tanah tersebut di atas, terkecuali SHM Nomor 2603 sampai saat ini belum dijual kepada orang lain dan masih merupakan milik Tergugat IV, adapun 9 (sembilan) bidang tanah lainnya oleh Tergugat IV telah dijual kepada para Tergugat lainnya dengan rincian sebagai berikut :

- Tergugat XIII : Purnomo, yakni SHM Nomor 2601 ;
- Tergugat XIV : Eka Pramono Adi, yakni SHM Nomor 2602 ;
- Tergugat XV : Effendy Hadyanto, sebanyak 3 (tiga) bidang, yakni : SHM Nomor 2604, SHM Nomor 2605 dan SHM Nomor 2610 ;
- Tergugat XVI : Hari Santoso, SE., yakni SHM Nomor 2606 ;
- Tergugat XVII : Mariono, yakni SHM Nomor 2607 ;
- Tergugat XVIII : Koko Hari Sungkowo, yakni SHM Nomor 2608 ;
- Tergugat XIX : Arief Soesiawan, yakni SHM Nomor 2609 ;

#### 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 tanah yang semula sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung seluas 4.125 M<sup>2</sup> saat ini telah dialihkan/diperjual belikan kepada pihak lain, dan telah terbit 15 (lima belas) Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :

- 1 SHM Nomor 2105/Kelurahan Tunggulwulung luas : 465 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Ny. Ir. Apsantun Wasis Utami (Tergugat VII), yang asalnya membeli dari R. Purwono Tjokro Darsono (Tergugat VI) dengan Akta Jual Beli Nomor 122/LW/BI/2003 tanggal 31 Juli 2003 yang dibuat oleh PPAT Bambang Irawan SH. (Turut Tergugat II), sedangkan Tergugat VI sebelumnya membeli dari Hj. Siti Maria Ulfa (Tergugat V) dengan Akta Jual Beli Nomor 289/I/LW/IV/2003 tanggal 24 April 2003 yang dibuat oleh PPAT H. Chusen Bisri, SH. (Turut Tergugat III), sedangkan Tergugat V asalnya membeli dari Siti Fatimah, Cs. (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 196/i-V/AP-LW/2002 tanggal 6 Mei 2002 yang dibuat oleh PPAT Ambar Pawitri, SH. (Turut Tergugat V) ;
- 2 SHM Nomor 2106/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 494 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Sugeng Oetomo (Tergugat IX), yang asalnya membeli dari Prananta Avianto (Tergugat VIII) dengan Akta Jual Beli Nomor 181/AJB/Lowokwaru/BB/IV/2004 tanggal 6 April 2004 yang dibuat oleh PPAT Benediktus Bosu, SH. (Turut Tergugat IV), sedangkan Tergugat VIII asalnya membeli dari Siti Fatimah, Cs. (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 101/I-II/AP-LW/2001, tanggal 14 Pebruari 2001 yang dibuat oleh PPAT Ambar Pawitri, SH. (Turut Tergugat V) ;
- 3 SHM Nomor 2107/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 524 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Jimmy H.M. Nainggolan ditulis juga Jimmy Herman Maruasas Nainggolan (Tergugat X), yang asalnya membeli dari Prananta Avianto (Tergugat VIII) dengan Akta Jual Beli Nomor 460/AJB/Lowokwaru/ BB/ VIII/2003 tanggal 20 Agustus 2003 yang dibuat oleh PPAT Benediktus Bosu, SH. (Turut Tergugat IV), sedangkan Tergugat VIII sebelumnya membeli dari Siti Fatimah, Cs. (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 326/I-VI/AP-LW/2001 tanggal 1 Juni 2001 yang dibuat oleh PPAT Ambar Pawitri SH. (Turut Tergugat V) ;

Hal. 7 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



- 4 SHM Nomor 2108/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 553 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Maharsi Adi Sucipto (Tergugat XI), yang asalnya membeli dari Siti Fatimah, Cs. (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 398/i-V/AP-LW /2002 tanggal 08 Oktober 2002 yang dibuat oleh PPAT Ambar Pawitri, SH. (Turut Tergugat V) ;
- 5 SHM Nomor 2109/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 601 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Mochammad Djajadi, SH. (Tergugat XII), yang asalnya membeli dari Siti Fatimah, Cs. (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 100/i-II/AP-LW/2001 tanggal 12 Pebruari 2004 yang dibuat oleh PPAT Ambar Pawitri, SH. (Turut Tergugat V) ;
- 6 SHM Nomor 2601/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 145 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Purnomo (Tergugat XIII), yang asalnya membeli dari Marpuah (Tergugat IV) dengan Akta Jual Beli Nomor 462/2007 tanggal 11 Juli 2007 yang dibuat oleh PPAT H. Sja'bany Bachry, SH. (Turut Tergugat VI) ;
  - Kemudian tanah tersebut oleh Tergugat XIII telah dijaminan kepada PT. Bank Niaga, Tbk, berkedudukan di Jakarta (Tergugat XX) dibebani dengan Hak Tanggungan Pertama Nomor 2356/2007 tanggal 29 Agustus 2007 sebesar Rp 187.500.000,00 demikian berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 463/2007, tanggal 11 Juli 2007 yang dibuat oleh PPAT H. Sja'bany Bachry, SH. (Turut Tergugat VI) ;
- 1 SHM Nomor 2602/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 115 M<sup>2</sup> oleh Marpuah (Tergugat IV) telah dijual kepada Eka Pramono Adi (Tergugat XIV) demikian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2009 tanggal 8 Januari 2009 yang dibuat oleh PPAT Luluk Wafiroh, SH. (Turut Tergugat VII) ;
- 2 SHM Nomor 2603/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 115 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Marpuah (Tergugat IV), yang asalnya membeli dari Siti Fatimah, Cs. (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) dengan Akta Jual Beli Nomor 352/AJB/LW/BB/VII/2004 tanggal 6 Juli 2004 yang dibuat oleh PPAT Benediktus Bosu, SH. (Turut Tergugat IV) ;
- 3 SHM Nomor 2604/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 115 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Effendy Hadyanto (Tergugat XV), yang asalnya membeli dari

**Disclaimer**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Marpuah (Tergugat IV) dengan Akta Jual Beli Nomor 563/2007 tanggal 12 Desember 2007 yang dibuat oleh PPAT Luluk Wafiroh, SH. (Turut Tergugat VII) ;

4 SHM Nomor 2605/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 162 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Effendy Hadyanto (Tergugat XV), yang asalnya membeli dari Marpuah (Tergugat IV) dengan Akta Jual Beli Nomor 258/I/LW-LW/2006 tanggal 18 September 2006 yang dibuat oleh PPAT Luluk Wafiroh, SH. (Turut Tergugat VII) ;

5 SHM Nomor 2606/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 90 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Hari Santoso. SE (Tergugat XVI), yang asalnya membeli dari Marpuah (Tergugat IV) dengan Akta Jual Beli Nomor 035/AJB/Lwk/2007 tanggal 2 Maret 2007 yang dibuat oleh PPAT Endang Sri Kawuryan, SH. (Turut Tergugat VIII) ;

- Kemudian tanah tersebut oleh Tergugat XVI telah dijaminan kepada PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, berkedudukan di Jakarta atau Cabangnya di Malang (Tergugat XXI) dibebani dengan Hak Tanggungan Pertama Nomor 0681/2007 tanggal 16 Maret 2007 sebesar Rp 96.250.000,00 demikian berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 036/APHT/LWK/ 2007, tanggal 2 Maret 2007 yang dibuat oleh PPAT Endang Sri Kawuryan, SH. (Turut Tergugat VIII) ;

1 SHM Nomor 2607/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 102 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Mariono sebagai Tergugat XVII, yang asalnya membeli dari Marpuah (Tergugat IV) dengan Akte Jual Beli Nomor 026/AJB/Lwk/2007 tanggal 20 Pebruari 2007 yang dibuat oleh PPAT Endang Sri Kawuryan, SH. (Turut Tergugat VIII) ;

- Kemudian tanah tersebut oleh Tergugat XVII telah dijaminan kepada PT. Bank Niaga, Tbk, berkedudukan di Jakarta atau Cabangnya di Malang (Tergugat XX) dibebani dengan Hak Tanggungan Pertama Nomor 0503/2007 tanggal 26 Pebruari 2007 sebesar Rp 106.250.000,00 demikian berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor 027/APHT/LWK/2007, tanggal 20 Pebruari 2007 yang dibuat oleh PPAT Endang Sri Kawuryan, SH. (Turut Tergugat VIII) ;

Hal. 9 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012

#### 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)



- 1 SHM Nomor 2608/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 105 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Koko Hari Sungkowo (Tergugat XVIII), yang asalnya membeli dari Marpuah (Tergugat IV) dengan Akte Jual Beli Nomor 520/2007 tanggal 29 November 2007 yang dibuat oleh PPAT Luluk Wafiroh, SH. (Turut Tergugat VII) ;
- 2 SHM Nomor 2609/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 108 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Arief Soesiawan (Tergugat XIX), yang asalnya membeli dari Marpuah (Tergugat IV) dengan Akte Jual Beli Nomor 257/I/LW-LW/2006 tanggal 16 September 2006 yang dibuat oleh PPAT Luluk Wafiroh, SH. (Turut Tergugat VII) ;
- 3 SHM Nomor 2610/Kelurahan Tunggulwulung, luas : 181 M<sup>2</sup> tertulis atas nama : Effendy Hadyanto sebagai Tergugat XV, asalnya membeli dari Marpuah (Tergugat IV) dengan Akte Jual Beli Nomor 253/I/LW-LW/2006 tanggal 15 September 2006 yang dibuat oleh PPAT Luluk Wafiroh, SH. (Turut Tergugat VII) ;

Bahwa putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 telah mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karenanya sah dan berharga, dan tidak dapat dilawan dengan upaya hukum apapun ;

Bahwa berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004, obyek tanah sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, dengan batas-batas sebagaimana disebutkan dalam surat gugatan ;

Bahwa dengan dikeluarkannya putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka Tergugat I sampai dengan Tergugat XXI beserta Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;

Bahwa berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung tertulis atas nama : Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, yang kemudian dipecah menjadi 12 (dua belas) Sertifikat Hak Milik, yakni : SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2116 tertulis atas nama : Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Siti Fatimah, Cs. 3 orang), kemudian 5 (lima) SHM masing-masing Nomor 2105, Nomor 2106, Nomor 2107, Nomor 2108 dan Nomor



2109 oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dijual kepada Tergugat V sampai dengan Tergugat XII, sehingga hak atas 5 bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 2105, Nomor 2106, Nomor 2107, Nomor 2108 dan Nomor 2109 menjadi atas nama Ny. Ir. Apsantun Wasis Utami, dkk. 5 orang (Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII), adapun sisanya yakni 7 (tujuh) Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 2110, Nomor 2111, Nomor 2112, Nomor 2113, Nomor 2114, Nomor 2115 dan Nomor 2116 setelah digabung menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2275, kemudian oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dijual kepada Tergugat IV (Marpuah), sehingga SHM Nomor 2275/Kelurahan Tunggulwulung telah dibalik-nama menjadi atas nama : Tergugat IV sebagai pemegang haknya, selanjutnya Tergugat IV telah mengajukan pemisahan atas SHM Nomor 2275/ Kelurahan Tunggulwulung kepada Turut Tergugat I dan ternyata dikabulkan oleh Turut Tergugat I dengan diterbitkannya 10 Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 2601, Nomor 2602, Nomor 2603, Nomor 2604, Nomor 2605, Nomor 2606, Nomor 2607, Nomor 2608, Nomor 2609 dan Nomor 2610, dan terakhir terkecuali tanah sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 2603/ Kelurahan Tunggulwulung hingga saat ini masih tertulis nama pemegang haknya adalah Tergugat IV (Marpuah), selebihnya sebanyak 9 (sembilan) bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 2601, Nomor 2602, dan Nomor 2604 sampai dengan Nomor 2610 oleh Tergugat IV telah dijual dan menjadi milik Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX, adalah cacat hukum atau tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga semua sertifikat-sertifikat tanah yang merupakan produk dari Turut Tergugat I dan semua akta-akta peralihan hak atas tanah dimaksud termasuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang dibuat oleh para PPAT yang dalam gugatan ini sebagai Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat VIII harus dinyatakan batal demi hukum atau harus dibatalkan ;

Bahwa segala peralihan hak maupun perjanjian yang timbul dan berdasarkan SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung tertulis atas nama : Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang kemudian dipecah dan dialihkan hak atas tanahnya oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 tertulis atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 tertulis atas nama : Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX, dan atau kepada siapa saja



yang memperoleh hak dari padanya adalah tidak sah dan batal demi hukum, tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian karena dilakukan oleh orang yang tidak berhak berdasarkan putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karenanya seluruh Sertifikat-Sertifikat Hak Milik produk Turut Tergugat I harus dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan, demikian pula semua akta-akta peralihan hak atas tanah dimaksud termasuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang dibuat oleh para PPAT sebagai Turut Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat VIII harus dinyatakan batal demi hukum atau patut dibatalkan menurut hukum ;

Bahwa dengan putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang telah berkekuatan hukum tetap, maka perbuatan para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat XXI) yang telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa dimaksud kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat I) merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;

Bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) dengan mendirikan bangunan-bangunan permanen di atas tanah sengketa sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup> karena obyek a quo berdasarkan putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 adalah sah milik Satir P. Soepryani yang kini merupakan harta warisan milik para Penggugat ;

Bahwa para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya wajib dan harus mengembalikan obyek sengketa berupa sebidang tanah hak yasan sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang kepada para Penggugat dalam keadaan dan bentuk semula berupa tanah kosong, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri) dan menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan dalam mematuhi dan menjalankan putusan ini ;

Bahwa kerugian Penggugat yang timbul sebagai akibat perbuatan para Tergugat, yang harus dibayar secara tanggung renteng, tunai dan sekaligus yaitu :

**I Kerugian Materilil :**

Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah), kerugian ini disebabkan karena selama ini tidak bisa memanfaatkan dan menikmati



hasil dari obyek tanah sengketa tersebut yang nyata-nyata merupakan hak miliknya ;

**II Kerugian Materil :**

Penggugat dikarenakan obyek tersebut dikuasai oleh para Tergugat sampai sekarang, sehingga Satir P. Soepriyani (ayah Penggugat) mengalami tekanan mental yang sangat hebat akibat timbulnya perkara tersebut di atas, sampai akhirnya Satir P. Soepriyani menderita tekanan darah tinggi dan stroke yang akhirnya meninggal dunia, semua ini akibat perbuatan para Tergugat, terhadap hal tersebut Penggugat mengalami kerugian yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun demi hukum dan kepastian hukum Penggugat menetapkan kerugian immaterial sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah) ;

Sehingga total kerugian Penggugat yang diakibatkan dari perbuatan para Tergugat adalah sebesar Rp 4.000.000.000,00 (empat miliar Rupiah), yang sudah harus dibayar lunas oleh para Tergugat dihitung sejak tanggal perkara ini diputus oleh Hakim, dan dihukum untuk membayar uang denda sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan ini ;

Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat agar dapat terlaksananya Eksekusi putusan perkara ini, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili sendiri gugatan perkara perdata ini untuk meletakkan Sita Jaminan (conversatoir beslag) terhadap tanah-tanah beserta bangunan-bangunan rumah yang berdiri di atasnya yang menjadi objek dalam perkara ini, yaitu tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung tertulis atas nama : Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 tertulis atas nama : Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 tertulis atas nama : Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX ;

Bahwa menyatakan demi hukum bahwa siapa saja yang terkait dengan obyek tanah sengketa yang semula statusnya merupakan tanah hak yasan sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup> terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, yakni Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dalam putusan perkara ini ;

