



P U T U S A N

No. 2479 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **GATOT HARIYANTO alias H. ABDULLAH**, bertempat tinggal dahulu di Jalan Sidoyoso IX/36 Surabaya, sekarang di Jalan Raya Kedung Asem No. 45 Surabaya yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Muhammad Sujudi, S.H. Advokat beralamat kantor di Jalan Brigjen Katamso Gg. I No. 71 B Waru Sidoarjo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Februari 2005 ;

Pemohon Kasasi I dahulu Penggugat/Pembanding juga Terbanding ;

2. **PT. CITRALAND SURYA TAMAN PERKANTORAN CITRA RAYA KAV. I**, beralamat di Jalan Citra Raya Utama, Kecamatan Sambikerep, Surabaya yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. Hoedy Asmara, S.H. dan 2. Abraham Riza, SH., para Advokat beralamat kantor di Jalan Perak Barat No. 83 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 Juli 2008 ;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat V/Terbanding juga Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D. No.10 Komplek Citra Raya Sambikerep Surabaya ;

Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat III/Turut Terbanding ;

d a n :

1. **SRI MUJAYASIH**, bertempat tinggal di Rt. 03/Rw.04, Kelurahan Lakarsantri, Surabaya ;
2. **Ir. BAMBANG PURWANTO**, bertempat tinggal di Jalan Klampis Sakarosa No. 3 Surabaya ;
3. **SOETRISNO ACHMAD**, bertempat tinggal di Jalan Gembili Raya No. 2 Surabaya ;



4. **BUDI LAKSMONO**, bertempat tinggal di Raya Jemursari 3A-5A Kelurahan Jemur Wonosari, Kecamatan Wonocolo Surabaya ;
5. **NOTARIS MAIMUNAH ZUBAIDAH, SH**, bertempat tinggal di Jalan Indrapura No.22 Surabaya ;
6. **NOTARIS LILIA DEVI INDRAWATI, SH**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal S. Parman No.16 Waru, Sidoarjo ;
7. **CAMAT LAKARSANTRI SURABAYA**, beralamat Kantor di Kecamatan Lakarsantri, Surabaya ;
Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding, Tergugat II, III/Terbanding juga Pembanding, Tergugat IV/ Pembanding, Turut Tergugat I, II, III, IV/Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi II, Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

1. Bahwa Penggugat (Gatot Hariyanto) sebagai pemilik sebidang tanah sawah berdasarkan Petok D No.865 Persil No. 14 S.II luas 0.899 Ha, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah darat milik P. Ngatamun ;
 - Sebelah Timur : Tanah sawah milik P. Sarkawi P. Wujut ;
 - Sebelah Selatan : Tanah sawah milik Parni B. Dullah ;
 - Sebelah Barat : Tanah sawah milik P. Ngatamin;Terletak di Dk. Kalisantri Desa Lakarsantri dahulu Kecamatan Karang Pilang dan sekarang Kecamatan Lakarsantri Surabaya ;
2. Bahwa tanah sawah Petok D No. 865 Persil 14 S.II luas 0.899 Ha tersebut diperoleh pada tanggal 28 Oktober 1976 beli dari Moeselar, kemudian oleh Penggugat (Gatot Hariyanto) dibalik nama dari Petok D. Nomor 319 Persil No. 14 S Kelas II luas 0.899 Ha atas nama Moeselar menjadi Petok D. Nomor 865 Persil No. 14 SII luas 0.899 Ha atas nama Gatot Hariyanto (Penggugat) sehingga secara yuridis tanah yang dijual oleh Moeselar kepada Gatot Hariyanto adalah sah menjadi milik Gatot Hariyanto ;
3. Bahwa tanah Petok D No. 865 Persil No. 14 SII luas 0.899 Ha sejak dahulu sampai sekarang, Penggugat (Gatot Hariyanto) tidak pernah



memindahtangankan, menjual, atau menggadaikan/sebagai jaminan hutang kepada orang lain atau siapa saja ;

4. Bahwa sekitar pada tahun 2000, bahwasanya Penggugat telah mengetahui jika PT. Citra Land Surya (Tergugat V) telah menguasai tanah milik Penggugat (Gatot Hariyanto) yang tertera dalam Petok D No. 865 Persil 14 S.II luas 0.899 Ha dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Tanah darat milik P. Ngatamun ;
 - Sebelah Timur : Tanah sawah milik P. Sarkawi P. Wujut ;
 - Sebelah Selatan : Tanah sawah milik Parni B. Dullah ;
 - Sebelah Barat : Tanah sawah milik P. Ngatamin ;Terletak di Dk. Kalisantri, Desa Lakarsantri dahulu Kecamatan Karang Pilang dan sekarang Kecamatan Lakarsantri Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Tanah Sengketa atau Barang Sengketa ;
5. Bahwa PT. Citra Land Surya (Tergugat V) menguasai tanah milik Penggugat tersebut, ternyata berasal beli dari Budi Laksmono (Tergugat IV) begitu pula Budi Laksmono mendapatkan tanah tersebut berasal beli dari Soetrisno Achmad (Tergugat III). Sedangkan tanah yang dijual oleh Soetrisno Achmad kepada Budi Laksmono tersebut, bahwasanya Soetrisno Achmad hanya sekedar mendapat Kuasa menjual saja dari Senitri (ahli waris dari Moeselar);
6. Bahwa dari sini tampak jelas permainan hukumnya yang dilakukan oleh Soetrisno Achmad (Tergugat III) sengaja memutar balikkan fakta yang sebenarnya. Perlu diketahui dan mohon dicatat : Terbukti Tergugat II (Ir. Bambang Purwanto) dan Tergugat III (Soetrisno Achmad) (Anak dengan orang tuanya sama saja) telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan dibantu oleh Turut Tergugat I (Notaris Maimunah Zubaidah, SH) telah melakukan rekayasa dari tidak ada peristiwa hukum menjadi seolah-olah ada peristiwa hukum sungguh ;
7. Bahwa Penggugat perlu tegaskan bahwasanya yang dijadikan obyek sengketa oleh Tergugat II dan Tergugat III tidak ada tanahnya seolah-olah adalah tanahnya Moeselar, dengan cara merekayasa mempergunakan Kuasa Jual dan mengadakan ikatan jual beli yang secara akal-akalan saja. Terbukti dengan adanya pada tanggal 28 Oktober 1976, Moeselar sudah tidak mempunyai tanah lagi oleh karena sudah dijual kepada Penggugat (Gatot Hariyanto) ;
8. Bahwa ternyata pada tanggal 27 Mei 1985 ada pengajuan permohonan Hak Milik kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Surabaya (Turut Tergugat III) dengan dasar kepemilikan berupa Petok D. No. 865 Persil No. 14 SII luas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0.899 Ha atas nama Gatot Hariyanto (padahal Penggugat Gatot Hariyanto tidak pernah mengajukan). Kemudian oleh BPN (Turut Tergugat III) diterbitkan atas nama induknya ;

