



PUTUSAN
Nomor 3118 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SOEMIDJAH, bertempat tinggal di Jalan Gotong Royong Babad, Kecamatan Babad, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yunanik, Swasta, bertempat tinggal di Permai Jetis Indah RT 003/04 Blok D/16 Kelurahan Jetis, Kecamatan Lamongan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n

1. **DAVID RUSIA YUNUS**, bertempat tinggal di Jalan Kudus 23 GKB Barat RT 04/09 Yosowilangun Manyar Gresik, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kholil Askohar, ST., SH., Advokat, beralamat di Jalan Sunan Drajat Nomor 108, Lamongan, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2015;
2. **MOCHAMMAD MACHMUD**, bertempat tinggal di Jalan Andanwangi 16 Lamongan;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL WILAYAH JAWA TIMUR, Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LAMONGAN**, yang beralamat di Jalan Soewoko Lamongan;
4. **Notaris/PPAT Corry Bellem, S.H., M.Pn.**, beralamat di Jalan Basuki Rahmad Lamongan;
5. **Notaris/PPAT Dotty Joedowati, S.H.**, beralamat di Jalan Basuki Rahmad 148 Lamongan;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. V/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. V/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Lamongan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Adapun maksud gugatan perdata tersebut adalah tentang status kepemilikan atas sebuah rumah tinggal yang berdiri di atas tanah pekarangan, tercatat dalam buku Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan. Atas nama David Rusia Yunus seluas 90 m² dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Bapak Charles;
Sebelah Timur : Rumah Bapak Tasrip;
Sebelah Selatan : Jalan Umum Perum Jetis Indah;
Sebelah Barat : Rumah Bapak/Nyonya Wahid;

Yang terletak/dikenal Perum Jetis Indah Blok D/16 RT 003/004 Kelurahan Jetis, Kecamatan Lamongan Kabupaten Lamongan, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa terdapat seorang laki-laki/Pria bernama Achmad, pekerjaan TNI/AD berpangkat sertu, setelah pensiun/purnawirawan telah meninggal dunia, kurang lebih pada tahun 1991;
2. Bahwa semasa hidupnya, almarhum Sertu Achmad telah menikah dengan seorang perempuan yang bernama Soemidjah yang sampai kini masih hidup (sebagai janda almarhum Sertu Achmad);
3. Bahwa dalam perkawinan/pernikahan almarhum Sertu Achmad dengan isterinya yang bernama Soemidjah telah dikaruniai 7 (tujuh) orang anak, yaitu: 1. Yunanik (Penggugat), 2. Slamet Riyadi, 3. Anik Sunarti, 4. Achmad Solikhin, 5. Achmad Safi'i, 6. Achmad Sugiarto, 7. Achmad Sugiono yang kesemuanya saat ini masih hidup;
4. Bahwa ketika mendiang/Almarhum Sertu Achmad masih hidup, telah mendapatkan hak/fasilitas Perum Asabri, dan sudah pernah diajukan proses permohonannya, akan tetapi karena kedahuluian meninggal dunia maka permohonan tersebut diganti atas nama Ibu Soemidjah sebagai janda almarhum Sertu Achmad;
5. Bahwa ketika Ibu Soemidjah mengurus permohonan Perum Asabri dan telah dilengkapi sebagaimana ketentuan yang berlaku, semua kebutuhan untuk operasional diserahkan kepada kami selaku anak tertua/Yunanik (Penggugat) dan telah disetujui oleh semua keluarga, khususnya Ibu dan adik-adik kami tersebut, walaupun hanya secara lisan tanpa persetujuan secara tertulis dan ketika itu disamping semua dana operasionalnya kami



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menanggung juga Ibu kami yang bernama Soemidjah pernah kami berikan dana kompensasi atas hak rumah yang berdiri di atas tanah pekarangan tersebut, sampai terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 794/1997 Jetis Lamongan, atas nama Soemidjah sehingga kami bisa menempati sejak tahun 1999 sampai sekarang;