Bahwa gugatan perkara ini didasarkan pada alas hak yang benar dan bukti yang kuat, oleh karenanya sudah patut dan wajar apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat



dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada pihak-pihak lain yang mengajukan upaya hukum banding, verset, maupun kasasi ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, maka dengan segenap kerendahan hati Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil para Penggugat, para Tergugat dan para Turut Tergugat untuk menghadap di persidangan yang selanjutnya mohon menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah hak yasan sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup>, terletak di Dusun Bawang, Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, sebagaimana dimaksud pada putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang semula berupa tanah kosong yang letak tepatnya sama dengan 15 (lima belas) SHM masing-masing Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 tertulis atas nama pemegang haknya adalah : Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 tertulis atas nama pemegang haknya adalah : Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 616, Surat Ukur tanggal 20 November 1998 Nomor 135, seluas : 4.125 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama pemegang haknya adalah : Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaikah (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat I) ;
- 3 Menyatakan bahwa para Penggugat adalah satu-satunya ahli waris almarhum Satir P. Soepryani yang sah, dengan demikian berhak untuk mewarisi harta peninggalan almarhum Satir P. Soepryani yakni tanah pekarangan yang menjadi sengketa dalam perkara ini sebagaimana dimaksud dalam Petitum 2 tersebut di atas ;
- 4 Menyatakan bahwa sebagai ahli waris almarhum Satir P. Soepryani, para Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah tersengketa sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klas S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup>, yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Sawah Pak Tasio ;  
Sebelah Timur : Tanah Pak Sahlan dan kali Kecil ;  
Sebelas Selatan : Jalan Makadam ;  
Sebelah Barat : Sawah Pak Ngarmun ;

- 5 Menyatakan berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Warini yang kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (perkaranya kini diteruskan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris alm. Warini) yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 atas nama Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 6 Membatalkan dan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Warini atau atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 tertulis atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 tertulis atas nama Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX ;
- 7 Menyatakan batal demi hukum atau dibatalkan segala perjanjian atau peralihan hak atas tanah termasuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, yang timbul berdasarkan pada SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Warini atau atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 tertulis atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM

Hal. 15 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012

#### 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)



Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 tertulis atas nama Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX, kepada siapapun, dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum ;

- 8 Menyatakan bahwa perbuatan Warini semasa hidupnya dan atau Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah mengalihkan hak dan penguasaan fisik tanah sengketa kepada Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXI dan siapa saja yang telah memperoleh hak dari padanya dengan pembuatan perjanjian jual beli serta semua perbuatan yang telah berakibat dikeluarkannya SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 oleh Turut Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) ;
- 9 Menyatakan Tergugat IV sampai dengan Tergugat XIX yang telah mendirikan bangunan di atas obyek tanah sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup> telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karena itu menghukum agar Tergugat IV sampai dengan Tergugat XIX harus membongkar bangunan tersebut, yang jika diperlukan dilaksanakan pembongkaran atas bangunan tersebut secara paksa dengan bantuan Alat Negara (Polri) ;
- 10 Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I yang telah mengeluarkan SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 dengan mengabulkan permohonan hak atas tanah tersengketa dimaksud untuk memperoleh SHM beserta pencatatan peralihan haknya pada Buku Tanahnya yang diajukan oleh para Tergugat I sampai dengan Tergugat XXI merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), dan menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dalam putusan ini dengan membatalkan seluruh akte-akte peralihan haknya beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 ;
- 11 Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau memperoleh hak dari padanya atas obyek tanah sengketa sebagaimana dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup>



- yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali kepada para Penggugat dalam keadaan dan bentuk semula berupa tanah kosong, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri) ;
- 12 Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan dalam menjalankan putusan ini ;
  - 13 Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada para Penggugat yaitu :
    - Kerugian Materiil sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar Rupiah), kerugian karena tidak bisa menikmati hasil dari obyek tersebut ;
    - Kerugian immaterial sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga miliar Rupiah), dikarenakan obyek sengketa tersebut dikuasai oleh para Tergugat sampai sekarang, sehingga Penggugat mengalami tekanan mental yang sangat hebat akibat timbulnya perkara tersebut di atas, bahkan Satir P. Soepriyani (ayah Penggugat) sampai menderita tekanan darah tinggi hingga stroke dan meninggal dunia, semua ini akibat perbuatan para Tergugat ;
  - 14 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Malang di atas tanah sengketa yang menjadi obyek dalam perkara ini ;
  - 15 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Malang di atas semua harta benda milik para Tergugat untuk menjamin terlaksananya penggantian kerugian pada para Penggugat ;
  - 16 Menghukum siapa saja yang terkait dengan obyek tanah sengketa dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup> untuk tunduk dalam putusan perkara ini ;
  - 17 Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari para Tergugat atau perlawanan dari pihak lainnya ;
  - 18 Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;
  - 19 Menghukum para Tergugat dan para Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp

Hal. 17 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012

**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)



1.000.000,00 (satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan dalam menjalankan putusan ini ;

Atau :

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan bali (Rekonvensi) yang pada pokoknya sebagai berikut :

**EKSEPSI :**

Eksepsi Tergugat I, II, III :

Bahwa dalil-dalil para Penggugat yang menyatakan Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3930 M<sup>2</sup> tertulis atas nama Satir P. Soepriyani, yang diklaim oleh Ny. Warini (ibu kandung Tergugat I, II, III) sebagai miliknya berdasarkan Letter C Nomor 711 adalah tidak benar, sebab Letter C Nomor 711, Persil Nomor 46 tidak sama dengan Petok D Nomor 1241, bahwa Letter C Nomor 711 jelas-jelas tercatat dalam Letter C Desa Tunggulwulung peralihan Letter C Nomor 11 atas nama H. Usman pada tanggal 20 Oktober 1955 dan sedangkan Petok D Nomor 1241 sendiri di dalam Persil 46 tidak pernah tercantum dalam arsip buku Letter C Desa Tunggulwulung, induk dari Persil 46 adalah Letter C Nomor 11 atas nama H. Usman, sedangkan Petok D Nomor 1241 sendiri tidak jelas asal-muasalnya dari Petok Nomor berapa asal peralihannya ? Tahun berapa peralihannya ? para Penggugat sama sekali tidak menjelaskannya, sehingga menjadi jelas/terang bahwa para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini, karenanya sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 disebutkan bahwa gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, karenanya demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa adapun Letter C Nomor 711, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup> atas nama Ny. Warini keberadaannya adalah sah berdasarkan peralihan hak tercatat dalam buku Desa (Letter C) Tunggulwulung tertanggal 20 Oktober 1955 dari Letter C Nomor 11, Persil Nomor 46, Klas : III (sekarang II), luas 3.930 M<sup>2</sup> dan peralihannya dilakukan di hadapan Kepala Desa/Kelurahan, sehingga hal tersebut di atas para Penggugat menyatakan Tergugat I, II, III telah mengklaim Petok D 1241 menjadi Letter C Nomor 711 kalau benar padahal tidak, mengapa Kepala Desa/Kelurahan Tunggulwulung tidak dijadikan sebagai Tergugat, karena terbitnya Letter C Nomor 711, Persil Nomor 46, melalui proses pencatatan dari Kantor Desa yang membuat riwayat tanah serta Keterangan/Kutipan Letter C Nomor 11 atas nama H. Usman pindah Ke



Letter C Nomor 711 atas nama Ny. Warini dilakukan oleh Kepala Desa Tunggulwulung pada saat itu sehingga dalam gugatan ini kurang pihak sebagai Tergugat sehingga tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan ;

Bahwa Tergugat I, II, III memiliki tanah tersebut, didasarkan atas bukti kepemilikan yang sah menurut hukum yaitu :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 616, Kelurahan Tunggulwulung, Surat Ukur Nomor 135 tanggal 20 November 1998 atas nama Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaikah ;

Dengan demikian, terbukti bahwa Sertifikat Hak milik atas tanah (yang dianggap para Penggugat Sebagai Obyek Sengketa) milik Tergugat tersebut diterbitkan pada tanggal 20 November 1998, sedangkan gugatan dalam perkara ini diajukan para Penggugat pada tanggal 18 Januari 2010, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 angka 2 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 dengan jelas telah disebutkan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

Maka berdasarkan uraian di atas, maka gugatan para Penggugat yang memperlmasalahkan tentang kepemilikan hak atas tanah milik Tergugat haruslah dinyatakan telah kadaluwarsa, sebab jangka waktu untuk mengajukan gugatan terhadap tanah yang telah besertifikat tersebut telah melebihi tenggang waktu 5 (lima) tahun. Karenanya demi kepastian hukum, harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX :

Bahwa para Tergugat menolak dalil-dalil gugatan kecuali yang nyata-nyata diakui kebenarannya karena dalil-dalil gugatan para Penggugat adalah kacau dan kabur, bahkan kontradiktif atau saling bertentangan antara dalil yang satu dengan lainnya (*obscur libel*) ;

A tentang Surat Gugatan :

- 1 Bahwa dalam perkara ini terdapat dua surat gugatan yang berbeda dengan tanggal dan nomor perkara yang sama namun di dalam kedua surat gugatan tersebut berbeda jumlah para Tergugatnya dan berbeda pula dalil

Hal. 19 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



gugatannya, yaitu versi surat gugatan yang diterima oleh Tergugat XIV dan versi surat gugatan yang diterima oleh Tergugat IX, X, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII dan XIX. Dalam surat gugatan yang diterima oleh Tergugat XIV disebutkan bahwa : untuk nama Siti Fatimah berposisi sebagai Tergugat IA, Kalsumi Hank berposisi sebagai Tergugat IB, dan Jumaikah berposisi sebagai Tergugat IC sehingga untuk selanjutnya Tergugat IA, IB, IC disebut para Tergugat I adalah ... dan seterusnya, status dan/atau posisi ini yang demikian tersebut berbeda halnya dengan posisi pihak-pihak dalam surat gugatan yang diterima oleh Tergugat IX, X, XIII, XV, XVI, XVII, XVIII dan XIX ;

- 2 Bahwa adanya 2 (dua) surat gugatan yang demikian tersebut jelas melanggar hukum acara dan tidak hanya Hakim yang menjadi bingung untuk memeriksa dalil-dalil yang diuraikan dalam surat gugatan yang mana ? juga membuat bingung para Tergugat, dalil surat gugatan yang mana yang harus ditanggapi ;
- 3 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas jelas dan nyata telah terjadi pelanggaran hukum acara, oleh karenanya sudah seharusnya Pengadilan Negeri Malang menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan para Penggugat ;

B Tentang Subyek Gugatan :

Gugatan Error in Subjecto :

- 1 Bahwa disamping adanya dua surat gugatan yang diterima oleh para Tergugat yang melanggar hukum acara sebagaimana tersebut di atas, gugatan para Penggugat semakin bertambah kabur (obscur) karena Penggugat tidak jelas dan lengkap menyebutkan identitas Tergugat Lc. Siti Fatimah, Kalsum Hanik dan Jumaikah, yaitu tidak menyebutkan alamat Tergugat secara jelas, Penggugat hanya menyebutkan nama Kelurahan, Kecamatan dan Kotanya saja, tanpa ada identitas RT, RW/ maupun nomor rumah, Penggugat hanya menyebutkan Siti Fatimah, Kalsum Hanik dan Jumaikah beralamat di Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang ;
- 2 Bahwa gugatan yang demikian tersebut menunjukkan tidak adanya ketegasan dan kepastian tentang subyek dalam gugatan dimaksud karena tidak jelas Siti Fatimah, Kalsum Hanik dan Jumaikah yang mana ? karena nama yang seperti itu banyak, dan Kelurahan Tunggulwulung dan



Kecamatan Lowokwaru Kota Malang sangat luas daerahnya, hal yang demikian ini menjadikan tidak jelas siapa sebenarnya yang akan menjadi subyek gugatan para Penggugat (*error in subjecto*), oleh karena adanya ketidakjelasan subyek gugatan maka menyebabkan gugatan para Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) dan gugatan yang tidak menyebutkan identitas pihak-pihak yang berperkara secara jelas tersebut adalah melanggar ketentuan yang diatur dalam Rv Pasal 3 Nomor 3 yang menentukan bahwa gugatan yang diajukan di Pengadilan harus menyebutkan identitas Penggugat dan Tergugat secara jelas ;

- 3 Bahwa selain hal tersebut di atas, antara para Penggugat dengan Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun termasuk jual beli tanah maupun bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ;
- 4 Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX memperoleh tanah dan/atau bangunan obyek sengketa adalah karena pembelian dari pihak lain bukan dari para Penggugat ;
- 5 Bahwa sewaktu Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX membeli/memperoleh tanah/bangunan semua obyek dimaksud tidak dalam keadaan bermasalah, hal ini terbukti sejak proses jual beli di hadapan PPAT sampai dengan balik nama maupun dalam proses transaksi dengan Bank pemberi fasilitas kredit semuanya berjalan lancar dan tidak ada satu pihakpun yang keberatan, hal ini diperkuat lagi bahwa selama 5 (lima) tahun setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik atas tanah-tanah dimaksud tidak ada yang keberatan, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku yang mengatur bahwa perolehan hak dan sudah disertifikatkan lebih dari 5 tahun (sesuai Pasal 32:2 PP 24 Tahun 1977) serta tidak ada yang keberatan maka Sertifikat tersebut tidak bisa diganggu gugat sebagai bukti kepemilikan yang sah ;
- 6 Bahwa uraian tersebut di atas telah jelas dan nyata bahwa antara Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX dengan para Penggugat tidak ada hubungan hukum, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh para Penggugat telah salah sasaran (*error in subjecto*) ;
- 7 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah jelas dan nyata Penggugat mengajukan gugatan kepada orang yang salah dan tidak jelas identitas (*error in subjecto*), dan karenanya maka surat gugatan yang

Hal. 21 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



diajukan oleh para Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*) oleh karenanya sudah seharusnya Pengadilan Negeri Malang menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan para Penggugat ;

CGugatan Kurang Pihak :

- 1 Bahwa Tergugat XIII i.c. Purnomo yang semula adalah pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2601 atau setempat dikenal Saxophone Hill Kavling IV, RT. 04, RW. 05, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, berdasarkan Akta Pengikatan Pemberian Hibah Nomor 55 dibuat oleh Diah Ayu Wisnuwardhani, SH. M.Hum, Notaris di Malang, tanggal 20 Maret 2009 dan akta kuasa menghibahkan Nomor 56 dibuat oleh Notaris Diah Ayu Wisnuwardhani, SH. M.Hum, tanggal 20 Maret 2009 beralih menjadi milik Rita Parmawati ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah jelas bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2601 atau setempat dikenal Saxophone Hill Kavling IV, RT. 04, RW. 05, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang adalah telah beralih kepemilikannya kepada Rita Parmawati dan oleh karenanya maka Rita Parmawati harus ditarik/dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

- 2 Bahwa pada halaman 10 gugatan para Penggugat mendalilkan SHM Nomor 2603 sampai saat ini belum dijual dan masih merupakan milik Tergugat IV (Marpuah) ;

Faktanya adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 087/2009 tanggal 12 Januari 2009 dibuat di hadapan Notaris/PPAT Luluk Wafiroh SH. SPn, Notaris/PPAT di Malang, tanah SHM Nomor 2603 telah terjadi jual beli antara Tergugat XV sebagai developer (CV. Grapadi Perkasa) sebagai penjual dan Imbang Subiantoro, Swasta, alamat Jalan Tunggul Asri Kavling XVIII, RT. 07, RW. 05, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang sebagai Pembeli ;

Bahwa berdasarkan hal yang diuraikan di atas, maka seharusnya Imbang Subiantoro harus ditarik/masuk sebagai pihak karena hingga saat ini dialah yang menguasai obyek sengketa ;

- 3 Bahwa Imbang Subiantoro membeli Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2603 dari Penggugat XV adalah dengan cara kredit melalui KPR-BTN Syariah Cabang Malang, hal ini berdasarkan Akad Wakalah Pembiayaan



KPR-BTN Syariah Cabang Malang (70601165) jo. Akta Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 82 tanggal 12 Januari 2009 dilengkapi dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 08/2009, Imbang Subiantoro sebagai Debitor dan pihak BTN Syariah sebagai Kreditor ;