Moeselar dengan Hak Milik No. 121, belum sampai dibalik nama ke atas nama Gatot Hariyanto (Penggugat) akibat ulah dari Tergugat II dan Tergugat III sehingga proses Hak Milik atas nama Gatot Hariyanto menjadi macet, dan menunjukkan batas-batas tanah tersebut Moeselar perlu dicatat ; padahal tanggal 24 Juni 1983 Moeselar sudah meninggal dunia ;

9. Bahwa antara Ir. Bambang Purwanto (Tergugat II dengan Moeselar telah mengadakan ikatan jual beli pada tanggal 22 Juni 1985 dihadapan Notaris Maimunah Zubaidah, SH (Turut Tergugat I) dengan Akte No. 63 tampak jelas rekayasanya dan juga Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan sebagai dasarnya adalah IPEDA No. 865 atas nama Gatot Hariyanto dan Model A atas nama -Gatot Hariyanto oleh karenanya ;
10. Bahwa pada tanggal 24 Juni 1983 Moeselar sudah meninggal dunia, demikian tidak mungkin Moeselar yang sudah meninggal dunia pada tanggal 24 Juni 1983 bisa melakukan ikatan jual beli pada tanggal 22 Juni 1985 dengan Ir. Bambang Purwanto (Tergugat II) maka cukup beralasan jika ikatan jual beli pada tanggal 22 Juni 1985 dihadapan Notaris Maimunah Zubaidah, SH (Turut Tergugat I) dengan Akte No. 63 tersebut haruslah dibatalkan ;
11. Bahwa pada tanggal 1 Juni 1989 antara Soetrisno Achmad (Tergugat III dengan Senitri (ahli waris alm. Moeselar) mengadakan ikatan jual beli dan Kuasa Jual lagi yang dilakukan dihadapan Notaris Maimunah Zubaidah, SH. (Turut Tergugat I) dengan Akte No. 7 tetapi yang dicantumkan SHM No. 21, bukan SHM No. 121 tanpa menghadap di depan Turut Tergugat I (jual beli antara Soetrisno Achmad dengan Senitri, tidak dilakukan di depan Notaris, tapi Pegawai Notaris yang bernama Solekan datang ke rumah Senitri untuk minta tanda tangannya Senitri. Apalagi Senitri menggunakan keterangan waris dari Kelurahan Made padahal Penduduk Lakarsantri, sehingga harus menggunakan keterangan waris dari Kelurahan Lakarsantri ;
12. Bahwasanya Penggugat berkeyakinan Kuasa Jual tersebut merupakan akal-akalan dan kontradiksi dengan Akte No. 63 ikatan jual beli pada tanggal 22 Juni 1985 dihadapan Notaris Maimunah Zubaidah, SH (Turut Tergugat I) kalau toh benar padahal (Tidak Benar) tanah tersebut milik Ir. Bambang Purwanto (Tergugat II). Dengan demikian Akte No. 7 Kuasa Jual pada

Hal. 4 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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

tanggal 1 Juni 1989 Notaris Maimunah Zubaidah, SH terdapat cacat hukum oleh karenanya haruslah dibatalkan ;

13. Bahwa pada tanggal 5 Juni 1989 antara Soetrisno Achmad (Tergugat III) dengan Budi Laksmono (Tergugat IV) telah sepakat mengadakan Pengikatan untuk Jual Beli atas tanah milik Moeselar dengan Sertifikat Hak Milik No. 121 tahun 1986 di hadapan Notaris Lilia Devi Indrawati, SH. (Turut Tergugat II) dengan Akte No. 25 adalah tidak benar dan kontradiksi dengan Akte No. 63 Ikatan Jual Beli pada tanggal 22 Juni 1985 di Notaris Maimunah Zubaidah, SH. (Turut Tergugat I). Bahwasanya tanahnya Moeselar sudah di jual kepada Ir. Bambang Purwanto (Tergugat II). Dengan demikian Akte No. 25 Pengikatan untuk Jual Beli tanggal 5 Juni 1989 di Notaris Lilia Devi Indrawati, SH terdapat cacat hukum oleh karenanya haruslah dibatalkan ;
14. Bahwa kemudian Budi Laksmono (Tergugat IV) dengan dasar Akte No. 25 dan Akte No. 26 Pengikatan untuk jual beli dan Kuasanya pada tanggal 5 Juni 1989 Notaris Lilia Devi Indrawati, S.H. atas hak milik No. 121 atas nama Moeselar oleh Budi Laksmono (Tergugat IV) dijual kepada PT. Bumi Citra Surya atau PT. Citra Land Surya (Tergugat V) dengan mengadakan surat pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah yang dilaksanakan pada tanggal 20 Nopember 1989 di hadapan Camat Lakarsantri Ida Bagus Made Surem B.A. ;
15. Bahwa Akte No. 25 tanggal 5 Juni 1989 Notaris Lilia Devi Indrawati, S.H (Turut Tergugat II) yang dipergunakan sebagai dasar oleh Budi Laksmono untuk menjual tanahnya kepada PT. Citra Land Surya (Tergugat V) ternyata cacat hukum kontradiksi dengan adanya Akte No. 63 ikatan jual beli tanggal 22 Juni 1985 Notaris Maimunah Zubaidah, SH (Turut Tergugat I). Dengan demikian maka melepaskan hak atas tanah tersebut, antara Tergugat IV dengan Tergugat V yang dilakukan pada tanggal 20 Nopember 1989 di hadapan Camat Lakarsantri haruslah dibatalkan ;
16. Bahwa fakta hukum yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah sawah milik Moeselar, mohon dicatat agar lebih jelas pada tanggal 28 Oktober 1976 Moeselar menjual tanahnya kepada Gatot Hariyanto (Penggugat) ;
Dengan demikian sejak tanggal 28 Oktober 1976, Moeselar sudah tidak mempunyai tanah lagi dalam hal ini agar dimengerti oleh para Tergugat ;
17. Bahwa Penggugat kiranya cukup beralasan terhadap Akte No. 63 ikatan jual beli tanggal 22 Juni 1985 Notaris Maimunah Zubaidah, SH dan Akte No. 7 Kuasa Jual tanggal 1 Juni 1989 Notaris Maimunah Zubaidah, SH dan Akte