6. Bahwa ketika pada tanggal 03 Januari 1999 kami Yunanik/Penggugat telah menikahkan anak perempuan kami/cucu Ibu Soemidjah bernama Tri Nur Dewi Kartika Sari mendapat seorang laki-laki bernama David Rusia Yunus (Tergugat I);
7. Bahwa sesudah menikahnya, antara anak kami/cucu Ny. Soemidjah Tri Nur Dewi Kartika Sari dengan Saudara David Rusia Yunus karena ada kepentingan secara teknis khusus keluarga untuk mendapatkan modal, tanah pekarangan yang berdiri sebuah rumah tinggal, tercatat dalam buku Sertifikat Hak Milik Nomor 794/ Jetis Lamongan dibaliknamakan dari Soemidjah menjadi David Rusia Yunus (Tergugat I) melalui Notaris Corry Bellem, S.H., M.Pn., (Tergugat IV) seolah-olah David Rusia Yunus untuk membelinya;
8. Bahwa selang beberapa bulan setelah balik nama dari Soemidjah kepada David Rusia Yunus kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan telah dipinjamkan uang pada bank, sebagai jaminan atau agunan oleh saudara David Rusia Yunus (Tergugat I) ketika masih bersuami isteri dengan anak kami yang bernama Tri Nur Dewi Kartika Sari (cucu Ny. Soemidjah);
9. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 2011 anak kami bernama Tri Nur Dewi Kartika Sari telah meninggal dunia, dengan demikian status kepemilikan tersebut mestinya kembali pada posisi seperti semula, yaitu pada keluarga almarhum Sertu Achmad khususnya Ibu Soemidjah sebagai janda almarhum Sertu Achmad, mengingat balik nama tersebut hanyalah sekedar atas nama yang diperlukan untuk kepentingan saudara David Rusia Yunus (Tergugat I);
10. Bahwa ternyata beberapa bulan yang lewat tanah yang tercatat dalam buku Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan telah dijual oleh saudara David Rusia Yunus (Tergugat I) kepada saudara Mochammad Machmud (Tergugat II) melalui Notaris/PPAT Dotty Joedowati, S.H., (Tergugat V) tanpa persetujuan dari keluarga kami, terutama kami sendiri Penggugat yang berarti terbukti untuk bank sudah bisa terlunasi dan terRoyakan juga sekaligus saudara David Rusia Yunus (Tergugat I) bisa menjual sendiri tanpa melalui proses pelelangan dari

Halaman 3 dari 9 hal.Put. Nomor 3118 K/Pdt/2015



pihak bank, dan ini merupakan satu tindakan konspirasi bersama alias rekayasa kepentingan, oleh karenanya balik nama antara Soemidjah dengan David Rusia Yunus yang melalui Notaris Corry Belem, S.H., M.Pn., (Tergugat IV) dan balik nama antara David Rusia Yunus (Tergugat I) dengan Mochammad Machmud (Tergugat II) yang melalui Notaris/PPAT Dotty Joedowati S.H., (Tergugat V) harus dibatalkan;

11. Bahwa oleh karena rumah yang berdiri di atas pekarangan yang tercatat dalam buku Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan adalah masih tanggung waris almarhum Sertu Achmad, maka kedudukan sertifikat atas nama David Rusia Yunus dimaksud, harus dibatalkan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan secara otomatis dikembalikan kepada Soemidjah sebagai pemilik/janda almarhum Sertu Achmad;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon ke hadapan Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lamongan berkenan memutuskan sebagai berikut:

- Menerima gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan bahwa tanah pekarangan yang berdiri sebuah rumah tinggal dimaksud (obyek sengketa) adalah merupakan hak milik Ibu Soemidjah janda almarhum Sertu Achmad;
- Menyatakan akta jual beli yang dibuat Notaris/PPAT Corry Bellem, S.H., M.Pn., (Tergugat IV) dan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan atas nama David Rusia Yunus (Tergugat I) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;
- Menyatakan akta jual beli antara David Rusia Yunus (Tergugat I) dengan Mochammad Machmud (Tergugat II) yang dibuat oleh Notaris/PPAT Dotty Joedowati S.H., (Tergugat V) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum;
- Menyatakan menghukum tergugat III (BPN) untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan atas nama David Rusia Yunus (Tergugat I)/Mochammad Machmud (Tergugat II);
- Menyatakan segala biaya yang timbul akibat dari gugatan tersebut adalah merupakan tanggung jawab Tergugat I dan II secara tanggung renteng.
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berkehendak lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Tergugat 1:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam eksepsi

1. Kompetensi Relatif

Bahwa telah terang dan jelas domisili hukum Tergugat I adalah dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Gresik, maka berdasarkan asas *actor sequitor forum rei* maka untuk kepentingan dan melindungi hak-hak hukum Tergugat I, maka seharusnya gugatan *a quo* diajukan ke Pengadilan Negeri Gresik, sehingga dalam perkara *a quo* Pengadilan Negeri Lamongan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

2. Kompetensi Absolut

Bahwa dalam Petitum Gugatan Penggugat disebutkan menyatakan menghukum Tergugat III (BPN) untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan, dengan demikian seharusnya gugatan *a quo* adalah tentang Sengketa Tata Usaha Negara terkait pembatalan produk hukum berupa Keputusan Tata Usaha Negara (BPN Lamongan) tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 794/ Jetis, sehingga dengan sendirinya menjadi kompetensi absolute dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, bukan menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Lamongan;

Gugatan Abscuur Lible

3. Bahwa gugatan Penggugat dibuat dengan tidak cermat dan kabur (*obscur lible*) hal tersebut terlihat dari ketidak konsistenan dalam rumusan gugatan antara posisi hukum Penggugat principal dan posisi hukum selaku penerima kuasa, sebagaimana dalam posita angka 5 sampai dengan 9, di mana Penggugat saling kontradiktif mana posisi hukum selaku Penggugat (*principal*) dan selaku penerima kuasa;

4. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

- Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat kecuali yang jelas diakuinya secara tegas;
- Bahwa perbuatan Tergugat II selaku pejabat administrator yang mencatat proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 794/Jetis merupakan objek Tata Usaha Negara sehingga proses balik nama secara administrasi yang berwenang memeriksa adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Putusan Sela:

MENGADILI

Halaman 5 dari 9 hal.Put. Nomor 3118 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Lamongan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 1/Pdt.G/2014/PN Lmg;
3. Melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 1/Pdt.G/2014/PN Lmg;
4. Mengangguhkan biaya perkara hingga putusan terakhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lamongan telah memberikan Putusan Nomor 1/Pdt.G/2014/PN Lmg., tanggal 18 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Dalam Eksepsi:
 - Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III seluruhnya;
- Dalam Pokok Perkara:
 - Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp2.286.000,00 (dua juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 42/PDT/2015/PT SBY., tanggal 22 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lamongan tanggal 18 September 2014 Nomor 01/Pdt.G/2014/PN Lmg;

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Kuasa Penggugat/Pembanding “tidak dapat diterima”;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Juni 2015 kemudian terhadapnya Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2014/PN Lmg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juli 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

Halaman 6 dari 9 hal.Put. Nomor 3118 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I s.d. V/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 9 Juli 2015 dan tanggal 6 Juli 2015;

Kemudian Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lamongan pada tanggal 12 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Hakim tingkat banding (*Judex Facti*) telah salah atau keliru menerapkan hukum dan/atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan;

Hakim tingkat banding tidak membaca dengan cermat bahwa kuasa insidetil yang diberikan oleh Soemidjah kepada Yunanik adalah berdasarkan penetapan pengadilan Negeri Lamongan setelah perkara berjalan, sehingga Yunanik hanyalah melanjutkan perkara gugatan yang sudah berjalan, oleh karena Kuasa tersebut untuk melanjutkan perkara maka sudah selayaknyalah apabila gugatan yang demikian untuk dinyatakan diterima;

2. Bahwa hakim tingkat pertama dan tingkat banding (*Judex Facti*) melanggar asas Keadilan;

Bahwa dalam mengambil putusan dalam perkara ini *judex facti* hanya mendasarkan ketentuan formal hukum tanpa melihat fakta yang sebenarnya terjadi;

Bahwa fakta yang sebenarnya terjadi adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Kepada Tergugat I hanyalah memenuhi syarat formal yang diminta oleh Tergugat I termasuk membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 794/Jetis Lamongan dengan alasan untuk kepentingan bank;

Bahwa dalam hal ini Penggugat tidak mendapat keuntungan sedikitpun atas tindakan balik nama tersebut, apa yang dilakukan hanyalah didasarkan pada rasa kasihan kepada Tergugat I yang mengatakan butuh modal usaha, jadi sekali lagi Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung Yang Mulia untuk memperhatikan rasa keadilan dan tidak hanya berdasarkan formalitas hukum belaka, karena pada prinsipnya hukum dibuat untuk

Halaman 7 dari 9 hal.Put. Nomor 3118 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melindungi orang yang tidak tahu atau dibodohi oleh pihak-pihak lain dalam hal ini Tergugat I;

Bahwa Penggugat dalam perkara ini menjadi pihak yang sangat terdholimi oleh Tergugat I, harta peninggalan dari orang tua yang selama ini sangat dijaga dan dipelihara dengan baik, namun oleh Tergugat I dibiarkan begitu saja untuk dijual kepada pihak lain hanya untuk memenuhi hutang-hutang Tergugat I, dan Tergugat I tidak pernah merasa bersalah atau memberi sedikit rasa ibah kepada Penggugat;

Majelis Hakim Mahkamah agung yang mulia, saya sebagai rakyat kecil masih menaruh harapan yang besar adanya keadilan di negeri ini, saya yakin dan seyakini-yakinnya bahwa Majelis hakim Mahkamah Agung mempunyai nurani yang bersih dan rasa keadilan yang tinggi, yang melihat perkara tidak hanya dari sisi formil saja melainkan sisi keadilan;

Bahwa saya yakin apa yang kita perbuat di dunia ini baik perbuatan baik maupun buruk akan senantiasa dipartanggungjawabkan dihadapan Tuhan diakhirat kelak;

Semoga Tuhan senantiasa membimbing dan menunjukan jalan kebenaran dan keadilan kepada kita semua Amin;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan :

Bahwa Surat Kuasa Khusus tidak sah karena dibuat dan ditandatangani tanggal 7 Januari 2014 setelah Penerima Kuasa membuat, menandatangani dan mengajukan gugatan tanggal 7 Januari 2004;

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

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

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

Halaman 8 dari 9 hal.Put. Nomor 3118 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SOEMIDJAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 10 Agustus 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

I Gusti Agung Sumanatha S.H. M.H. H. Mahdi Soroinda Nasution S.H. M.Hum

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Metera i.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP:19630325 198803 1001

Halaman 9 dari 9 hal.Put. Nomor 3118 K/Pdt/2015