Bahwa menurut hukum maka pihak Bank sebagai Kreditor adalah mempunyai hak preferen, Sehingga seharusnya BTN Syariah Cabang Malang ditarik/masuk sebagai pihak dalam gugatan ini ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas Lc. uraian pada point B.4 sampai dengan B.6, jelas sekali bahwa gugatan para Penggugat adalah kurang pihak, dengan kurangnya pihak dalam perkara ini menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscur libel*) dan oleh karenanya gugatan ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DTidak adanya Hubungan Hukum :

- 1 Bahwa antara para Penggugat dengan Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX tidak pernah melakukan perbuatan hukum apapun termasuk jual beli tanah maupun bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini ;
- 2 Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX memperoleh tanah dan/atau bangunan obyek sengketa adalah karena pembelian dari pihak lain bukan dari para Penggugat ;
- 3 Bahwa sewaktu Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX membeli/memperoleh tanah/bangunan semua obyek dimaksud tidak dalam keadaan bermasalah, hal ini terbukti sejak proses jual beli di hadapan PPAT sampai dengan balik nama maupun dalam proses transaksi dengan Bank pemberi fasilitas kredit semuanya berjalan lancar dan tidak ada satu pihakpun yang keberatan, hal ini diperkuat lagi bahwa selama 5 (lima) tahun setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik atas tanah-tanah dimaksud tidak ada yang keberatan, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku yang mengatur bahwa perolehan hak dan sudah disertifikatkan lebih dari 5 tahun (sesuai Pasal 32:2 PP 24 Tahun 1977) serta tidak ada yang keberatan maka Sertifikat tersebut tidak bisa diganggu gugat sebagai bukti kepemilikan yang sah ;

Berdasarkan uraian tersebut telah jelas dan nyata bahwa antara Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, dan XIX dengan para Penggugat tidak ada



hubungan hukum, oleh karenanya gugatan yang diajukan oleh para Penggugat telah salah sasaran (*error in subjecto*) ;

- 4 Bahwa tidak ada hubungan hukum antara para Penggugat dengan para Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX karena tidak ada satu bukti suratpun yang membuktikan bahwa para Tergugat di atas telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Para Tergugat ini adalah korban dari kasus yang terjadi sebelumnya yang tidak diketahuinya. Buktinya PPAT yang membuat peralihan hak, maupun Bank-Bank pemberi kredit, pihak BPN yang telah mengeluarkan sertifikat atas nama para Tergugat di atas, semuanya sudah diproses secara prosedural. Tidak ada penyimpangan maupun paksaan yang membuat surat-surat yang sudah di produk oleh PPAT, Bank, BPN yang bisa dikategorikan sebagai produk yang ;

Eksepsi Tergugat XII :

Bahwa Tergugat XII menolak seluruh dalil-dalil gugatan para Penggugat kecuali yang akan diakui kebenarannya oleh Tergugat XII ;

Bahwa jelas gugatan para Penggugat kekurangan subyek hukum karena Warina anak H. Usman, yang juga masih hidup tidak ikut digugat oleh karena gugatan Penggugat kekurangan subyek hukum maka harus ditolak ;

Bahwa gugatan para Penggugat error in persona atau kurangnya para pihak yang digugat, karena Kepala Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang tidak dijadikan sebagai subyek hukum dalam perkara ini (Turut Tergugat), apalagi dalam dalil gugatan secara jelas Penggugat menyatakan bahwa obyek tanah sengketa yaitu petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup> yang diklaim oleh Tergugat berdasarkan petok D Nomor 711 sesuai dengan peta bidang tanah dengan D.I. 302 Nomor 952 tanggal 28 Pebruari 2008 luas 3.875 M<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan ;

Bahwa gugatan para Penggugat tersebut obscur libel tidak jelas atau kabur karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa luas tanah obyek sengketa Persil Nomor 46 S. III (sekarang S.II) adalah 3.930 M<sup>2</sup> yang terletak di Bawang Desa Tunggulwulung Kodya Malang padahal berdasarkan SHM Nomor 616 surat ukur tanggal 20 November 1998 Nomor 135 luas obyek sengketa adalah 4.125 M, sehingga jelas gugatan para Penggugat kabur dan dapat dinyatakan batal demi hukum ;

Bahwa gugatan para Penggugat tidak jelas atau kabur karena gugatannya mengenai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), namun dalam gugatannya



tidak menguraikan perbuatan mana yang dianggap melawan hukum yang harus dinyatakan secara terperinci, oleh karena itu maka Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat benar-benar tidak jelas sedangkan tanah obyek sengketa tidak pernah dikuasai oleh para Penggugat sebelumnya ;

Bahwa sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 1443 K/Pdt/1994 tanggal 20 Januari 1998 menyatakan bahwa Warini sebagai Penggugat adalah pemilik sah atas objek sengketa atas tanah berdasarkan Petok D Nomor 711 Persil Nomor 46, Klas S.III (sekarang S.II) luas 3.930 M<sup>2</sup> atas nama Warini. Yang telah dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat I) dengan diterbitkannya SHM Nomor 616 Surat Ukur tanggal 20 November 1998 Nomor 135 seluas 4.125 M<sup>2</sup> tertulis nama pemegang haknya adalah Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaika, pada tanggal 19 Pebruari 1999 ;

Bahwa dengan adanya putusan Mahkamah Agung Nomor 1443 K/Pdt/1994 tersebut maka SHM Nomor 616 dengan Surat Ukur tanggal 20 November 1998 Nomor 135 seluas 4.125 M<sup>2</sup> tertulis nama pemegang haknya adalah Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaika, pada tanggal 19 Pebruari 1999 adalah sah demi hukum ;

Bahwa perbuatan ahli waris Warini yaitu Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaika (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III) yang menjual obyek tanah sengketa kepada para Tergugat lainnya adalah sah demi hukum berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1443 K/Pdt/1994, yang telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Malang dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat sehingga Tergugat sebagai pembeli yang beriktikad baik juga harus dilindungi oleh hukum hak-haknya ;

Bahwa disamping itu gugatan para Penggugat pada poin 16 dan 17 mengatakan : Semua sertifikat-sertifikat tanah yang merupakan produk dan Tergugat I dan semua akte-akte peralihan hak atas tanah dimaksud termasuk Akte Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang dibuat oleh para PPAT yang dalam gugatan ini termasuk Tergugat II sampai dengan Turut Tergugat VIII, harus dinyatakan batal demi hukum atau harus dibatalkan, bahwa Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang membatalkan Sertifikat Hak Milik sebab Sertifikat merupakan produk surat keputusan pejabat Tata Usaha Negara oleh karena yang berwenang untuk membatalkan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karena dalam poin 16 dan 17 gugatan Penggugat mengatakan harus dinyatakan batal demi hukum atau harus dibatalkan semua sertifikat maka memohon Majelis Hakim dalam perkara memutuskan terlebih dahulu masalah kewenangan mengadili ;



Bahwa berdasarkan uraian di atas maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan agar gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

Eksepsi Tergugat XXI :

Bahwa Tergugat XXI menolak seluruh dalil Penggugat I, II, III, IV, kecuali yang dengan tegas-tegas diakuinya ;

Bahwa Eksepsi tentang Penggugat I sampai dengan IV tidak mempunyai kualitas hukum untuk mengajukan gugatan ;

Bahwa Tergugat XXI menerima agunan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2606/Desa Tunggulwulung atas nama Heri Santoso, SE./Tergugat XVI untuk jaminan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Graha Mandiri atas nama Heri Santoso, SE. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang "Pendaftaran Tanah", Sertifikat merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut, oleh karenanya para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan SHM Nomor 2606/Desa Tunggulwulung tersebut. Dengan demikian, para Penggugat tidak mempunyai kualitas hukum dalam mengajukan gugatan aquo ;

Eksepsi Turut Tergugat VIII :

APengadilan Negeri Malang Tidak Mempunyai Kewenangan Secara Absolut Dalam Memeriksa Perkara In Casu :

Bahwa, memperhatikan dalil-dalil gugatan para Penggugat dalam Posita Nomor 16 jo. Petitum Nomor 6, yang pada pokoknya para Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Malang membatalkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 616 a.n. Warini atau atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 yang tertulis atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII, serta SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 yang tertulis atas nama Tergugat IV, Tergugat VIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX ;

Bahwa, perlu diketahui secara yuridis, Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara (Beschikking) ;

Bahwa, menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dijelaskan bahwa pembatalan sertifikat merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 350 K/Sip/1986 yang menyebutkan



“Pembatalan surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agrarian secara sah bukanlah wewenang Pengadilan, melainkan wewenang administrasi-pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan harus meminta pembatalan surat bukti hak milik itu kepada instansi agraria berdasarkan putusan Pengadilan yang telah diperolehnya” ;

Bahwa, dengan demikian jelas kalau Pengadilan Negeri Malang tidak mempunyai kompetensi secara absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, yang oleh karenanya maka gugatan para Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

**BGugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*) Dan  
Tumpang Tindih (*overlapping*) :**

Bahwa, memperhatikan dalil gugatan para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa semua perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat terhadap obyek sengketa adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) ;

Bahwa, akan tetapi dalam Petitum angka 6 gugatan tersebut, para Penggugat meminta pembatalan atas seluruh Sertifikat Hak Milik (SHM) yang terbit atas nama para Tergugat, dimana pembatalan Sertifikat Hak Milik adalah merupakan Keputusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dan menjadi kewenangan absolut dari Pengadilan tersebut ;

Bahwa, dalil gugatan yang demikian jelas terlihat kalau gugatan para Penggugat adalah merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih gugatan yang digabungkan menjadi 1 (satu) gugatan dalam 1 (satu) dasar hukum, dimana gabungan gugatan yang demikian adalah dilarang dan terlarang dalam hukum acara karena masing-masing tunduk pada hukum acara dan tata caranya yang berbeda pula, baik mengenai pembuktian maupun kewenangan dari Pengadilannya ;

Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas jelas kalau para Penggugat kebingungan dan kehilangan arah dalam menentukan dasar gugatannya. Hal tersebut terlihat dari dicampur adukkannya tuntutan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) serta tuntutan Pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) dalam 1 (satu) gugatan ;

Bahwa, gugatan yang demikian jelas merupakan gugatan yang kabur (*obscuur libel*) dan tumpang tindih (*overlapping*), yang oleh karenanya gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 677 K/Sip/1972 tertanggal 13

Hal. 27 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



Desember 1972 menyatakan “dua perkara yang berhubungan erat satu dengan yang lainnya tetapi masing-masing tunduk pada hukum acara yang tata caranya berbeda, maka tidak dapat diterima” ;

**DALAM REKONVENSI :**

**Rekonvensi Tergugat IX :**

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa apabila sampai terjadi sesuatu atas tanah yang dibelinya maka Penggugat Rekonvensi (Tergugat IX) mengajukan gugatan Rekonvensi kepada para Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) untuk mengganti harga tanah yang telah dibelinya seharga Rp 1.000.000,00 x 494 M<sup>2</sup> = Rp 494.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh empat juta Rupiah) ;

**Rekonvensi Tergugat X :**

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa apabila sampai terjadi sesuatu yang merugikan Tergugat X atas tanah dan bangunan rumah yang sudah didirikan maka Penggugat Rekonvensi (Tergugat X) mengajukan gugatan Rekonvensi kepada para Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan seharga luas bangunan 146 M<sup>2</sup> x Rp 3.500.000,00 = Rp 511.000.000,00 (lima ratus sebelas juta Rupiah) dan harga tanah seluas 524 M<sup>2</sup> x Rp 1.000.000,00 = Rp 524.000.000,00 (lima ratus dua puluh empat juta Rupiah) serta kerugian immaterial yang menyebabkan beban mental, serta nama baik sejumlah Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) ;

**Rekonvensi Tergugat XIII :**

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa apabila terjadi sesuatu untuk rumah dan tanah yang sekarang menjadi milik Rita Parmawati, maka Penggugat Rekonvensi (Tergugat XIII) mengajukan gugatan Rekonvensi agar Tergugat Rekonvensi (para Penggugat) mengganti harga tanah dan harga bangunan seharga Rp 1.000.000,00 x 145 M<sup>2</sup> (luas tanah) = Rp 145.000.000,00 (seratus empat puluh lima juta Rupiah) dan luas bangunan 90 x Rp 3.500.000,00 = Rp 315.000.000,00 (tiga ratus lima belas juta Rupiah) ;

Sedangkan untuk besarnya kerugian immaterial Penggugat Rekonvensi meminta sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta Rupiah) ;

**Rekonvensi Tergugat XIV (Eko Pramono Adi) :**



- Bahwa untuk gugatan yang diterima Tergugat XIV, nomor Tergugat menjadi sebagai Tergugat XII (karena ada dua surat gugatan yang berbeda namun nomor registernya sama) ;
- Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat XIV (XII)) sebagai pembeli dengan iktikad baik, maka apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) harus mengganti kerugian seharga tanah dan rumah yang dibelinya Rp 1.000.000,00 x 115 M<sup>2</sup> (luas tanah) = Rp 115.000.000,00 (seratus lima belas juta Rupiah), sedang untuk harga bangunan adalah 80 x Rp 3.500.000,00 = Rp 280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta Rupiah) sedangkan untuk kerugian immaterial berupa beban mental dan terganggunya kegiatan dalam pekerjaan sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta Rupiah) ;

Rekonvensi Tergugat XV :

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat XV) sebagai pembeli dengan iktikad baik dan akibat Penggugat Konvensi tidak melaksanakan ketentuan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Pasal 126 ayat 1 maka apabila terjadi sesuatu yang tidak diinginkan, Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) harus mengganti kerugian seharga :

- 1 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah mengeluarkan biaya pembelian tanah tahun 2006 sebesar Rp 357.000.000,00 (tiga ratus lima puluh tujuh juta Rupiah) ditambah bunga Bank/tahun diasumsikan sebesar 12% (dua belas prosentase) maka potensi kerugian sampai dengan tahun 2010 menjadi sebesar Rp 528.360.000,00 (lima ratus dua puluh delapan juta tiga ratus enam puluh ribu Rupiah) (lampiran 1) ;
- 2 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah mengeluarkan biaya pajak penjualan atas transaksi pengikatan jual beli Nomor 270 tahun 2006 sebesar Rp 6.767.000,00 (enam juta tujuh ratus enam puluh tujuh juta Rupiah) ditambah bunga Bank/tahun diasumsikan sebesar 12% (dua belas prosentase) maka potensi kerugian sampai dengan tahun 2010 menjadi sebesar Rp 10.015.600,00 (sepuluh juta lima belas ribu enam ratus Rupiah). (Lampiran II) ;



- 3 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah melakukan pengolahan lahan seluas 1662 M<sup>2</sup> dari kondisi tanah sawah menjadi lahan siap bangun meliputi perataan, pemindahan tanah galian, pemadatan dengan biaya sebesar Rp 33.240.000,00 (tiga puluh juta dua ratus empat puluh ribu Rupiah) ;
- 4 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah melakukan pemecahan sertifikat menjadi 10 sertifikat dengan biaya sebesar Rp 16.000.000,00 (enam belas juta Rupiah). (Lampiran III) ;
- 5 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah mengurus ijin AP (Advice Planning) pada Dinas Wasbangdal Pemerintah Kota Malang sebesar Rp 1.592.500,00 dengan rincian per kavling Rp 159.250,00 x 10. (Lampiran IV) ;
- 6 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah membuat jalan dengan material paving seluas 430 M<sup>2</sup> dengan biaya Rp 21.500.000,00 (dua puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah). (Lampiran V) ;
- 7 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah membuat selokan sepanjang 118 M<sup>2</sup> (lampiran IX) dengan biaya Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah). (Lampiran VI) ;
- 8 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah membuat selokan dan jembatan di atasnya dengan konstruksi beton sepanjang 31 M<sup>2</sup>, dengan biaya Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah). (Lampiran VII) ;
- 9 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa telah membuat pagar + pondasi tepi sungai sepanjang 76 M<sup>2</sup> dengan tinggi rata-rata 2 M dengan konstruksi pondasi batu kali, pasangan bata tebal 25 Cm dan konstruksi beton bertulang, dengan biaya Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah). (Lampiran VIII) ;
- 10 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa dirugikan karena kehilangan masa kerja selama 2 (dua) tahun dari Maret tahun 2006 sampai dengan Maret 2008 mulai dari pengerjaan lahan sampai dengan habis terjual bulan Maret tahun 2008 sebesar Rp 5.000.000,00/bulan x 12 x 2 tahun. Jadi total Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta Rupiah) ;