Hal. 5 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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

No. 25 Pengikatan Jual Beli tanggal 5 Juni 1989 Notaris Lilia Devi Indrawati, SH juga surat pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah tanggal 20 Nopember 1989 oleh Camat Lakarsantri, oleh karenanya yang dijadikan obyek dalam akte-akte tersebut tanahnya sudah tidak ada lagi hanya merupakan rekayasa saja seakan-akan ada tanahnya berasal dari Moeselar. Oleh karenanya akte-akte tersebut haruslah dibatalkan ;

18. Bahwa begitu pula Sertipikat Hak Milik No. 121 tahun 1986 atas nama Moeselar jika dibalik nama menjadi atas nama PT. Citra Land Surya, atau siapa saja yang dipergunakan sebagai dasarnya diawali dengan rekayasa, atau cacat hukum maka Penggugat mohon kepada Pengadilan agar sertipikat tersebut dibatalkan ;

19. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dan lagi pula Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk para Tergugat baik secara bersama-sama ataupun masing-masing secara sendiri untuk mengalihkan, memindahtangankan atau mengasingkan tanah sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya, agar menaruh sita jaminan atas tanah sengketa (Conservatoir Beslaag) ;

20. Bahwa terlebih lagi gugatan ini disampaikan dengan alat bukti yang cukup dan meyakinkan serta sah menurut hukum, maka tidaklah berlebihan kiranya dinyatakan putusan serta merta dapat dijalankan dilaksanakan lebih dahulu meski ada upaya perlawanan, banding, maupun Kasasi (Uit voorbaar bijvooraad) ;

21. Bahwa oleh karena munculnya gugatan ini jelas karena perbuatan melawan hukumnya para Tergugat dan para Turut Tergugat maka kepada para Tergugat bersama-sama para Turut Tergugat dihukum membayar seluruh biaya perkara yang timbul karena adanya gugatan baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng ;

Demikian gugatan Penggugat disampaikan selebihnya mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Surabaya berkenan secepatnya memanggil para pihak dan kemudian memeriksa untuk selanjutnya memberikan putusan :

1. Menyatakan gugatan Penggugat dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I adalah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa yang telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Surabaya ;

Hal. 6 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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

4. Menetapkan sebagai hukum bahwa tanah sengketa adalah milik Gatot Hariyanto (Penggugat) ;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa baik secara bersama-sama ataupun masing-masing secara sendiri dari Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV kepada Tergugat V bentuk apapun adalah batal demi hukum ;
6. Menyatakan batal atau membatalkan Akte No. 63 Ikatan Jual Beli tanggal 22 Juni 1985 Notaris Maimunah Zubaidah, SH Akte No. 7 Kuasa Jual tanggal 1 Juni 1989 Notaris Maimunah Zubaidah, SH, Akte No. 25 dan Akte No. 26 Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Notaris Lilia Devi Indrawati, SH dan membatalkan surat pernyataan untuk melepaskan hak atas tanah tanggal 20 Nopember 1989 oleh Camat Lakarsantri (Ida Bagus Made Surem, BA) ;
7. Menyatakan batal atau membatalkan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 121 tahun 1986 Gambar Situasi No. 2432/1986 tanggal 15-02-1986 atas nama Moeselar jika sertipikat tersebut dibalik nama menjadi atas nama PT. Citra Land Surya atau atas nama siapa saja dinyatakan batal atau batal demi hukum ;
8. Menghukum Tergugat V atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan obyek sengketa tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan bersih dari segala macam bentuk jaminan ;
9. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan lebih dahulu meski ada perlawanan, banding maupun kasasi ;
10. Menghukum para Tergugat bersama Turut Tergugat membayar seluruh biaya perkara baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng ;

Atau : Ketua Pengadilan Negeri Surabaya menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Eksepsi Tergugat I :

1. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;
2. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat pada hal 3 angka 9 yang menganggap Moeselar (Orang tua Tergugat I) pada tanggal 22 Juni 1985 telah mengadakan ikatan jual beli dengan Tergugat II yang dilakukan di hadapan Turut Tergugat I (Notaris yang sama) dengan Akte No. 63 adalah tidak benar ;

Hal. 7 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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)



3. Bahwa Tergugat I dapat membuktikan ketidakbenaran ikatan jual beli tanggal 22 Juni 1985 antara Moeselar dengan Tergugat II yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat I (Notaris yang sama) dengan Akte No. 63, adalah tidak pernah terjadi dan merupakan rekayasa saja, oleh karena sudah jelas bahwasanya pada tanggal 24 Juni 1983 Moeselar (orang Tua Tergugat I) sudah meninggal dunia. Dengan demikian apa mungkin orang sudah meninggal dunia bisa melakukan jual beli ? ;
4. Bahwa oleh karenanya Tergugat I sebagai ahli warisnya almarhum Moeselar, maka berhak pula dan mohon ikatan jual beli tanggal 22 Juni 1985 Akte No. 63 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Notaris yang sama) untuk dibatalkan. Jika Akte No. 63 tersebut dipergunakan sebagai dasar untuk mengurus atau menerbitkan surat-surat, maka surat tersebut tidak mempunyai nilai hukum oleh karenanya haruslah dibatalkan pula;