- 11 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa dirugikan karena dari biaya advertising brosur, telepon, sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah), (dari bulan Mei tahun 2006 sampai dengan November 2007) ;
- 12 Tergugat XV sebagai pemilik sertifikat SHM 2604 seluas 161 M<sup>2</sup> meminta ganti rugi senilai Rp 161.000.000,00 (seratus enam puluh satu juta Rupiah) ;
- 13 Tergugat XV sebagai pemilik SHM 2604, telah mengurus dan membayar biaya pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) Nomor IMB/569/B/IV/2006 sebesar Rp 1.282.100,00 (satu juta dua ratus delapan puluh dua ribu seratus Rupiah) ditambah bunga Bank/tahun diasumsikan sebesar 12% (dua belas prosentase) maka potensi kerugian sampai dengan tahun 2010 menjadi sebesar Rp 1.897.508,00 (satu juta delapan ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus delapan Rupiah). (Lampiran IX) ;
- 14 Tergugat XV sebagai pemilik SHM 2605, telah mendirikan bangunan luas 70 M<sup>2</sup> IMB Nomor IMB/569/B/IV/2006, dengan biaya Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta Rupiah). (Lampiran X) ;
- 15 Tergugat XV sebagai pemilik sertifikat SHM 2605 M<sup>2</sup> seluas 115 M<sup>2</sup> meminta ganti rugi senilai Rp 115.000.000,00 (seratus lima belas juta Rupiah) ;
- 16 Tergugat XV sebagai pemilik SHM 2605, telah mendirikan bangunan luas 115 M<sup>2</sup>. Dengan biaya Rp 287.500.000,00 (dua ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu Rupiah) ;
- 17 Tergugat XV sebagai pemilik sertifikat SHM 2610 seluas 182 M<sup>2</sup> meminta ganti rugi senilai Rp 182.000.000,00 (seratus delapan puluh dua juta Rupiah) ;
- 18 Tergugat XV sebagai pemilik SHM 2610, telah mengurus dan membayar biaya pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) Nomor IMB/13830/BNIII/2007 sebesar Rp 911.200,00 (sembilan ratus sebelas ribu dua ratus Rupiah). (Lampiran XI) ;
- 19 Tergugat XV sebagai pemilik SHM 2610, telah mendirikan bangunan luas 229 M<sup>2</sup> dengan IMB Nomor IMB/1830/BNIII/2007. Dengan biaya Rp 572.500.000,00 (lima ratus tujuh dua puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah). (Lampiran XII) ;
- 20 Tergugat XV sebagai pemilik SHM Nomor 2604, 2605, 2606 dengan SIUP Nomor 5.0/0098/35.73.314/2008. (Lampiran XIV) Akan menderita



kerugian dari : Kehilangan pendapatan akibat kehilangan pelanggan total selama 3 tahun sebesar Rp 540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta Rupiah) dengan perhitungan pendapatan perbulan Rp 15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah). (Lampiran XV) x 12 bulan x 3 tahun selama proses untuk mendapatkan lokasi baru dan waktu untuk membangun tempat usaha ;

21 Tergugat XV sebagai pimpinan CV. Grapadi Perkasa akibat pemberitaan di Surat Kabar Surya tanggal 6 Maret 2008, Surya tanggal 8 Maret 2008, Jawa Pos tanggal 5 Juni 2009, telah mengalami kerugian immaterial berupa tekanan mental kepada Tergugat XV secara pribadi, keluarga dan menciptakan ketidakpercayaan dari kolega relasi usaha dan masyarakat umum sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah). (Lampiran XIII) ;

22 Tergugat XV sebagai pemilik SHM 2604, 2605, 2610, mengalami kerugian akibat hasil kerja untuk membangun, merawat, menjaga, mempromosikan toko bangunan saxophone hill sebesar Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta Rupiah) ;

23 Jadi total kerugian yang akan diderita Tergugat XV dari point 1 sampai dengan 20 total sebesar Rp 2.843.283.808,00 (dua miliar delapan ratus empat puluh tiga juta dua ratus delapan puluh tiga ribu delapan ratus delapan Rupiah) ;

24 Sedangkan kerugian immaterial dalam point 21 dan 22 adalah sebesar Rp 700.000.000,00 (tujuh ratus juta Rupiah) ;

Rekonvensi Tergugat XVI :

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat XVI) mengajukan gugatan Rekonvensi kepada para Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) untuk mengganti harga tanah seluas 90 M<sup>2</sup> x Rp 1.000.000,00 = Rp 90.000.000,00 (sembilan puluh juta Rupiah) dan harga bangunan seluas 40 M<sup>2</sup> x Rp 3.500.000,00 = Rp 140.000.000,00 (seratus empat puluh juta Rupiah) ;

Rekonvensi Tergugat XVII :

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;



Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat XVII Konvensi) mengajukan gugatan Rekonvensi kepada para Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) untuk mengganti kerugian apabila sampai terjadi hal-hal yang tidak diinginkan seharga tanah seluas  $102 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 1.000.000,00 = \text{Rp } 102.000.000,00$  (seratus dua juta Rupiah) dan harga bangunan seluas  $40 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 3.500.000,00 = \text{Rp } 140.000.000,00$  (seratus empat puluh juta Rupiah) ;

Rekonvensi Tergugat XVIII :

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat XVIII Konvensi) mengajukan gugatan Rekonvensi kepada para Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) untuk mengganti kerugian sesuai harga tanah apabila sampai terjadi hal-hal yang tidak diinginkan sejumlah luas tanah  $105 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 1.000.000,00 = \text{Rp } 105.000.000,00$  (seratus lima juta Rupiah) dan bangunan  $75 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 3.500.000,00 = \text{Rp } 262.500.000,00$  (dua ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu Rupiah) ;

Rekonvensi Tergugat XIX :

Bahwa apa yang tertuang Dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara sebagaimana diuraikan di atas dianggap terulang dalam jawaban ini ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi (Tergugat XIX Konvensi) mengajukan gugatan Rekonvensi kepada para Tergugat Rekonvensi (para Penggugat Konvensi) untuk membayar ganti rugi apabila terjadi sesuatu dalam perkara ini sebesar harga tanah seluas  $108 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 1.000.000,00 = \text{Rp } 108.000.000,00$  (seratus delapan juta Rupiah) dan harga bangunan sebesar  $70 \text{ M}^2 \times \text{Rp } 3.500.000,00 = \text{Rp } 245.000.000,00$  (dua ratus empat puluh lima juta Rupiah) ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat IX, X, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII dan XIX Dalam Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Negeri Malang agar memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Rekonvensi :

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari para Tergugat seperti terurai dalam uraian Rekonvensi masing-masing para Tergugat di atas untuk seluruhnya ;

Dalam Eksepsi, Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar membayar biaya perkara menurut hukum ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

*Ex aequo et bono* :

Bahwa terhadap Eksepsi tentang kompetensi absolut yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan Putusan Sela, yaitu Putusan Sela Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 20 Juli 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, II, III, VI, IX, X, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XXI, dan Turut Tergugat VIII untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Malang berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Memerintahkan untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara dengan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini ;
- Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.Mlg., tanggal 19 Oktober 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi :

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
- 2 Menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah hak yasan sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup>, terletak di Dusun Bawang, Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, sebagaimana dimaksud pada putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang semula berupa tanah kosong yang letak tepatnya sama dengan 15 (lima belas) SHM masing-masing Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 tertulis atas nama pemegang haknya adalah : Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 tertulis atas nama pemegang haknya adalah : Tergugat IV, Tergugat XIII,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX yang berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 616, Surat Ukur tanggal 20 November 1998 Nomor 135, seluas : 4.125 M<sup>2</sup>, tertulis atas nama pemegang haknya adalah : Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaikah (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III), yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat I) ;

- 3 Menyatakan bahwa para Penggugat adalah satu-satunya ahli waris almarhum Satir P. Soepryani yang sah, dengan demikian berhak untuk mewarisi harta peninggalan almarhum Satir P. Soepryani yakni tanah pekarangan yang menjadi sengketa dalam perkara ini sebagaimana dimaksud dalam petitum 2 tersebut di atas ;
- 4 Menyatakan bahwa sebagai ahli waris almarhum Satir P. Soepryani, para Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah sengketa sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas S.II, Luas 3.930 M<sup>2</sup>, yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Sawah Pak Tasio ;
  - Sebelah Timur: Tanah Pak Sahlan dan kali Kecil ;
  - Sebelas Selatan : Jalan Makadam ;
  - Sebelah Barat : Sawah Pak Ngarmun ;
- 5 Menyatakan berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 52 PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Warini yang kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (perkaranya kini diteruskan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris alm. Warini) yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 atas nama Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat

Hal. 35 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



XVIII dan Tergugat XIX adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

- 6 Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Warini atau atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 tertulis atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 tertulis atas nama Tergugat IV, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, kecuali SHM Nomor 2601 atas nama Tergugat XIII yang kini dikuasai Ita Parmawati, SHM Nomor 2608 atas nama Tergugat XVIII dan SHM Nomor 2609 atas nama Tergugat XIX ;
- 7 Menyatakan batal demi hukum atau dibatalkan segala perjanjian atau peralihan hak atas tanah termasuk Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, yang timbul berdasarkan pada SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Warini atau atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 tertulis atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 tertulis atas nama Tergugat IV, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum, kecuali SHM Nomor 2601 atas nama Tergugat XIII yang kini dikuasai Ita Parmawati, SHM Nomor 2608 atas nama Tergugat XVIII dan SHM Nomor 2609 atas nama Tergugat XIX ;
- 8 Menyatakan bahwa perbuatan Warini semasa hidupnya dan atau Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah mengalihkan hak dan penguasaan fisik tanah sengketa kepada Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXI dan siapa saja yang telah memperoleh hak dari padanya dengan pembuatan perjanjian jual beli serta semua perbuatan yang telah berakibat dikeluarkannya SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 oleh Turut Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) ;



- 9 Menyatakan Tergugat IV sampai dengan Tergugat XIX yang telah mendirikan bangunan di atas obyek tanah sebagaimana dimaksud dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup> telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), oleh karena itu menghukum agar Tergugat IV sampai dengan Tergugat XIX harus membongkar bangunan tersebut, yang jika diperlukan dilaksanakan pembongkaran atas bangunan tersebut secara paksa dengan bantuan Alat Negara (Polri) kecuali terhadap Tergugat XIII, XVIII dan XIX ;
- 10 Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I yang telah mengeluarkan SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 dengan mengabulkan permohonan Hak atas tanah sengketa dimaksud untuk memperoleh SHM beserta pencatatan peralihan haknya pada Buku Tanahnya yang diajukan oleh para Tergugat I sampai dengan Tergugat XXI merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), dan menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dalam putusan ini dengan membatalkan seluruh akte-akte peralihan haknya beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610, kecuali SHM Nomor 2601 atas nama Tergugat XIII yang kini dikuasai Ita Parmawati, SHM Nomor 2608 atas nama Tergugat XVIII dan SHM Nomor 2609 atas nama Tergugat XIX ;
- 11 Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang menguasai atau memperoleh hak dari padanya atas obyek tanah sengketa sebagaimana dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup> yang terletak di Dusun Bawang, Kelurahan Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang untuk mengembalikan atau menyerahkan kembali kepada para Penggugat dalam keadaan dan bentuk semula berupa tanah kosong, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polri), kecuali terhadap SHM Nomor 2601 atas nama Tergugat XIII yang kini dikuasai Ita Parmawati, SHM Nomor 2608 atas nama Tergugat XVIII dan SHM Nomor 2609 atas nama Tergugat XIX ;
- 12 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Jurisita Pengadilan Negeri Malang di atas tanah sengketa yang menjadi obyek dalam perkara ini ;

Hal. 37 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



13 Menghukum siapa saja yang terkait dengan obyek tanah sengketa dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas : S.II, Luas : 3.930 M<sup>2</sup> untuk tunduk dalam putusan perkara ini ;

14 Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari para Tergugat atau perlawanan dari pihak lainnya ;

15 Menolak gugatan para Penggugat selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat Konvensi IX, X, XIV, XV, XVI, XVII untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :

- Menghukum Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat (Kecuali Tergugat XIII, XVIII dan XIX) untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp 11.291.000,00 (sebelas juta dua ratus sembilan puluh satu ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI XII, XIV-Turut Tergugat II, III, IV VII, VIII/para Pembanding dan Tergugat XXI/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 501/Pdt/ 2011/PT.Sby., tanggal 15 September 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI XII, XIV-Turut Tergugat II, III, IV VII, VIII/para Pembanding, kemudian terhadapnya oleh para Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI XII, XIV-Turut Tergugat II, III, IV VII, VIII/para Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Desember 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.Mlg., jo Nomor 501/PDT/2011/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 29 Desember 2011 dan 5 Januari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Tergugat/para Pembanding tersebut di atas, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 10 Januari 2012 ;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat XXI/Pembanding pada tanggal 28 November 2011, kemudian terhadapnya oleh Tergugat XXI/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2011), diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Desember 2011 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.Mlg., jo Nomor 501/PDT/2011/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 29 Desember 2011 dan 5 Januari 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat XXI/para Pembanding tersebut di atas, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 10 Januari 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/paraTergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

I Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya yang diuraikan sebagai berikut :

1 Bahwa dalam surat gugatan halaman 14, 15, dan 16, para Penggugat dalam Posita gugatan angka 16 dan 17 menyebutkan, "... adalah cacat hukum atau tidak sah ... sehingga semua sertifikat-sertifikat tanah yang merupakan produk dari Turut Tergugat I dan semua akta-akta peralihan hak atas tanah ... harus dinyatakan batal demi hukum atau harus dibatalkan", demikian juga dalam Petitum gugatan angka 5 dan 6 juga disebutkan pernyataan "tidak sah" dan "batal demi hukum " ;

Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, atas Posita dan Petitum tersebut dalam amar putusan angka 5 disebutkan :

"Menyatakan ... SHM Nomor 616 Kelurahan Tunggulwulung atas nama Warini yang kemudian telah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (perkaranya kini diteruskan oleh Tergugat I,



Tergugat II dan Tergugat III sebagai ahli waris alm. Warini) yang kemudian dipecah menjadi SHM Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 atas nama Tergugat VII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI dan Tergugat XII dan SHM Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610 atas nama Tergugat IV, Tergugat XIII, Tergugat XIV, Tergugat XV, Tergugat XVI, Tergugat XVII, Tergugat XVIII dan Tergugat XIX adalah tidak sah” ;

Dan dalam amar putusan angka 10 disebutkan :

“Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I yang telah mengeluarkan SHM Nomor 2105 sampai dengan SHM Nomor 2109 dan SHM Nomor 2601 sampai dengan SHM Nomor 2610 dengan mengabulkan permohonan hak atas tanah tersengketa dimaksud untuk memperoleh SHM beserta pencatatan peralihan haknya pada Buku Tanahnya yang diajukan oleh para Tergugat I sampai dengan Tergugat XXI merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VIII untuk tunduk dalam putusan ini dengan membatalkan seluruh akte-akte peralihan haknya beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2601 sampai dengan Nomor 2610, kecuali SHM Nomor 2601 atas nama Tergugat XIII yang kini dikuasai Ita Parmawati, SHM Nomor 2608 atas nama Tergugat XVIII dan SHM Nomor 2609 atas nama Tergugat XIX” ;

Bahwa putusan *Judex Facti* sebagaimana dikutip di atas yang menyatakan SHM-SHM tersengketa “Tidak Sah”, adanya perbuatan Turut Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang) Menerbitkan SHM-SHM (berupa Keputusan yang merupakan produk hukum Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara) serta hukuman dengan perintah membatalkan SHM-SHM dimaksud merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya dan di tingkat banding merupakan kewenangan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan demikian putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang a quo adalah tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;



2. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang memberikan pertimbangan hukum terkait dengan materi sengketa Tata Usaha Negara dalam penerbitan SHM-SHM a quo yang merupakan produk Tata Usaha Negara yang dilakukan oleh Turut Tergugat I sebagai pejabat Tata Usaha Negara, sehingga putusan-putusan dimaksud adalah batal demi hukum dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;
3. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menjalankan kewajibannya dalam memeriksa perkara banding yang menjadi wewenangnya sebagaimana diatur dalam Pasal 178 ayat (1) HIR, karena jabatan (wewenang) harus mencukupkan alasan-alasan hukum, ayat (2) HIR, harus mengadili segala bagian tuntutan, ayat (3) HIR, dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau meluluskan lebih dari apa yang dituntut ;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo telah tidak memberikan pertimbangan hukum dan alasan-alasan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tidak pula memeriksa seluruh bagian yang diajukan dalam memori banding, bahkan memori banding Tergugat Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII (surat gugatan versi I, Tergugat XIV), Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VII (para Pembanding) yang dibuat tanggal 4 Januari 2011 dan diterima oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 5 Januari 2011 (terlampir dalam memori kasasi ini, Lampiran I), sama sekali tidak mendapat pertimbangan hukum, bahkan disebutkan pun tidak dalam putusan a quo, sehingga tuntutan-tuntutan hukum (Petitum) yang dimohonkan dalam pemeriksaan banding tidak pernah diperiksa oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dan seolah-olah memori banding tersebut tidak pernah ada, walaupun telah diserahkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya dan diterima dengan resmi oleh Staf Pengadilan Tinggi Surabaya, ditanda tangani Subandi serta menyerahkan memori banding para Pembanding dimaksud telah sesuai dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata (bandingkan dengan tanggal putusan 15 September 2011), dengan kata lain memori banding tersebut telah diserahkan sekitar 8 (delapan) bulan sebelum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo ; Dengan demikian, Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam membuat putusan telah tidak menjalankan kewajibannya dan melalaikan wewenangnya

Hal. 41 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



untuk membuat pertimbangan dengan alasan-alasan hukum yang cukup serta hanya mengambil jalan pintas langsung menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang ;

Untuk itu, mohon kepada Majelis Hakim Agung yang mulia, yang merupakan penjaga sendi-sendi hukum Indonesia yang adil berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, membuat koreksi dan memperbaiki serta membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut serta mengabulkan permohonan pemeriksaan kasasi dari para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya ;

II Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Malang telah melanggar Hukum Acara Perdata :

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang telah melanggar Hukum Acara Perdata diuraikan sebagai berikut :

1 Dalam pertimbangan hukum halaman 34 hanya menyebutkan, “Menimbang, bahwa memori banding masing-masing dari Tergugat XII/Pembanding dan Tergugat XXI/Pembanding maupun kontra memori banding dari para Penggugat/para Terbanding tidak memuat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut” ;

Sementara memori banding yang diajukan oleh Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII (surat gugatan versi I, Tergugat XIV), Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VII (para Pembanding) yang dibuat tanggal 4 Januari 2011 dan diterima oleh Pengadilan Tinggi tanggal 5 Januari 2011 (terlampir dalam memori kasasi ini, Lampiran I) sama sekali tidak disinggung (tersurat maupun tersirat) keberadaannya, apalagi dipertimbangkan dalam putusan, sehingga seolah-olah memori banding tersebut tidak pernah ada, walaupun telah diserahkan ke Pengadilan Tinggi Surabaya dan diterima dengan resmi oleh Staf Pengadilan Tinggi Surabaya, ditanda tangani Subandi, sehingga penyerahan memori banding para Pembanding dimaksud telah sesuai dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata (bandingkan dengan tanggal putusan 15 September 2011), dengan kata lain memori banding tersebut telah diserahkan sekitar 8 (delapan) bulan sebelum putusan ;

Dengan tidak dipertimbangkannya memori banding yang diajukan oleh Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII (surat gugatan versi I, Tergugat XIV), Turut



Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VII (para Pembanding), jelas hak-hak para Pembanding (sekarang para Pemohon Kasasi) telah dilanggar oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusannya, sehingga putusan a quo yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang adalah cacat hukum dan batal demi hukum, untuk itu harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

Pertanyaannya adalah dimanakah memori banding yang telah diajukan oleh para Pembanding (Tergugat IV, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, Tergugat XI, Tergugat XII (surat gugatan versi I, Tergugat XIV), Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VII) yang diterima oleh Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 5 Januari 2011 ;

Apakah di Pengadilan Tinggi Surabaya memori banding tersebut telah disabotase (dihilangkan) oleh oknum-oknum yang bekerja sama dengan makelar kasus (Markus) sebagaimana yang ditengarai dan diduga oleh para pihak dalam surat tanggal 7 Pebruari 2011 yang diajukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya, Ketua Mahkamah Agung RI, Ketua Komisi Yudisial, surat pengaduan tersebut sudah direspon Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya melalui suratnya tanggal 10 Pebruari 2011 (terlampir dalam memori kasasi ini, disebut Lampiran II dan III). Kondisi demikian melanggar Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman tentang larangan segala macam campur tangan pihak lain di luar kekuasaan kehakiman ;

Jika menilik dengan saksama, putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang tidak mengindahkan ketentuan hukum acara Pasal 178 HIR, tanpa pertimbangan hukum yang cukup (*onvoeldoende gemotiveerd*), tanpa alasan-alasan hukum yang mendasari yang didasarkan pada Memori dan kontra memori banding yang diajukan oleh para pihak dengan waktu pemeriksaan lebih dari delapan bulan sampai dengan putusan terdapat indikasi kebenaran dugaan para pihak tersebut bahwa Markus telah menusuk di jantung para penegak hukum di Pengadilan Tinggi Surabaya, sebagaimana terdapat dugaan bahwa di Pengadilan Negeri Malang Markus tersebut telah bergentayangan sehingga mempengaruhi putusan Pengadilan Negeri Malang dengan banyaknya kontroversial, antara lain :

Hal. 43 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



1 Bahwa Sertifikat Hak Milik Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXI dinyatakan tidak dapat dibuktikan berasal dari Buku Letter C Nomor 711 (lihat putusan, halaman 138) karena pembuktian hanya didasarkan pada foto copy yang dilegalisir oleh Kantor Pertanahan Kota Malang dianggap tidak ada aslinya, sementara Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai institusi yang menyimpan asli warkah tanah sebagai Dokumen Negara tidak dapat hadir pada seluruh proses persidangan, sehingga para Tergugat dirugikan dalam putusan tersebut. Ketika dikonfirmasi pegawai yang mewakili Kantor Pertanahan menyatakan tidak ada dana ;

Bahwa dalam Petok D Nomor 711 atas nama Warini tercatat perubahan tanggal 20 Oktober 1955 tanah sengketa merupakan waris dari H. Usman identik dengan Buku Letter C Desa Nomor 711 atas nama Warini yang kemudian dijadikan dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 616 Kelurahan Tunggulwulung ;

Bahwa Kantor Pertanahan Kota Malang dalam suratnya tanggal 8 Juli 2008 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 570.135.06-2039, Perihal : Mohon petunjuk mengenai Permohonan Pengecekan Dan Legalisasi Sertifikat Yang Diblokir (terlampir dalam memori kasasi, Lampiran IV), dalam angka 5 disebutkan, “Bahwa sesuai data warkah yang terdapat pada Kantor Pertanahan Kota Malang, SHM Nomor 616/Kelurahan Tunggulwulung telah dipecah-pecah hingga menjadi 15 (lima belas) bidang, yaitu hak milik Nomor 2105 sampai dengan 2109 dan 2601 sampai dengan 2610/Kelurahan Tunggulwulung dan haknya pun telah beralih kepada pihak lain berdasarkan jual beli yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah pula menguasai secara fisik objek dimaksud”. (Satir P. Soepriyani melalui Kuasa Hukumnya juga mendapat tembusan) ;

Bahwa foto copy warkah tanah yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang (Kantor Pertanahan Kota Malang, Lampiran V) harusnya dipertimbangkan adanya dokumen asli karena jelas tertulis “foto copy sesuai dengan aslinya” yang tidak dapat dengan segera ditunjukkan di depan persidangan karena adanya ketentuan “kerahasiaan” suatu dokumen negara, seharusnya Pengadilan Negeri Malang dapat memerintahkan



Kantor Pertanahan Kota Malang untuk menunjukkan aslinya di depan persidangan karena jelas terkait dengan produk Keputusan Tata Usaha Negara, in casu produk Kantor Pertanahan Kota Malang berupa SHM-SHM yang dipersoalkan di persidangan ini. Pertimbangan bahwa warkah tanah-tanah a quo tersebut “dianggap tidak ada aslinya” adalah kesalahan dalam pertimbangan hukum dan melanggar hukum acara, karena dalam persidangan juga dibuktikan Asli SHM-SHM hasil pemecahan/turunan-turunan SHM Nomor 616 yang menguatkan pembuktian “keaslian” warkah tanah dalam proses pensertifikatan dari Buku Letter C Nomor 711 yang kemudian terbit SHM Nomor 616 Tunggulwulung, paling tidak warkah tersebut haruslah dipertimbangkan sebagai bukti permulaan tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1889 butir 3 KUH Perdata, dengan tidak dipertimbangkannya Pasal 1889 butir 3 KUH Perdata tersebut, putusan a quo telah melanggar hukum dan salah dalam pertimbangan hukum serta bertentangan dengan hukum yang berlaku. Dalam warkah tersebut juga tertulis : “Foto copy, untuk keperluan Pembuktian” yang distempel basah oleh Kantor Pertanahan Kota Malang di samping dilegalisasi dengan stempel basah dan ditunjukkan di persidangan (Lampiran V) ;

Disamping itu, SHM Nomor 616 Tunggulwulung adalah sertifikat yang sudah “dimatikan” dan sudah tidak berlaku lagi serta telah diganti dengan sertifikat-sertifikat turunannya, yang masih hidup (masih berlaku), yang telah dibuktikan di depan persidangan ada aslinya, sehingga jelas bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tentang keaslian warkah tanah telah salah dan melanggar hukum sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

Di samping itu, Tergugat Eka Pramono Adi (sebagai Tergugat XIV versi I gugatan dan sebagai Tergugat XII versi II, terlampir sebagai Lampiran VI dan VII), dalam putusan disebut “tidak menunjukkan bukti asli” sementara di persidangan jelas-jelas bukti-bukti tersebut ditunjukkan keasliannya sebanyak 24 (dua puluh empat) bukti di depan persidangan (lihat tertulis dalam bukti bagian atas kanan dan pada berita acara persidangan), dengan demikian putusan a quo telah tidak menggunakan dasar pemeriksaan di persidangan berupa berita acara persidangan dan tulisan Majelis Hakim sendiri dalam foto copy bukti yang telah dilegalisir dan ditunjukkan keasliannya di persidangan. Pertanyaannya apa dasar dari putusan-putusan



a quo ? Apakah Majelis Hakim Tingkat Pertama merekayasa putusan ?  
Yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya ;

Hal lain, dalam perkara ini ada dua gugatan versi I dan versi II (mohon diperiksa lampiran di belakang memori kasasi ini) dalam satu persidangan, jelas-jelas melanggar Hukum Acara Perdata, sehingga gugatan tersebut cacat yuridis dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

- 2 Dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Malang halaman 143 sampai dengan 157, Bahwa segala peralihan atas obyek sengketa terjadi ketika masih dalam kategori in-active maka segala perbuatan hukum yang terjadi terhadap obyek yang masih dalam keadaan sengketa adalah merupakan tindakan yang bertentangan dengan Pasal 39 ayat (1) huruf f PP Nomor 24 Tahun 1997 ;

Pertimbangan hukum yang demikian adalah salah dan melanggar hukum karena pada saat pengajuan Sertifikat Hak Milik telah ada putusan kasasi yang mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah diadakan Eksekusi riil terhadap objek dimaksud pada tanggal 20 Agustus 1998 dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi/ Pengosongan Nomor 147/Pdt.G/Eks/1992/PN.Malang serta dengan dasar Buku Letter C Nomor 711 yang secara kronologis pencatatan sangat lengkap dan memenuhi persyaratan sebagaimana ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 sehingga terbitnya SHM Nomor 616 Tunggulwulung beserta turunan-turunannya adalah sah dan sesuai prosedur hukum yang berlaku ;

Bahwa kondisi in-active dalam penerbitan sertifikat diperlukan persyaratan-persyaratan, antara lain adanya surat pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Malang bahwa tanah a quo masih dalam status sengketa, adanya surat blokir dari para pihak yang bersengketa atau laporan pidana atau gugatan sengketa Tata Usaha Negara yang kesemuanya itu tidak pernah diterima oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 616 Tunggulwulung beserta turunan-turunannya adalah sah sesuai prosedur hukum ;

Bahwa kondisi in-active sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo, sama sekali tidak dapat dibuktikan di persidangan oleh para Penggugat, yaitu tentang persyaratan-persyaratan kondisi in-active sebagaimana uraian



di atas, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang secara panjang lebar menguraikan tentang kondisi in-active sebagai dasar yang “kuat” adalah kesalahan fatal dalam pertimbangan hukum yang justru merupakan pelanggaran hukum karena tidak disertai alasan-alasan hukum yang sah sehingga bertentangan dengan Hukum Acara Perdata ;

3 Kesalahan pertimbangan hukum yang merupakan pelanggaran hukum, mengakibatkan “tumpang-tindihnya” Petitum putusan, diuraikan sebagai berikut :

a Dalam Petitum putusan angka 2, 3 dan 4 menyamakan kedudukan dan status petok D Nomor 1241 dengan 15 (lima belas) SHM (Nomor 2105 sampai dengan Nomor 2109 dan Nomor 2601 sampai dengan 2610) adalah Petitum yang tidak mempunyai dasar pertimbangan hukum yang benar, baik dari segi riwayat tanah maupun keluasan dan batas-batasnya serta status haknya dan merupakan kesalahan dalam penerapan hukum ;

SHM adalah akta autentik dan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah berdasarkan UUPA beserta peraturan pelaksanaannya, sementara Petok D bukanlah merupakan bukti kepemilikan atas tanah sehingga tidak bisa menyamakan antara keduanya tersebut ;Belum lagi adanya SHM Nomor 616, SHM Nomor 2110 sampai dengan Nomor 2116, dan SHM Nomor 2275 Kelurahan Tunggulwulung (sebagaimana dalam gugatan angka 10) yang tidak termasuk 15 (lima belas) SHM dalam Petitum putusan sehingga jelas putusan a quo telah salah dalam pertimbangan dan penerapan hukum ;

Tidak dipertimbangkannya SHM Nomor 2110 sampai dengan Nomor 2116, dan SHM Nomor 2275 Kelurahan Tunggulwulung menjadikan Petitum tersebut telah kehilangan dasar riwayat perubahan dan peralihan hak atas SHM-SHM tersebut, sehingga jelas putusan a quo telah salah dalam pertimbangan hukum dan salah dalam penerapan hukum ;

b Dalam Petitum putusan a quo angka 5, 6 dan 7 terdapat pernyataan kontroversial, antara lain :

1 Menyatakan SHM tidak sah yang merupakan produk hukum Tata Usaha Negara berupa

Hal. 47 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



Keputusan Tata Usaha Negara adalah melanggar kewenangan mengadili secara absolute ;

- 2 Menyatakan Tidak Sah SHM Nomor 616 yang sudah tidak berlaku lagi (SHM ini sudah “dimatikan” oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, lihat berkasnya) adalah suatu kekonyolan yang tidak seharusnya terjadi (lihat pula Petitum angka 6 dan 7 terkait dengan SHM tersebut) ;
- 3 Menyatakan ke-15 SHM (atau seluruh SHM) a quo adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sementara dalam Petitum angka 6 dan angka 7 ada yang diperkecualikan yang mengakibatkan tidak ada kepastian hukum ;
- 4 Menurut M. Yahya Harahap dalam Buku “Hukum Acara Perdata” disebutkan bahwa syarat formil lain yang harus dipenuhi yang ikut dalam persetujuan perdamaian tidak boleh kurang dari pihak yang terlibat dalam perkara sehingga apabila ada kesepakatan yang tidak mengikut sertakan seluruh pihak Penggugat dan Tergugat persetujuan harus dianggap Mengandung Cacat Plurium Litis Consortium yaitu tidak lengkapnya pihak yang berdamai, sehingga perdamaian yang dilakukan oleh Effendy Hadyanto (Tergugat XV), Hari Santoso, SE. (Tergugat XVI), Mariono (Tergugat XVII), Koko Hari Sungkowo (Tergugat XVIII) dan Arief Soesiawan (Tergugat XIX) di luar persidangan dan sebagian setelah adanya putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo adalah perdamaian yang cacat Plurium Litis Consortium dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