Eksepsi Tergugat II :

A. Gugatan Penggugat Error in Persona ;

1. Bahwa Tergugat II tersebut dalam gugatannya adalah Ir. Bambang Purwanto, SH., bertempat tinggal di Jl. Klampis Sakarosa No. 3 Surabaya;
2. Bahwa dalil angka 6 gugatan pada pokoknya yang dimaksud oleh Penggugat dengan Tergugat II adalah anak Tergugat III (Soetrisno Achmad) dimana saat sekarang Tergugat III dalam keadaan sakit Stroke dan sudah tidak bisa melakukan perbuatan apapun sejak tahun 2004 ;
3. Bahwa berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP) No. 12.5617.310359.0001 yang diterbitkan oleh Camat Wonokromo terbukti bahwa Bambang Poerwantono, Ir, beralamat di Jl. Gembili Raya No. 2 Surabaya (vide Bukti P-1) ;
4. Bahwa benar Ir. Bambang Poerwantono adalah anak dari Tergugat III (Soetrisno Achmad) ;

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 4 di atas terbukti bahwa gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) ;

B. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur libel) ;

1. Bahwa petitum angka 5 gugatan pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa baik secara bersama-sama ataupun masing-masing secara sendiri dari Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV kepada Tergugat V bentuk apapun adalah batal demi hukum ;



2. Bahwa petitum angka 5 gugatan didasarkan atas petitum angka 4 gugatan yang memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I adalah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan hukum apa atau hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I sehingga Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 3 di atas terbukti bahwa gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) ;

C. Gugatan Penggugat Daluwarsa ;

1. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 11/Kelurahan Lakarsantri seluas 689.083 m2 (enam ratus delapan puluh sembilan ribu delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi No. 15411/1993 tanggal 31 Desember 1993, terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 14 Mei 1994 dan tercatat atas nama Tergugat V (asli bukti ada pada Tergugat V) ;
2. Bahwa berdasarkan penunjuk D.I.301:702/II/1/1994 dalam SHGB No. 11/Kel. Lakarsantri tersebut terbukti bahwa tanah seluas 689.083 m2 (enam ratus delapan puluh sembilan ribu delapan puluh tiga meter persegi) tersebut merupakan tanah negara bekas Hak Milik No. 5,6,8,114 s/d 121,130,132,s/d 134, 1 dan 129/ Lakarsantri serta Hak Guna Bangunan No. 5 s/d 9/Lakarsantri bersama-sama dengan Hak Guna Bangunan No. 12/Lakarsantri ;
3. Bahwa menunjuk ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut (PP No. 24/1997) mengatur sebagai berikut :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik 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 diterbitkannya 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”



4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 terbukti bahwa gugatan tentang kepemilikan atas tanah bekas SHM No. 121/Kelurahan Lakarsantri hanya dapat dilakukan selambat-lambatnya pada tahun 1999, sedangkan gugatan Penggugat sebagaimana terdaftar dalam register No. 163/Pdt.G/2005/PN.Sby., diajukan ke Pengadilan pada tanggal 23 Maret 2005 ;

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 4 di atas terbukti bahwa gugatan diajukan setelah melampaui waktu yang diberikan oleh peraturan perundangan, dalam hal ini PP No. 24/1997 (daluwarsa) ;

Berdasarkan hal terurai di atas mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menerima eksepsi Tergugat II dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

Eksepsi Tergugat III :

A. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) :

1. Bahwa petitum angka 5 gugatan pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa baik secara bersama-sama ataupun masing-masing secara sendiri dari Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV kepada Tergugat V bentuk apapun adalah batal demi hukum ;
 2. Bahwa petitum angka 5 gugatan didasarkan atas petitum angka 4 gugatan yang memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
 3. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan hukum apa atau hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I sehingga Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 3 di atas terbukti bahwa Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) ;

B. Gugatan Penggugat Daluwarsa :

1. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 11/Kel. Lakarsantri seluas 689.083 m2 (enam ratus delapan puluh sembilan ribu delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi No. 15411/1993 tanggal 31 Desember 1993, terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur diterbitkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 14 Mei 1994 dan tercatat atas nama Tergugat V (asli bukti ada pada Tergugat V) ;

2. Bahwa berdasarkan penunjuk D.I 301:702/II/1/1994 dalam SHGB No. 11/Kel. Lakarsantri tersebut terbukti bahwa tanah seluas 689.083 m2 (enam ratus delapan puluh sembilan ribu delapan puluh tiga meter persegi) tersebut merupakan tanah negara bekas Hak Milik No. 5,6,8,114 s/d 121,130,132,s/d 134, 1 dan 129/Lakarsantri serta Hak Guna Bangunan No. 5 s/d 9/Lakarsantri bersama-sama dengan Hak Guna Bangunan No. 12/Lakarsantri ;
3. Bahwa menunjuk ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut (PP No. 24/1997) mengatur sebagai berikut :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik 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 diterbitkannya 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” ;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 terbukti bahwa gugatan tentang kepemilikan atas tanah bekas SHM No. 121/Kelurahan Lakarsantri hanya dapat dilakukan selambat-lambatnya pada tahun 1999, sedangkan gugatan Penggugat sebagaimana terdaftar dalam register No. 163/Pdt.G/2005/PN.Sby diajukan ke Pengadilan pada tanggal 23 Maret 2005 ;

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 4 di atas terbukti bahwa gugatan diajukan setelah melampaui waktu yang diberikan oleh peraturan perundangan, dalam hal ini PP No. 24/1997 (daluwarsa) ;

Berdasarkan hal terurai di atas mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menerima eksepsi Tergugat III dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

Eksepsi Tergugat V :

A. Gugatan Penggugat Error In Persona :

1. Bahwa Tergugat V tersebut dalam gugatan adalah PT. Citraland Surya ;

Hal. 11 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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 dalil angka 14 Gugatan menyebut PT. Bumi Citra Surya atau PT. Citra Land Surya sebagai Tergugat V ;

Berdasarkan uraian di atas Penggugat tidak yakin tentang identitas Tergugat V Sehingga dapat mengakibatkan kesalahan pihak (error in persona) ;

2. Bahwa berdasarkan Akte No. 106 tanggal 10 September 1998 berjudul Akta Perubahan dibuat dihadapan Rachmat Santoso, SH., Notaris di Jakarta PT. Citra Land Surya berubah status dari semula merupakan Perseroan Tertutup menjadi Perseroan Terbuka. Perubahan status tersebut juga mengakibatkan perubahan nama sehingga menjadi PT. Ciputra Surya, Tbk., (vide bukti P-1 a) ;
3. Bahwa berdasarkan keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia No. C2-15944 HT.01.04.Th.98 tanggal 29 September 1998 terbukti bahwa perubahan status Tergugat V sudah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Perundang-Undangan (vide bukti P-1 b) ;
4. Bahwa sejak tanggal persetujuan Menteri Hukum dan Perundang-Undangan terhadap perubahan anggaran dasar yang memuat perubahan status Tergugat maka perubahan status dan nama Tergugat V dimaksud berlaku terhadap pihak ketiga, termasuk Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) junctis Pasal 15 ayat (2) dan ayat (1) Undang Undang No. 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut UU Perseroan Terbatas) ;

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 4 di atas, maka terbukti bahwa gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) ;

B. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) :

1. Bahwa petitum angka 5 gugatan Penggugat pada pokoknya mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan sebagai hukum bahwa peralihan hak atas tanah sengketa baik secara bersama - sama ataupun masing-masing secara sendiri dari Tergugat II kepada Tergugat III kepada Tergugat IV kepada Tergugat V bentuk apapun adalah batal demi hukum ;
2. Bahwa petitum angka 5 gugatan Penggugat didasarkan atas petitum angka 4 gugatan Penggugat yang memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menyatakan perbuatan Tergugat II dan III serta Turut Tergugat I adalah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Bahwa Penggugat tidak menyebutkan hukum apa atau hukum mana yang dilanggar oleh Tergugat II dan III serta Turut Tergugat I sehingga

Hal. 12 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II dan III serta Turut Tergugat I dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang pada akhirnya mengakibatkan peralihan hak atas tanah sengketa adalah batal demi hukum ;

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 3 di atas terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur (obscur libel) ;

C. Gugatan Penggugat Daluarsa :

1. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 11/Kelurahan Lakarsantri seluas 689.083 M2 (enam ratus delapan puluh sembilan ribu delapan puluh tiga meter persegi), Gambar Situasi No. 15411/1993 tanggal 31 Desember 1993, terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kotamadya Surabaya, Propinsi Jawa Timur diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya pada tanggal 14 Mei 1994 dan tercatat atas nama Tergugat V (vide bukti P-2) ;
2. Bahwa berdasarkan penunjuk D.1. 301: 702/II/1/1994 dalam SHGB No. 11/ Kelurahan Lakarsantri tersebut terbukti bahwa tanah seluas 689.083 m2 (enam ratus delapan puluh sembilan ribu delapan puluh tiga meter persegi) tersebut merupakan tanah negara bekas Hak Milik No. 5, 6, 8, 114 sampai dengan 121, 130, 132 sampai dengan 134, 1 dan 129/Lakarsantri serta Hak Guna Bangunan No. 5 sampai dengan 9/Lakarsantri bersama sama dengan Hak Guna Bangunan No. 12/Lakarsantri ;
3. Bahwa menunjuk ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut (PP No. 24/1997) mengatur sebagai berikut :
"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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 diterbitkannya 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" ;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997 di atas terbukti bahwa gugatan tentang kepemilikan atas tanah bekas SHM No. 121/Kelurahan Lakarsantri hanya dapat dilakukan selambat-lambatnya

Hal. 13 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009



pada tahun 1999, sedangkan gugatan Penggugat sebagaimana terdaftar dalam register No. 163/Pdt.G/2005/PN. SBY., (perkara a quo) diajukan ke Pengadilan pada tanggal 23 Maret 2005 ;

Berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 4 di atas terbukti bahwa gugatan diajukan setelah melampaui waktu yang diberikan oleh Peraturan Perundangan, dalam hal ini PP No. 24/1997 (daluwarsa) ;

Berdasarkan hal terurai di atas, mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar menerima eksepsi Tergugat V dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) ;

Eksepsi Turut Tergugat III :

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dalam jawaban ini ;
2. Bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan kepemilikan tanah yang terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri (dahulu Kecamatan Karangpilang), Surabaya yang terkait dengan jual beli tanah Petok D No.865 Persil 14 S.II seluas ± 0.899 Ha, sehingga Turut Tergugat IV secara keperdataan tidak memiliki kepentingan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan tanah a quo, oleh karenanya tidak tepat jika Turut Tergugat II ditarik dalam perkara ini ;
3. Bahwa gugatan Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai tindakan hukum apa yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat III selaku Pejabat Tata Usaha Negara terkait dengan perkara dimaksud, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut merupakan gugatan yang kabur/tidak jelas (obscuur libel) ;
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa terhadap pihak-pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata usaha Negara oleh karenanya untuk menilai produk Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III selaku Pejabat Tata Usaha Negara adalah kewenangan mutlak dari Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri ;
5. Bahwa Turut Tergugat III atas tanah yang telah ber Sertifikat Hak Milik No. 121/Kelurahan Lontar tersebut dimohonkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Surabaya, karena dalil



gugatan Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum yang menjelaskan bukti-bukti kepemilikan tanahnya ;