Dengan demikian, gugatan para Penggugat a quo sudah tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar putusan atau putusan a quo sudah hilang daya pijaknya karena Posita-Posita yang diajukan



(dijadikan dasar gugatan) sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan saat putusan dibacakan dan pada saat upaya hukum baik upaya hukum banding maupun kasasi sekarang ini dalam putusan a quo, termasuk di dalamnya Petitem-Petium gugatan sudah tidak sesuai lagi, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama harus melanggar ketentuan Pasal 178 ayat (3) HIR dalam putusannya, dengan mengabulkan Petitem yang tidak dituntut oleh Penggugat dalam gugatannya (membuat Petitem baru) yang kemudian dikuatkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam putusannya ;

- c Dalam Petitem putusan a quo angka 8, 9, dan 10 satu dengan lainnya tumpang tindih, bahkan terkait dengan pembuatan SHM yang dilakukan dengan prosedur yang benar dan sah berdasarkan Pasal 19 UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum dalam putusan a quo, demikian juga mendirikan bangunan yang pengurusan perijinannya sah berdasarkan ketentuan perijinan dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum dalam putusan a quo, apalagi perbuatan Turut Tergugat I, jika benar maka harusnya disebut onrechtmatige overheid daad dan bukan onrechtmatige daad yang masuk ke ranah hukum Tata Usaha Negara dan bukan hukum perdata ini (hal tersebut menunjukkan kesalahan kewenangan mengadili secara absolut) ;
- d Dalam Petitem putusan angka 11 sangat bertentangan dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2008, halaman 94-97 menyebutkan, "Bahwa apabila suatu perkara yang telah berkekuatan hukum tetap telah dilaksanakan (dieksekusi) atas suatu barang dengan Eksekusi riil, tetapi kemudian putusan yang berkekuatan hukum tetap tersebut dibatalkan oleh putusan peninjauan kembali maka barang yang telah diserahkan kepada pihak Pemohon Eksekusi

Hal. 49 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



tersebut wajib diserahkan tanpa proses gugatan kepada pemilik semula sebagai pemulihan hak ;

Apabila barang tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain, termohon Eksekusi dalam perkara yang berkekuatan hukum tetap dapat mengajukan gugatan ganti rugi senilai obyek miliknya yang telah dieksekusi tersebut dengan Eksekusi serta merta” ;

H. Atja Sondjaja, SH., Ketua Muda Bidang Perdata pada Mahkamah Agung RI dalam bukunya “Beberapa Permasalahan Hukum” halaman 6 butir 17b menggariskan bahwa bagaimana mekanisme pemulihan kembali atas obyek eksekusi tersebut adalah putusan kasasi yang kemudian dibatalkan dalam Pemeriksaan Peninjauan Kembali, oleh karena putusan kasasi telah berkekuatan hukum maka sepanjang obyek eksekusi telah berpindah tangan kepada pihak ketiga yang beriktikad baik, sudah tidak mungkin dilakukan pemulihan seperti semula halnya dalam eksekusi putusan serta merta, yang memang bersifat sementara sebab putusan tersebut belum berkekuatan hukum tetap, tetapi haruslah dilakukan melalui gugatan ganti kerugian terhadap Penggugat (Pemohon Eksekusi) dahulu ;

Dalam Surat gugatan halaman 8 pada butir 7 diuraikan oleh para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat bahwa setelah dikeluarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1443 K/Pdt/1994 tanggal 20 Januari 1998, objek sengketa sebagaimana tersebut dalam Petok D Nomor 1241, Persil Nomor 46, Klas S.II, seluas 3.930 M<sup>2</sup> telah di eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Malang, kemudian tanah tersengketa tersebut telah diserahkan dengan eksekusi riil kepada Pemohon Kasasi/Penggugat-Pembanding/ Termohon Peninjauan Kembali kini sebagai para Tergugat I, II dan III (Lampiran VIII) ;

Bahwa jika menilik surat gugatan para Penggugat ini dan eksekusi tanggal 20 Agustus 1998 dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi/ Pengosongan Nomor 147/Pdt.G/Eks/ 1992/PN.Malang berdasarkan Ketentuan Hukum Acara Perdata dan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Khusus sudah tidak mungkin lagi dilakukan Eksekusi riil, karena dalam lokasi sudah ada hukum baru berupa Sertifikat Hak Milik yang kedudukannya lebih kuat dan sempurna berupa akta autentik daripada dasar gugatan berupa Petok D,



dengan demikian jelas putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo telah melanggar hukum pembuktian dan Hukum Acara Perdata ;

Dalam surat gugatan halaman 9 butir 8, diuraikan oleh para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Penggugat bahwa pada tanggal 2 November 1998 Termohon Peninjauan Kembali kini sebagai para Tergugat I, II dan III (para ahli waris alm. Warini, yakni Siti Fatimah, Kalsumi Hanik dan Jumaikah) telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah dimaksud dengan alas haknya berupa Petok D Nomor 711, Persil Nomor 46, Klas S.II, seluas : 3.930 M<sup>2</sup> atas nama : Warini yang telah dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang (Turut Tergugat I) dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 616, Surat Ukur tanggal 20 November 1998 Nomor 135, seluas : 4.125 M<sup>2</sup>, tertulis nama pemegang haknya adalah : Siti Fatimah, Kalsumi Hanik, Jumaikah pada tanggal 19 Pebruari 1999, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 616 adalah sah dan sesuai hukum karena diterbitkan berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1443 K/Pdt/1994 yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan hasil dari Eksekusi perkara dimaksud pada tanggal 20 Agustus 1998 dalam Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi/Pengosongan Nomor 147/Pdt.G/EKS/1992/PN.Malang ;

Terkait dengan uraian di atas, para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding yang seharusnya mengajukan upaya hukum "Eksekusi" atau paling tidak mengajukan gugatan ganti rugi kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bukan sebagaimana tuntutan Petitum angka 9, 10, dan 11 ini yang kemudian dikuatkan dalam putusan Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo. Putusan demikian jelas tidak dibenarkan oleh hukum karena bertentangan dengan hukum sebagaimana dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus yang telah dikutip di atas, sehingga putusan demikian harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

- 4 Putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya melanggar PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terkait dengan Sertifikat

Hal. 51 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



Hak Milik telah lebih dari 5 (lima tahun) yang mempunyai nilai pembuktian sempurna (lihat putusan, tentang Eksepsi Daluwarsa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) serta daluwarsa berdasarkan Lembaga Rechtsverwerking) ;

Pasal 32 angka (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan jelas menyebutkan, “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata mengusainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut“ ;

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa dilakukan pada tanggal 2 November 1998 yang didasarkan pada putusan kasasi Mahkamah Agung Nomor 1443 K/Pdt/1994 tertanggal 20 Januari 1998 dan telah di Eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam Penetapan Eksekusi Nomor 147/Pdt.G/EKS/ 1992/PN.MLG. atau telah melebihi waktu yang ditentukan menurut Pasal 32 angka 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu 5 (lima) tahun dihitung waktunya mulai sejak diterbitkan sertifikat tanah sengketa (telah daluwarsa) ;

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding sudah tidak punya hak lagi untuk melakukan tuntutan hukum atas sertifikat tersebut atau dengan kata lain hak tersebut sudah gugur karena lampau waktu (daluwarsa) ;

Bahwa ketentuan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 di atas merupakan pengejawantahan dari ketentuan Lembaga Rechtsverwerking yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan atas tanah kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai oleh pihak lain melalui perolehan hak dengan iktikad baik. Penerapan rechtsverwerking dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 210/K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957, putusan Mahkamah Agung Nomor 239/K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958,



putusan Mahkamah Agung Nomor 361/K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 dan putusan Mahkamah Agung Nomor 70/K/Sip/ 1959 tanggal 7 Maret 1959 ;

Dengan demikian, putusan *Judex Facti* a quo telah melanggar hukum baik PP Nomor 24 Tahun 1997 maupun hukum adat tentang *rechtsverwerking*, untuk itu, putusan tersebut harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

- 2 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang telah melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) sebelum persidangan dimulai atau paling tidak sebelum seluruh para pihak Tergugat lengkap dan dipanggil secara patut di persidangan sehingga terdapat kondisi antara lain :
  - 1 Belum diperiksa dan diketahui kebenaran identitas pihak-pihak yang berperkara (para Tergugat dan Turut Tergugat) dan ;
  - 2 Belum diperiksa dan diketahui kebenaran objek sengketa yang dipermasalahkan oleh para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi sekarang, yang seharusnya diperiksa terlebih dahulu dalam persidangan sebelum menetapkan sita jaminan sehingga dapat diketahui hubungan hukum antara para Tergugat dengan objek yang disengketakan oleh para Penggugat dan atau pihak-pihak lain yang disertakan dalam surat gugatan Penggugat ;
  - 3 Pemanggilan para pihak tidak dilakukan secara patut, seperti pemanggilan Tergugat VI yang ditulis identitas alamat lengkap, tetapi tidak pernah dipanggil di alamat lengkap tersebut dan justru baru mengetahui ada panggilan sidang setelah beberapa kali persidangan digelar dari Tergugat lainnya, setelah dikonfirmasi kepada Majelis Hakim dikatakan sudah dipanggil melalui Kelurahan, pertanyaannya, untuk apa alamat lengkap tersebut kalau harus dipanggil melalui Kelurahan ? Karena kondisi demikian Tergugat VI tidak dapat melakukan hak-hak hukumnya berdasarkan Hukum Acara Perdata seperti hak untuk mengajukan Jawaban dan Rekonvensi, hak untuk mengajukan Duplik, dan hak-hak lain yang diperbolehkan oleh hukum acara dalam persidangan perdata ;
  - 4 Terkait dengan pihak-pihak ini, ternyata dalam persidangan terdapat 2 (dua) surat gugatan yang nomor perkara dan tanggalnya sama tetapi para pihaknya berbeda jumlah dan nomornya yang kemudian dijadikan bukti oleh Pembanding/Tergugat Eka Pramono Adi (lihat Bukti T.XIV-1)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bandingkan dengan Bukti T.XIV-24, yang keduanya telah diajukan secara sah di persidangan dan telah dicatat sesuai dengan aslinya. Bahwa dalam persidangan tidak pernah ada perbaikan gugatan sehingga adanya 2 (dua) surat gugatan dalam perkara ini, telah menyalahi Hukum Acara Perdata dan telah menghilangkan esensi dari kepastian hukum dan rasa keadilan. Untuk itu putusan Pengadilan Negeri Malang a quo harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya ;

Adapun perbedaan pihak-pihak Tergugat dalam kedua gugatan tersebut adalah sebagai berikut :

Gugatan versi I, diberikan kepada para Tergugat kecuali Tergugat Eka Pramono Adi (dalam versi I disebut sebagai Tergugat XIV)	C
Siti Fatimah (Tergugat I)	S
Kalsum Hanik (Tergugat II)	K
Jumaikah (Tergugat III)	J



	u n ( T )
Marpuah (Tergugat IV)	M ( T )
Ny. Hajjah Siti Maria Ulfa (Tergugat V)	N E ( T )
R. Purwono Tjokro Darsono (Tergugat VI)	R P ( T )
Ny. Insinyur Apsantun Wasis Utami (Tergugat VII)	N I n s i n y u r A ( T )
Prananta Avianto (Tergugat VIII)	P ( T )
Sugeng Oetomo (Tergugat IX)	S ( T )
Jimmy H.M. Nainggolan (Tergugat X)	J



	i n N ( T )
Maharsi Adi Sucipto (Tergugat XI)	M ( T )
Mochammad Djajadi, SH. (Tergugat XII)	M S ( T )
Purnomo (Tergugat XIII)	P ( T )
Eka Pramono Adi (Tergugat XIV)	E ( T )
Effendy Hadyanto (Tergugat XV)	E ( T )
Hari Santoso, SE. (Tergugat XVI)	E S ( T )
Mariono (Tergugat XVII)	M ( T )
Koko Hari Sungkowo (Tergugat XVIII)	K ( T )



Arief Soesiawan (Tergugat XIX)	) A ( T )
PT. Bank Niaga Tbk. (Tergugat XX)	P B ( T )
PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk (Tergugat XXI)	P B ( P ) T ( T )

Berdasarkan tabel di atas, tampak jelas perbedaan pihak-pihak Tergugat dalam kedua gugatan yang dijadikan dasar pemeriksaan perkara ini, sehingga jelas bahwa gugatan-gugatan tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar putusan, kecuali adanya perbaikan di persidangan yang de facto hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh para Penggugat. Dengan demikian, dalam putusan a quo terdapat 2 (dua) versi pihak-pihak Tergugat dalam gugatan versi I dan gugatan versi II, sebagaimana tabel di atas (lihat pula Lampiran memori kasasi ini, Lampiran VI dan VII) ;

Bahwa dalam putusan *Judex Facti* a quo, Majelis Hakim hanya menggunakan gugatan versi I, sementara gugatan versi II yang diterimakan kepada Tergugat Eka Pramono Adi (Tergugat XII, versi I Tergugat XIV) tidak dilakukan perbaikan sehingga putusan a quo sangat tidak adil bagi Tergugat Eka Pramono Adi dan para Tergugat lainnya karena dalam putusan a quo hanya menyebutkan kedudukan Tergugat-Tergugat dengan angka romawi dibelakangnya tanpa menyebutkan nama-nama Tergugat sebagai pembeda kedudukan para Tergugat sehingga gugatan tersebut telah salah kedudukan para Tergugat dan menimbulkan ketidak pastian hukum dalam pelaksanaan di



lapangan nantinya. Untuk itu, putusan a quo harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

- 5 Adanya penambahan Petitem dalam putusan a quo atas Petitem gugatan angka 6, 7, 9, 10 dan 11 yang dimohon oleh para Penggugat dalam gugatannya sehingga putusan a quo telah melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR, yakni putusan a quo telah memutus apa yang tidak dituntut oleh para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi dalam Petitem gugatannya. Dalam gugatan sama sekali tidak dituntut adanya penambahan nama Ita Parmawati tetapi dalam Petitem putusan a quo justru Majelis Hakim Tingkat Pertama mencantumkan nama Ita Parmawati sebagai pengecualian yang tidak pernah dimohonkan dalam Petitem gugatan para Penggugat (nama Ita Parmawati pun tidak ada orangnya), dengan demikian putusan a quo telah melanggar Hukum Acara Perdata dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI, demikian juga pengecualian untuk Tergugat XIII, XVIII, dan XIX yang telah ditambahkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak pernah dituntut oleh para Penggugat dalam permohonan Petitem gugatannya ;
- 6 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa perkara ini tidak memberikan kesempatan cukup bagi pihak-pihak Tergugat yang tidak mengerti hukum acara dan tidak menggunakan kuasa hukum, bahkan telah mengabaikan hak-hak para Tergugat untuk mengajukan Jawaban dan Rekonvensi, hak untuk mengajukan Duplik, dan lain-lain, sebagaimana ditolaknya Jawaban Tergugat VI yang justru secara substantif merupakan jawaban yang mempunyai dasar hukum kuat ;