6. Bahwa berdasarkan jawaban tersebut di atas, maka Turut Tergugat III mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya ub. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk memberikan putusan sela dengan menyatakan :
- Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur (obscur libel) ;
 - Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa perkara ini dalam kaitannya proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 121/Keluahan Lakarsantri oleh Turut Tergugat III karena merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya ;
 - Mengeluarkan Turut Tergugat III dalam perkara ini ;

Eksepsi Turut Tergugat IV :

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya dalam jawaban ini ;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada hal 4 angka 15 yang menganggap Akte No. 25 tanggal 5 Juni 1989 Notaris Lilia Devi Indrawati, S.H. (Turut Tergugat II) kontradiksi dengan Akte No. 63, adalah tidak benar, karena jelas Sdr. Moeselar sudah meninggal tanggal 24 Juni 1983 saat Akta No. 63 terbit;
3. Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat pada Hal 4 angka 15 tidak menjelaskan tindakan hukum apa yang dilanggar oleh Turut Tergugat IV terkait perkara dimaksud, sehingga gugatan Penggugat tersebut merupakan gugatan yang tidak jelas, dengan demikian tidak tepat Turut Tergugat IV ditarik dalam perkara ini ;
4. Bahwa untuk menilai produk Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV selaku Pejabat Tata Usaha Negara merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri Surabaya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 163/Pdt.G/2005/PN.Sby., tanggal 11 April 2006 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Memerintahkan agar mengangkat kembali Sita Jaminan No. 163/Pdt.G/2005/PN.Sby., tanggal 23 Maret 2005



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sudah mencapai sebesar Rp.1.433.000,- (satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding juga Terbanding dan para Tergugat/Terbanding juga Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya No. 30/PDT/2008/PT.Sby., tanggal 29 Februari 2008 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding juga Terbanding pada tanggal 30 Juni 2008 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding juga Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 23 Februari 2005 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 163/Pdt.G/2005/PN. Sby. jo No. 30/Pdt /2008/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juli 2008 ;

Menimbang pula, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat V/Terbanding juga Pembanding pada tanggal 10 Juli 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat V/Terbanding juga Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal tanggal 17 Juli 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Juli 2008 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 163/Pdt.G/2005/PN. Sby. jo No. 30/Pdt /2008/PT.SBY., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 04 Agustus 2008 ;

Bahwa setelah itu oleh Turut Tergugat III/Turut Terbanding yang pada tanggal 29 Juli 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding juga Terbanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 12 Agustus 2008 ;

Bahwa setelah itu pula oleh Turut Tergugat III/Turut Terbanding yang pada tanggal 07 Agustus 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat V/Terbanding juga Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang

Hal. 16 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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

diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 21 Agustus 2008 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, 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 / Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Kasasi/Penggugat Pembanding telah menerima Relas Pemberitahuan atas putusan Banding dalam perkara Nomor : 30/PDT/2008/PT.Sby, baru diterima pada tanggal 30 Juni 2008 dan kemudian Pemohon Kasasi mengajukan Permohonan Kasasi melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 11 Juli 2008. Dengan demikian Permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jawa Timur yang hanya mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri Surabaya adalah tidak tepat, karena Judex Facti telah salah dalam penerapan hukum, oleh karenanya Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia agar berkenan mengadili sendiri dan membatalkan keputusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor : 30/PDT/2008/PT Sby tanggal 29 Pebruari 2008 Jo. putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 163/Pdt.G/2005/PN Sby tanggal 11 April 2006 ;
3. Bahwa Judex Facti dalam pertimbangan hukum yang diambil alih langsung sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah dan tidak tepat, karena dalam putusan Nomor : 163/Pdt.G/2005/PN.Sby, pada halaman 45 alinea 3 menyebutkan yaitu gugatan diajukan telah kadaluarsa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997, secara sepotong-potong dan tidak proporsional, serta telah mengesampingkan peraturan perundangan lainnya, bahkan sama sekali tidak cermat dan lalai dalam mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangkan, sehingga putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur harus dibatalkan, sesuai putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.51 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah tidak hilang karena kadaluarsa dan lamanya waktu menguasai tanah tidak mengakibatkan hilangnya hak milik ;

Hal. 17 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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)



4. Bahwa esensi pokok perkara dalam perkara Nomor : 163/Pdt.G/2005/PN.Sby, adalah masalah adanya perbuatan melawan hukum tentang penguasaan atas sebidang tanah milik Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi secara melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Citraland Surya.Tbk, maka dalam hal ini terdapat adanya sengketa tentang hak kepemilikan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata dan bukan sama sekali sengketa tentang hak penguasaan tanah ataupun tentang sahnya penerbitan sertifikat tanah yang termasuk dalam lingkup Tata Usaha Negara, sehingga pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya in casu merupakan perkara murni perdata adalah tidak tepat jika didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur harus dibatalkan ;
5. Bahwa dalam sengketa perdata in casu perbuatan melanggar hukum berkaitan dengan sengketa hak milik, maka secara perdata tentunya tunduk pada Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang kedudukan kadaluwarsa, sehingga untuk dapat dinyatakan kadaluwarsa in casu tentang sengketa hak milik ketentuannya adalah selama lebih dari 20 tahun dengan keharusan bagi pihak yang menguasai (bezitter) berkewajiban untuk membuktikan atas haknya terhadap tanah sengketa dan jika telah mencapai 30 tahun pihak lain yang menyatakan memiliki hak berkewajiban untuk membuktikan ;
6. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya halaman 43 alinea 2 yang menyebutkan sejak tahun 1989 hingga kini sudah berlangsung 16 tahun penguasaan objek sengketa yang semula terdiri dari sawah kemudian diratakan oleh Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi V, maka menurut Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata belum termasuk dalam kualifikasi kadaluwarsa, sudah sepatutnya dan sah menurut hukum terhadap perkara a quo jelas-jelas perkara perdata murni dan sama sekali tidak ada hubungannya dengan masalah kadaluwarsa, sehingga perkara Nomor : 163/Pdt.G/2005/PN.Sby, wajib diperiksa secara tuntas dengan memperhatikan unsur keadilan dan kepastian hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
7. Bahwa Judex Facti telah salah dalam menerapkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 karena dalam peraturan ini jelas disebutkan tentang penguasaan (bezit) saja, bukan mengenai hak kepemilikan (eigenaar), maka sengketa dalam perkara ini jelas merupakan sengketa hak milik, apalagi dalam proses terjadinya hak milik in casu



berawal dari petok D nomor 319, persil 14, S II, luas 0.899 Ha, atas nama Moeselar, kemudian oleh Penggugat (sekarang Pembanding) dibalik nama menjadi Gatot Harianto, selanjutnya tanpa sepengetahuan Pembanding (Penggugat asal) terbit sertifikat hak milik dan dikuasai oleh pihak lain dengan Nomor 21/Lakarsantri atas nama Moeselar kemudian berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 11/Lakarsantri atas nama PT. Citraland Surya, Tbk. Adalah cacad hukum dan karenanya putusan Pengadilan Negeri Surabaya harus dibatalkan;

8. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti telah salah dalam perkara Nomor 163/Pdt.G/2005/PN.Sby, pada halaman 45 alinea 4 menyebutkan seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur juga harus dijadikan pihak dalam perkara ini, karena masuknya pihak ketiga dalam gugatan ditentukan oleh Pihak Penggugat bukan oleh Pengadilan, hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971 ;

- Bahwa pihak yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah dalam perkara a quo adalah Badan Pertanahan Nasional Surabaya, yang oleh Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) telah ditarik menjadi pihak Turut Tergugat yang secara feitelijk selaku institusi yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah ;
- Bahwa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan a quo adalah mengenai sengketa hak milik dan sama sekali bukan sengketa Tata Usaha Negara, sehingga sudah semestinya secara hukum gugatan cukup diajukan kepada pihak yang secara feitelijk menguasai objek sengketa saja, sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1072 K/Sip/1982 tertanggal 1 Agustus 1983, yang menyatakan gugatan cukup diajukan kepada yang secara feitelijk menguasai barang-barang sengketa, maka dengan tidak memasukkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur sebagai pihak, sama sekali tidak menjadikan gugatan Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi dalam perkara Nomor : 163/Pdt.G/2005/PN Sby, tidak menjadi kekurangan pihak, sehingga pertimbangan hukum dari Judex Facti dalam perkara a quo yang hanya mengacu pada eksepsi para Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Terbanding) II, III dan V tidak tepat, karena sebagaimana fakta hukumnya terbukti dipersidangan tentang terbitnya sertifikat Nomor 121/Lakarsantri atas nama Moeselar dan berubah menjadi Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 11/Lakarsantri atas nama PT. Citraland Surya, Tbk, terbukti telah terjadi penyelundupan hukum dan penuh rekayasa serta telah terjadi persekongkolan jahat, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Timur harus dibatalkan;

9. Bahwa Judex Facti telah salah dalam penerapan hukumnya dengan berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang didalamnya menyebutkan tentang adanya ketentuan dalam Peraturan Pemerintah tersebut dapat ditetapkan atau diberlakukan bagi pihak dan mereka yang pada waktu melakukan proses jual beli wajib dilakukan dengan etikat baik, maka bagi pihak yang melakukan transaksi jual beli atau peralihan hak terbukti tidak dilakukan dengan etikat baik, serta terbukti telah terjadi penyelundupan dan telah terjadi persengkongkolan jahat, sehingga PT. Citraland Surya, Tbk selaku pembeli yang beritikad buruk tidak patut untuk mendapatkan perlindungan hukum dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tidak dapat diterapkan dalam perkara ini, oleh karenanya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur harus dibatalkan;
10. Bahwa terbitnya Hak Guna Bangunan Nomor : 11/Lakarsantri atas PT. Citraland Surya. Tbk, berasal dari sertifikat Nomor 121/Lakarsantri atas nama Moeselar, yang mengandung cacat hukum dan menyesatkan meskipun banyak terjadi persimpangan dan kejanggalan ternyata sertifikat yang tidak sah tersebut tetap bisa terbit;

Bahwa sertifikat Nomor 11/Lakarsantri tentang keterangan batas-batas tanah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan sangat berbeda dengan fakta yang terungkap dipersidangan, yaitu dalam sertifikat Nomor 121/Lakarsantri atas nama Moeselar menurut Pihak PT. Citraland Surya, Tbk. (Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi V) disebutkan batas-batas tanah adalah :

- Sebelah Utara : tanah milik Gariso ;
- Sebelah Timur : tanah milik Gariso ;
- Sebelah Selatan : tanah milik Resan;
- Sebelah Barat : tanah milik Resan;

Padahal batas yang sebenarnya sebelum diratakan oleh pihak PT. Citraland Surya, Tbk (Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi V) adalah :

- Sebelah Utara : tanah milik P. Ngatamun ;
- Sebelah Timur : tanah milik P. Sarkawi P. Wujud ;
- Sebelah Selatan : tanah milik Parni B. Dullah ;
- Sebelah Barat : tanah milik Ngatamin ;

Hal. 20 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya berdasarkan hasil akhir dari pemeriksaan sidang ditempat terdapat obyek sengketa dalam perkara Nomor : 163/Pdt.G/2005/PN.Sby, kondisinya tanah sengketa sudah tidak jelas karena sengaja dibulldoser oleh PT. Citraland Surya.Tbk, (Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi V) adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : dahulu tanah milik P. Ngatamin (sekarang PT. Citraland Surya, Tbk./15 meter ke selatan dari Jalan Raya Blok H Perumahan Bukit Golf) ;

Sebelah Timur : tanah milik P. Sarkawi P. Wujud (sekarang PT. Citraland Surya, Tbk/Pohon Palem, Sengon, tebah/20 meter ke barat dari pohon jaran, pilang) ;