Di samping itu, Duplik dari Tergugat IX, X dan XIV juga tidak diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan alasan sudah terlambat 1 (satu) hari, sementara para Penggugat mengajukan bukti-bukti berupa akta perdamaian dengan Tergugat XIII, XVIII, dan XIX yang juga terlambat disampaikan, dengan serta merta Majelis Hakim menerima dan memberikan toleransi atas keterlambatan para Penggugat tersebut sehingga dalam perkara ini Majelis Hakim telah tidak melaksanakan Hukum Acara Perdata secara adil bagi para pihak dan para pihak Tergugat dirugikan atas tindakan Hakim yang menerapkan standar ganda dalam Hukum Acara Perdata yang justru memberikan keleluasaan kepada para Penggugat melebihi yang ditentukan oleh Hukum Acara Perdata ;



Dengan demikian, tampak sejak semula dalam perkara ini Hakim sudah memihak dan tidak bebas lagi menjalankan tugasnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 5 ayat (1) wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat, ayat (2) harus memiliki integritas dan kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, dan berpengalaman di bidang hukum, dan ayat (3) wajib menaati Kode Etik dan Pedoman Perilaku Hakim ;

Ketiga hal tersebut di atas telah dilanggar oleh Hakim Pemeriksa perkara ini, baik Hakim dalam Pengadilan Tingkat Pertama maupun Hakim Banding, dengan demikian Mahkamah Agung RI, harus mengoreksi dan memeriksa kembali perkara ini, serta membatalkan putusan-putusan a quo ;

Di samping itu, perilaku keberpihakan Hakim dalam pemeriksaan dan pertimbangan putusan juga bertentangan dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, yakni harus mengadili menurut hukum dengan tidak membeda-bedakan orang serta azas dalam Hukum Acara Perdata, yakni azas *audi et alteram partem* (mendengarkan kedua belah pihak), dengan demikian putusan a quo harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI ;

- 7 Terkait dengan uraian di atas, tidak dipertimbangkannya memori banding yang telah diserahkan secara patut pada tanggal 5 Januari 2011 di Pengadilan Tinggi Surabaya, seolah-olah memori banding tersebut tidak pernah ada merupakan pelanggaran serius bagi penegak hukum yang seharusnya memberikan perlindungan hukum kepada warga masyarakat yang sedang berperkara. Pelanggaran serius tersebut mengakibatkan hukum tidak ditegakkan, keadilan menjadi runtuh di mata masyarakat pencari keadilan, sehingga timbul dugaan yang sangat menyakitkan bahwa penegak hukum kita telah ditulari virus Markus yang menggerogoti sendi-sendi hukum dan seluruh urat syaraf hukum Indonesia. profesionalitas penegak hukum dipertanyakan, sehingga mau tidak mau Mahkamah Agung RI sebagai penjaga hukum dan keadilan harus turun tangan terhadap masalah ini, bagaimana administrasi peradilan sampai berkas-berkas perkara tidak ada dan atau hilang begitu saja ? Adakah tangan-tangan kotor ikut bermain ? Mohon ini menjadi perhatian yang sangat serius demi keadilan dan kepastian hukum yang menjadi tugas pokok Mahkamah Agung RI untuk menjaga dan menegakkannya ;



Berdasarkan uraian keberatan II di atas, jelas bahwa putusan Pengadilan Negeri Malang yang kemudian dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya telah melanggar Hukum Acara Perdata, untuk itu harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI dan memeriksa hukum-hukum atau aturan-aturan yang sengaja dilanggar oleh Hakim Pengadilan Tingkat Pertama maupun Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam memeriksa perkara a quo dan memberikan putusan menerima memori kasasi ini dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya, demi penegakkan hukum yang benar bagi masyarakat yang sangat membutuhkan keadilan dan perbaikan kinerja peradilan di Indonesia ;

III Putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya salah menerapkan atau melanggar hukum dengan tidak memberikan pertimbangan hukum terhadap hal-hal berikut ini :

1 Bahwa tidak dipertimbangkan bahwa Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXI dan Turut Tergugat I sampai dengan VIII adalah korban dari perkara sebelumnya dan tidak masuk sebagai pihak dalam perkara dimaksud (awalnya yang berperkara adalah pihak Satir P. Soepriyani dengan Warini, lihat putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 4-7) sehingga tidak ada hubungan hukum dengan perkara sebelumnya, sedangkan hubungan hukum Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXI dan Turut Tergugat I sampai dengan VIII dalam perkara ini, adalah akibat dari proses penerbitan sertifikat dan transaksi jual beli yang tertuang dalam Akta Jual Beli (lihat putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 9-13) yang telah dilakukan dengan iktikad baik dan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga harus dikuatkan oleh hukum dalam rangka perlindungan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik ;

Bahwa dalam persidangan, Tergugat I, II dan III tidak mempertahankan haknya secara memadai (baik dalam jawab-jinawab maupun dalam pembuktian) sehingga sangat merugikan para Tergugat lainnya yang merupakan pembeli beriktikad baik, dengan demikian mohon kepada Mahkamah Agung RI untuk melindungi dan membela kepentingan para Tergugat tersebut dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Malang a quo yang dimohonkan kasasi tersebut dan menolak gugatan para Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya ;



- 2 Bahwa tidak dipertimbangkan sama sekali bahwa Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXI adalah para pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi hak-haknya oleh hukum, dalam perkara ini adalah putusan Pengadilan sebagai pengejawantahan pemenuhan hak-hak asasi manusia sebagaimana diatur dalam konstitusi dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa peralihan hak dilaksanakan dengan cara jual beli tanah yang telah dilakukan dengan prosedur membuat Akta Jual Beli (vide putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 9-13 dan halaman 82-101), bahwa sebelum dilaksanakan proses jual beli telah dilakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik pada Kantor Pertanahan Kota Malang (vide putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 45 dan halaman 82-101 dalam bukti Sertifikat Hak Milik berkode T.VI-1, T.VII-1, T.X-2, T.XI-1, T.XII-1, T.XIII-2, T.XIV-14, T.XV-10, T.XV-11, T.XV-12, T.XVI-8, T.XVII-14, T.XVIII-2, T.XIX-3, T.XXI-4, TT.VIII-4) yang menurut Kantor Pertanahan Kota Malang tanah-tanah dalam SHM tersebut adalah sah dan tidak dalam sengketa dan atas ketentuan tersebut proses jual beli dilaksanakan ;

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang ada dan terbukti di muka persidangan, antara lain :

- a Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 83-84 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat VII telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli dan proses balik nama di depan PPAT (vide Bukti T. VII-1, T. VII-2) ;
- b Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 84 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat IX telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli dan proses balik nama pada Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Bukti T.IX-4., T.IX-5) ;
- c Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 85 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat X telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli dan proses balik nama pada Turut Tergugat IV selaku

Hal. 61 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



- Pejabat Pembuat Akta Tanah Bukti (vide Bukti T.X-1, T.X-2) ;
- d Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 86 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat XI telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli dan proses balik nama di depan PPAT (Vide Bukti T. XI-1, T.XI-2) ;
- e Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 89 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat XIV telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli dan proses balik nama di hadapan Turut Tergugat VII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Bukti (vide Bukti T.XIV-13, T.XIV-14) ;
- f Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 91 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat XV telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli dan proses balik nama di hadapan Turut Tergugat VII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Bukti (vide Bukti T.XV-1, T.XV-2, T.XV-3, T.XV-7, T.XV-8, T.XV-9, T.XV-10, T.XV-11, T.XV-12) ;
- g Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 96 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat XVI telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli dan proses balik nama di hadapan Turut Tergugat VIII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Bukti (vide Bukti T.XVI-3, T.XVI-8) ;
- h Dalam putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 97 Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat XVII telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli dan proses balik nama di hadapan Turut Tergugat VIII selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (vide Bukti T.XVII-11, T.XVI-14) ;
- i Demikian juga, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat XII telah melakukan jual beli yang dituangkan dalam Akte Jual Beli Nomor 100/1-II/AP-LW/2001 dan proses balik



nama dihadapan Ambar Pratiwi, SH. selaku Pejabat  
Pembuat Akta Tanah yang tidak dibuat dalam perkara ini  
(vide Bukti T.XII-2) ;

Bahwa para Pemohon Kasasi/para Pembanding/Turut Tergugat II, III, IV,  
VII, VIII dan Ambar Pratiwi, SH., yang tidak digugat dalam perkara ini selaku  
Pejabat Pembuat Akta Tanah telah mengambil langkah-langkah yang telah  
ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 97  
ayat (1) dan (3) yang masing-masing berbunyi :

Ayat (1), “Sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau  
pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT  
wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan  
mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan  
rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor  
Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli“ ;

Ayat (3), “Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai  
dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor  
Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan  
dengan kalimat :

“Telah diperiksa dan sesuai dengan Daftar di Kantor Pertanahan” pada  
halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal  
pengecekan” ;

Ketentuan tersebut telah dipatuhi oleh para Pemohon Kasasi/para Pembanding/  
Turut Tergugat II, III, IV, VII, dan VIII serta Ambar Pratiwi, SH. yang  
dibuktikan dengan adanya catatan pada kolom yang terletak di atas kolom  
nama pemilik terkini Sertifikat Hak Milik Nomor 2105, 2106, 2107, 2109,  
2602, 2604, 2605, 2610, 2606, 2607 atas tanah yang terletak di Kelurahan  
Tunggulwulung. Ada pun catatan tersebut tertulis “Telah diperiksa dan sesuai  
dengan daftar Kantor Pertanahan” diparaf oleh pejabat yang berwenang untuk  
itu dan diberi tanggal pencatatan ;

Bahwa pencatatan tersebut menunjukkan tanah dimaksud bebas dari sengketa  
maupun jaminan dalam bentuk apapun, sehingga secara hukum dapat dipindah  
tanggankan dalam bentuk apapun oleh pemegang hak ;

Hal. 63 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah adanya hasil pengecekan di Kantor Pertanahan Kota Malang tersebut, maka Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, selaku Pembeli (tentu dengan iktikad baik) merasa aman untuk melakukan transaksi jual beli dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah a quo dengan Penjual, Akta mana dibuat oleh para Pemohon Kasasi/para Pembanding/Turut Tergugat II, III, IV, VII, VIII dan Ambar Pratiwi, SH. selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sehingga pada akhirnya terbitlah Sertifikat Hak Milik Nomor 2105, 2106, 2107, 2109, 2602, 2604, 2605, 2610, 2606, 2607 atas nama Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I. Lagipula tanah tersebut ternyata dibeli oleh Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, setelah dijatuhkannya putusan kasasi dan setelah dilaksanakannya Eksekusi atas perkara Nomor 147/Pdt.G/1992/ PN.Mlg jo. Nomor 714/Pdt/1993/ PT.SBY. jo. Nomor 1443/K/Pdt/1994, dimana Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, tidak pernah tahu dan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara tersebut ;

Dengan demikian, seluruh prosedur dalam jual beli telah dilakukan oleh Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, secara baik dan benar, sehingga Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, patut dianggap sebagai pembeli yang beriktikad baik dan sudah seharusnya dilindungi oleh hukum ;

Dalam teori hukum, kejujuran atau iktikad baik, dapat dilihat dalam 2 (dua) macam keadaan, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termaktub dalam perhubungan hukum tersebut. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), ketentuan mengenai iktikad baik, khususnya yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat 3 yang menetapkan “bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dengan disertai iktikad baik“ ;

Terkait dengan perkara ini, jual beli yang dilaksanakan antara para Pemohon Kasasi/para Pembanding/Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan agraria lainnya sehingga jual beli tersebut adalah sah secara hukum ;

Lebih lanjut, menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang



telah dijanjikan. Hal ini pun telah dilakukan dengan sempurna oleh para Pembanding/Tergugat IV, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIV, dalam melaksanakan jual beli atas tanah-tanah tersebut ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum, demikian juga jual beli yang dilakukan oleh para Pemohon Kasasi ini dahulu para Pembanding adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi prosedur sebagaimana diatur dalam KUH Perdata maupun peraturan perundang-undangan terkait agraria, serta azas hukum terang dan tunai dalam hukum agraria, lihat pula Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 952 K/Sip/1974 dan Nomor 665 K/Sip/1979 tanggal 22 Juli 1980 ;

Berdasarkan uraian di atas, tidak berlebihan bahwa para Pemohon Kasasi sekarang dahulu para Pembanding ini menuntut perlindungan hukum dari Mahkamah Agung RI sebagai pembeli yang beriktikad baik, dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo serta mengabulkan permohonan para Pemohon Kasasi untuk Menolak gugatan para Termohon Kasasi/para Penggugat/Terbanding seluruhnya ;

3 Bahwa tidak dipertimbangkan adanya iktikad tidak baik dari para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi setelah putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 52PK/Pdt/2002 tanggal 9 Juni 2004 tidak segera melakukan Eksekusi atas putusan Peninjauan Kembali tersebut, justru setelah waktu 6 (enam) tahun baru melakukan gugatan dengan dasar putusan Peninjauan Kembali tersebut. Kondisi demikian mengakibatkan persoalan hukum yang sangat kompleks seperti saat ini, antara lain banyak sekali Akta Jual Beli (AJB) dan SHM yang timbul dalam masa 6 (enam) tahun menjadi hilang kepastian hukumnya. Untuk itu, berdasarkan Yurisprudensi kondisi demikian, demi kepentingan yang lebih besar (kepentingan umum) dan kepatutan serta keadilan dan kepastian hukum, gugatan para Penggugat harus diabaikan dan ditolak seluruhnya ;

4 Bahwa tidak dipertimbangkan secara memadai (secara cukup) Eksepsi Tergugat IV sampai dengan Tergugat XXI yang pada pokoknya :

Hal. 65 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



- 1 Bahwa kompetensi absolut Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara ini, karena sebagian dalil gugatan para Penggugat adalah dalil-dalil dari sengketa Tata Usaha Negara, seperti untuk membatalkan atau menyatakan tidak sah suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, in casu adalah sertifikat-Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (lihat putusan Pengadilan Negeri Malang halaman 19 dan 20 dalam Petitum angka 5 dan 6) ;

Menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi“ ;

Berpedoman pada ketentuan tersebut di atas, maka para Penggugat seharusnya mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara dalam rangka memenuhi Petitum angka 5 dan 6 gugatan para Penggugat yang meminta pembatalan atau menyatakan tidak sah sertifikat tanah yang diterbitkan atau dikeluarkan oleh Turut Tergugat I selaku Pejabat Tata Usaha Negara ;

Dalam putusan sela Pengadilan Negeri Malang tanggal 20 Juli 2010 terhadap Petitum angka 5 dan 6 gugatan a quo Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang memberikan pertimbangan hukum yang pada pokoknya menyatakan bahwa Petitum angka 6 merupakan bagian kecil dari gugatan Penggugat dan bukan merupakan pokok sengketa, karena sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Turut Tergugat adalah berkaitan dengan hak milik bukan berkaitan dengan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dan tuntutan tersebut merupakan tuntutan yang bersifat asesoir akan adanya putusan Mahkamah Agung pada tingkat peninjauan kembali. Selanjutnya, dalam pertimbangan hukum putusan Sela halaman 85 alinea terakhir berbunyi :



“...Petitum gugatan angka 6 menyebutkan bahwa membatalkan dan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga ada alternative yang dapat dipilih oleh Hakim apabila gugatan yaitu membatalkan dan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena Petitum yang menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum akibat suatu Perbuatan Melawan Hukum adalah merupakan kompetensi dari peradilan umum...” ;

Pertimbangan hukum putusan sela tersebut sangatlah tidak berdasar karena hanya berdasarkan pendapat semata, asumsi Hakim semata, tanpa disertai norma dan argumentasi hukum yang mendukung pertimbangan hukum dimaksud ;

Lebih lanjut, ternyata putusan sela Pengadilan Negeri Malang hanya menguraikan pertimbangan tentang Petitum angka 6, padahal dalam Petitum angka 5 pula para Penggugat meminta juga untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum atas SHM-SHM yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I yang disengketakan dalam perkara ini, dengan demikian jelas bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Malang telah salah dalam pertimbangan hukumnya serta melanggar hukum dalam perkara ini. Untuk itu, Mahkamah Agung RI harus membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo ;

2 Para Pemohon Kasasi/para Pembanding tidak pernah mengetahui sengketa tanah sebelumnya, transaksi terjadi karena tidak ada pemblokiran di BPN, baru terjadi pemblokiran tanggal 18 Pebruari 2008 (lihat putusan halaman 38, halaman 45, halaman 48, halaman 69, yang diperkuat dengan bukti-bukti dari Tergugat terutama bukti akta autentik berupa akte jual beli (AJB) dan SHM (Sertifikat Hak Milik) mulai halaman 83 sampai dengan halaman 104 dan dibenarkan oleh bukti para Penggugat halaman 81 kode P.16 sampai dengan P.30 tentang Surat Pendaftaran Tanah yang diuraikan dalam menimbang Dalam Pokok Perkara tentang bukti Penggugat di halaman 131 sampai dengan 135 tertulis ada catatan pemblokiran dari Slamet Yuono, SH, tanggal 18 Pebruari 2008 (lihat pula pembahasan tentang kondisi in-active, pada uraian di Keberatan II) ;

Hal. 67 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



- 3 Ada 2 (dua) surat gugatan dengan nomor dan tanggal sama tetapi para pihaknya berbeda (lihat putusan tentang Eksepsi Tergugat halaman 36 yang dibuktikan di halaman 89 bukti surat Tergugat T.XIV-1 dan tidak dipertimbangkan di halaman 150), lihat pula Keberatan I dan II di atas ;
- 4 Gugatan kurang pihak (lihat putusan, tentang halaman 26, halaman 37, dikuatkan oleh kesaksian hal 40, 102, & 103, dan bukti di halaman 87, serta pada sidang pemeriksaan setempat Majelis Hakim telah membuat gambar yang ditunjukkan oleh Penggugat dan Tergugat jelas adanya obyek milik kurang pihak), hal tersebut tidak pernah dipertimbangkan sama sekali, yang justru dalam Petitum putusan dengan nyata disebutkan, yakni Petitum angka 6, 7, 10 dan 11 yang jelas-jelas menyebut nama Ita Parmawati yang memiliki dan menguasai tanah di atas SHM Nomor 2601 Tunggulwulung, dengan demikian nyata kesalahan penerapan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Malang yang dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya a quo terhadap Eksepsi kurang pihak tersebut ;

Penambahan atas Petitum angka 6, 7, 10 dan 11 yang jelas-jelas menyebut nama Ita Parmawati yang tidak pernah dimohonkan dalam gugatan para Penggugat adalah bertentangan dan melanggar Pasal 178 ayat (3) HIR, yakni putusan a quo telah memutus apa yang tidak dituntut oleh para Penggugat/para Terbanding dalam gugatannya, dengan demikian putusan a quo harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI (lihat pula Keberatan I angka 4 di atas) ;

Di samping itu, dalam persidangan memberikan keterangan pula sebagai saksi yang diajukan oleh Tergugat/Pemohon Kasasi, yakni Imbang Subiantoro Pemilik SHM Nomor 2603 dan Pimpinan BTN Syariah Malang (Bapak Sjahrir), sebagai Pemegang SHM atas nama Eka Pramono Adi, Pembanding/Tergugat XII (dalam gugatan versi I tertulis Tergugat XIV) dalam hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan SHM dimaksud, yang tidak digugat oleh para Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga gamblang dan jelas bahwa gugatan para Penggugat tersebut kurang pihak, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;



Demikian juga dengan Ambar Pratiwi, SH. sebagai PPAT yang menerbitkan Akta Jual Beli Bukti T.XII-2 yang tidak digugat oleh para Penggugat, sehingga jelas bahwa gugatan para Penggugat tersebut kurang pihak, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

- 5 Gugatan kabur (lihat putusan, tentang Eksepsi Tergugat halaman 37 dan halaman 60) yang tidak pernah dipertimbangkan sama sekali ;

Berdasarkan uraian di atas, putusan Pengadilan Tinggi Surabaya dan putusan Pengadilan Negeri Malang Tidak Memberikan Pertimbangan Hukum yang memadai (*onvoldoende gemotiveerd*) dan tidak menerapkan atau melanggar hukum, sehingga harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI dan mengadili sendiri serta memberikan pertimbangan hukum atas Keberatan III ini, terutama terhadap Eksepsi para Pemohon Kasasi/para Tergugat/para Pembanding dan memutuskan : (1) Pengadilan Negeri Malang tidak berwenang mengadili perkara ini secara absolut, (2) menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima, sedangkan terhadap Pokok Perkara : menyatakan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/ Tergugat XXI dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- I a. Bahwa dalam memberikan pertimbangan hukum pada halaman 35 sampai dengan 36 putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 15 September 2011 Nomor 501/PDT/2011/PT.SBY, *Judex Facti* tidak menerapkan Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Yurisprudensi Mahkamah Agung ;

- b Bahwa Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang “Kekuasaan Kehakiman” secara tegas mengatur sebagai berikut :

“Segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, harus memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili” ;

Sedangkan Yurisprudensi MARI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 memutuskan sebagai berikut :

Hal. 69 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



“Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi yang isinya hanya mengambil alih dan menjadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri adalah tidak cukup” ;

- c Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam memberikan putusan hanya mengambil alih pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 19 Oktober Nomor 10/Pdt.G/2010/PN.MLG yang terdapat pada halaman 105 sampai dengan 166, sehingga jelas tidak memuat alasan, dasar maupun sumber hukum yang mendasari putusan *Judex Facti* a quo, sebagaimana dinyatakan dalam pertimbangan hukum yang terdapat pada halaman 36 hanya menyatakan “Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding” ;
- d Bahwa membaca putusan *Judex Facti* a quo terlihat pertimbangan hukumnya tidak lengkap, bersifat sumir sehingga sulit dan sukar dimengerti. Hal ini menunjukkan bahwa *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan, dasar dan alasan putusan yang jelas, sehingga membuktikan adanya kelalaian dari *Judex Facti* terhadap syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- e Memperhatikan ketentuan Pasal 25 Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman maupun Yurisprudensi tersebut, maka putusan *Judex Facti* tersebut adalah tidak cukup memberikan pertimbangan hukum karena tidak memberikan pertimbangan tersendiri secara terinci mengenai hal-hal yang dianggap benar dari putusan Pengadilan Negeri Malang ;

Dengan demikian, dapat dikatakan *Judex Facti* dalam memberikan putusan telah tidak memberikan pertimbangan, dasar dan alasan sesuai yang ditentukan dalam Undang-undang Kekuasaan Kehakiman maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung. Hal ini menunjukkan adanya kelalaian *Judex Facti* terhadap syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang akibatnya mengancam kelalaian tersebut dengan batalnya putusan ;



II a. Bahwa Pengadilan Negeri Malang dalam memberikan pertimbangan hukum halaman 105 sampai dengan halaman 166 yang dikuatkan oleh *Judex Facti* telah membatalkan pengikatan Hak Tanggungan yang dibebankan oleh Pemohon Kasasi atas tanah SHM Nomor 2606/ Kelurahan Tunggulwulung atas nama Hari Santoso, SE. ;

Bahwa dalam memberikan pertimbangan hukum tersebut *Judex Facti* tidak menerapkan Pasal 1341 KUHPerdata jo. Pasal 1917 KUHPerdata ;

b Bahwa Pasal 1341 KUHperdata mengatur :

“... hak-hak yang diperoleh dengan iktikad baik oleh pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu dilindungi...”;

Sedangkan Pasal 1917 KUHPerdata mengatur :

“Kekuatan mengikat daripada putusan itu terbatas pada pokok putusan dan untuk dapat mengajukan kekuatan mengikat itu hal yang dituntut harus sama dan tuntutan didasarkan atas alasan yang sama lagi pula diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula” ;

c Bahwa kedudukan Pemohon Kasasi adalah sebagai Kreditor dari Hari Santoso, SE. (Turut Termohon Kasasi) yang telah menerima fasilitas KPR Graha Mandiri sesuai Perjanjian Kredit Graha Mandiri Nomor MLG/023/KONSUMTIF-GRAHA/2007 tanggal 2 Maret 2007 (Bukti T-XXI-3). Untuk menjamin pengembalian fasilitas KPR Graha Mandiri tersebut, Turut Termohon Kasasi telah menyerahkan agunan kredit berupa tanah SHM Nomor 2606/ Kelurahan Tunggulwulung atas nama Hari Santoso, SE. dan diserahkan sendiri oleh yang bersangkutan kepada Pemohon Kasasi. Selanjutnya tanah SHM tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) sesuai Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 0681/2007 tanggal 26 Maret 2007 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang (Bukti T-XXI-5) sesuai ketentuan penjaminan tanah serta Undang-undang Hak Tanggungan ;

Bahwa pengikatan Hak Tanggungan atas SHM Nomor 2606/Kelurahan Tunggulwulung senyatanya dapat dilakukan tanpa ada hambatan oleh Kantor Pertanahan. Fakta hukum ini menunjukkan tanah SHM tersebut tidak pernah tercatat dalam status sita dalam perkara apapun termasuk perkara Nomor 147/

Hal. 71 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/1993/PN.Mlg yang didalilkan para Termohon Kasasi telah memperoleh putusan Peninjauan Kembali ;

Fakta hukum di atas menunjukkan kedudukan Pemohon Kasasi adalah Kreditor/pihak III yang beriktikad baik karena dalam menerima tanah SHM Nomor 2606/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Hari Santoso, SE. (Turut Termohon Kasasi) telah melakukan prinsip kehati-hatian dan sesuai Undang-undang Hak Tanggungan sehingga patut mendapat perlindungan hukum. (vide Pasal 1341 KUHPerdata) ;

d Bahwa dalam kedudukan selaku Kreditor/pihak III yang beriktikad baik maka putusan Peninjauan Kembali yang dijadikan dasar gugatan para Termohon Kasasi sesuai Pasal 1341 KUHPerdata jo. Pasal 1917 KUHPerdata di atas hanya mengikat para pihak yang bersengketa dan terhadap Pemohon Kasasi selaku pihak III atau (bukan sebagai pihak yang terkait dengan perkara yang telah memperoleh putusan Peninjauan Kembali), maka putusan Peninjauan Kembali tersebut jelas tidak mempunyai kekuatan mengikat ;

Dengan demikian putusan Peninjauan Kembali tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan pengikatan Hak Tanggungan atas tanah SHM Nomor 2606/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Hari Santoso, SE., sehingga Pemohon Kasasi tetap mempunyai alas hak yang sah menguasai tanah SHM tersebut sebagai jaminan pelunasan kewajiban Hari Santoso, SE. ;

III a. Bahwa selain keberatan pertama dan keberatan kedua di atas, dalam hal Majelis Hakim Agung berpendapat lain putusan Peninjauan Kembali yang dijadikan dasar gugatan para Termohon Kasasi tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Pemohon Kasasi dan atau telah membatalkan pengikatan Hak Tanggungan yang telah diletakkan di atas tanah SHM Nomor 2606/Kelurahan Tunggulwulung atas nama Hari Santoso, SE. karena para Termohon Kasasi dan Hari Santoso, SE./Turut Termohon Kasasi telah mengadakan perdamaian sebagaimana dituangkan dalam Akta Perjanjian Perdamaian (Dading) Nomor 7 tanggal 4 Desember 2010 yang dibuat dihadapan H. Chusen Bisri, SH./Notaris di Malang. Akta tersebut dibuat sebelum *Judex Facti*

#### 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

memberikan putusan (terlampir copy Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 7-Bukti tambahan bertanda PK -1) ;

b Bahwa akta damai tersebut merupakan akte otentik karena dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum sehingga memberikan bukti sempurna mengenai hal-hal yang tertuang dalam akta damai dimaksud ;

c Dalam akta damai tersebut, para Termohon Kasasi dan Hari Santoso, SE./Turut Termohon Kasasi telah sepakat yang pada intinya menyatakan bahwa : “Termohon Kasasi melepaskan Turut Termohon Kasasi dari gugatan/tuntutan atas tanah kapling tersengketa dimaksud dan kedua belah pihak sepakat mengkesampingkan putusan yang akan dikeluarkan oleh Majelis Hakim dari Pengadilan Negeri Malang, Pengadilan Tinggi Surabaya dan Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 10/Pdt.G/ 2010/PN.Mlg” ;

d Dengan telah terjadinya kesepakatan antara para Termohon Kasasi dengan Hari. S/Turut Termohon Kasasi, berarti menurut hukum para Termohon Kasasi telah melepaskan haknya untuk menuntut tanah SHM tersebut dan menyatakan tanah SHM dimaksud hak sepenuhnya dari Hari Santoso, SE./Turut Termohon Kasasi. Dengan demikian Hak Tanggungan yang telah diletakkan Pemohon Kasasi di atas tanah SHM dimaksud senyatanya masih tetap mengikat secara sah. Sehingga Pemohon Kasasi mempunyai alas yang hak sah untuk menguasai tanah SHM tersebut sebagai jaminan pelunasan kewajiban Hari Santoso, SE./Turut Termohon Kasasi ;

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

Mengenai alasan-alasan para Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II :

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, karena “ketika para Tergugat membeli tanah objek sengketa, perkara tersebut masih diperiksa oleh Mahkamah Agung dalam tahap Peninjauan Kembali” yang artinya objek sengketa masih dalam sengketa, maka sesuai ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf f dan g dan Pasal 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta peralihan hak atas objek sengketa a quo ;

Hal. 73 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012



Lagi pula perkara ini adalah kelanjutan dari perkara sebelumnya yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu perkara Nomor 147/Pdt.G/1993/PN.Mlg. jo. Nomor 714/PDT/1993/PT.SBY jo. Nomor 1443 K/Pdt/1994 jo. Nomor 52 PK/Pdt/2002 yang muncul karena para Tergugat bukan merupakan pihak dalam perkara tersebut, yang dikarenakan pihak Penggugat sudah ditentukan statusnya sebagai pihak yang menang dalam perkara tersebut, maka para Tergugat yang membeli objek sedang dalam sengketa, bukanlah termasuk kategori “pembeli yang beritikad baik” melainkan pembeli yang beritikad buruk dan karenanya tidak mendapat perlindungan hukum, sehingga sudah tepat semua produk Akta Jual Beli maupun Sertifikat Hak Milik telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) telah tepat dan benar dalam pertimbangannya, karena sertifikat induk dinyatakan tidak sah maka berakibat semua perbuatan hukum yang dilakukan terhadap objek sengketa a quo termasuk perjanjian pengalihan hak atas tanah dan Pembebanan Hak Tanggungan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak dapat dilindungi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : 1. MARPUAH, Dkk., 2. PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II sebagai pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II dihukum secara tanggung renteng membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

#### **M E N G A D I L I :**

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **I .1. MARPUAH, 2. R. PURWONO TJOKRO DARSONO, 3. NY. INSINYUR APSANTUN WARIS UTAMI, 4. PRANANTA AVIANTO, 5. SUGENG OETOMO, 6. JIMMY H.M. NAINGGOLAN ditulis juga JIMMY HERMAN MARUASAS NAINGGOLAN, 7. MAHARSI ADI SUCIPTO, 8. MOCHAMMAD DJAJADI, 9. EKA PRAMONO ADI, 10. EKA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PRAMONO ADI, 11. BAMBANG IRAWAN, SH., 12. H. CHUSEN BISRI, SH., 13. BENEDIKTUS BOSU, SH., 14. LUKUK WAFIROH, SH., dan Pemohon Kasasi II : PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.,** tersebut ;

- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa, tanggal 15 Januari 2013** oleh **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI,SH.,LL.M.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MOHDALLY,SH.,MH.,** dan **Dr. NURUL ELMİYAH,SH.,MH.,** Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **REZA FAUZI,SH.,CN.,** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

**Soltoni Mohdally, SH. MH.**

**Prof. Dr. Takdir Rahmadi, SH.,LLM.**

ttd.

**Dr. Nurul Elmiyah, SH.,MH.**

Panitera Pengganti,

Ongkos-ongkos Kasasi :

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp</u>	<u>489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	500.000,00

ttd.

Reza Fauzi, SH.,CN.

Untuk salinan  
 MAHKAMAH AGUNG RI  
 a.n. Panitera  
 Panitera Muda Perdata,

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.**

NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 75 dari 76 hal No.1094 K/Pdt/2012

**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