Sebelah Selatan : tanah milik Parni B. Dullah (sekarang PT. Citraland Surya, Tbk/Jalan Car Golf) ;

Sebagai hasil Pemeriksaan atau sidang setempat lokasi obyek sengketa, yang dihadiri pula oleh :

- Ketua Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 163/Pdt.G/2005/PN Sby. ;
- Panitera Pengganti ;
- Tergugat (sekarang Pemohon Kasasi) ;
- Tergugat I (sekarang Termohon Kasasi I) ;
- Tergugat II, III, V (sekarang Termohon Kasasi II, III, V) ;
- Turut Tergugat III (sekarang Turut Termohon Kasasi III) ;

Saksi-saksi :

- Ngatamin : Pemilik tanah yang berdekatan dengan obyek sengketa ;
 - Sjoekoer : Sekretaris Desa Lakarsantri pada masa terjadinya jual-beli antara Moeselar Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) pada tahun 1976 sesuai dengan bukti : P.4, P.6, P.13, P.5 dan sesuai dengan keterangan para saksi dipersidangan : Samir, Suratman, Soekoer ;
- Bahwa setelah tanah obyek sengketa dikuasai oleh PT. Citraland Surya, Tbk. Tanah lokasi obyek sengketa yang semula sebagai lahan pertanian kemudian tanah sengketa diratakan agar batas-batas tanah menjadi kabur, sehingga pihak Pemohon kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) sebagai orang yang awam hukum menjadi kesulitan untuk memperjuangkan hak miliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) berdasarkan Surat Pernyataan Jual-Beli antara Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat/Pembanding) dengan Moeselar tertanggal 28 Oktober 1976 telah membeli tanah kepada Moeselar yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lakarsantri serta turut hadir dan menanda tangani Surat Perjanjian tersebut yaitu : Pembeli (Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding) dan penjual (Moeselar), Senitri (istri Moeselar), Kepala Kelurahan Lakarsantri, Sjoekoer selaku Sekretaris dan Lakarsantri (turut menjadi saksi Penggugat dan persidangan di Pengadilan Negeri Surabaya) dan Pi'in, atas tanah dengan petok D No. 865 sesuai bukti P.11, P.12, P.15, P.25, P.26, P.29, P.30, yang telah dibenarkan oleh para saksi dipersidangan termasuk saksi Sjoekoer yang nama dan tanda tangannya terdapat dalam surat pernyataan jual-beli tersebut membenarkan dan mengakui kehadiran serta tanda tangan semua atau para pihak ;
12. Bahwa proses penguasaan tanah obyek sengketa oleh Termohon Kasasi V (dahulu Tergugat Terbanding V/PT. Citraland Surya, Tbk) sangat rumit dan berbelit-belit, serta tidak jelas, penuh dengan rekayasa atau persekongkolan jahat serta dilakukan dengan melawan hukum, bahkan diakui Termohon Kasasi V yang tidak tahu sama sekali proses yang sebenarnya bagaimana tanah obyek sengketa tersebut hingga dapat masuk dalam kekuasaan Termohon Kasasi V dengan menyebutkan jika Termohon Kasasi V tidak mengetahui tentang proses perolehan tanah dari Termohon Kasasi IV (dahulu tergugat Terbanding IV) yang seharusnya diketahui bukti kebenarannya sebelum membeli, apakah benar milik Termohon Kasasi IV ;
Apalagi pada waktu transaksi tanah sawah tersebut masih dalam penggarapan oleh pihak atau orang lain in casu adalah Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Pembanding) yaitu sebagai berikut :
 1. Penguasaan Termohon Kasasi V (PT. Citraland Surya, Tbk.) atas obyek sengketa diawali dari pembuatan kuasa jual yang controversial dan terdapat kejanggalan antara Senitri (istri Moeselar) kepada Soetrisno Achmad (Termohon Kasasi III) yang dibuat dihadapan Notaris Maemunah Zubaedah (Turut Termohon Kasasi I) tanggal 1 Juni 1989 nomor 7 (Bukti P.18 Junto Bukti I III-1) yakni bahwa :
 - a. Bahwa almarhumah Senitri semasa hidupnya hingga meninggal dunia tahun 1998 bertempat tinggal di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya dan tidak pernah berdomisili atau bertempat tinggal serta menjadi penduduk Made, Kecamatan Lakarsantri, maka

Hal. 22 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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)



surat keterangan waris atas nama Senitri selaku ahli waris satu-satunya almarhum Moeselar yang disahkan oleh Lurah Made, Kecamatan Lakarsantri Surabaya, adalah tidak benar atau tidak sah, karena kewenangan Kelurahan Made tidak meliputi orang atau penduduk yang berdomisili di wilayah atau penduduk Lakarsantri Kecamatan Lakarsantri Surabaya, sehingga dalam hal ini telah menyimpang dari Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) No.5/1968 (Bukti P.23, P.9, P.10, P.13) sesuai dengan keterangan para saksi :

1. Keterangan Samir, Sjoekoer, Sulikah, Mat Yaki, Suratman, bahwa almarhumah Senitri selama hidupnya bertempat tinggal di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya dan tidak pernah bertempat tinggal atau menjadi penduduk Kelurahan Made, Kecamatan Lakarsantri Surabaya ;
2. Keterangan Samir, Sjoekoer, Sulikah, Mat Yaki, Suratman bahwa almarhumah Senitri bersama Moeselar, tidak memiliki tanah lain selain sawah yang sudah dijual ke Penggugat pada tahun 1976 dan tanah yang ditempati sebagai rumahnya, serta tidak pernah melakukan transaksi jual beli lagi ;
- b. Bahwa tanah obyek sengketa dengan petok D Nomor 319, persil 14, S II luas 0.899 Ha, atas nama Moeselar, kemudian oleh Penggugat di balik nama menjadi petok D. Nomor 865 persil 14, S II luas 0.899 Ha, atas nama Gatot Harianto (Pemohon Kasasi) dan selanjutnya menjadi sertifikat No.121/ Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri Surabaya adalah merupakan barang asal milik almarhum Moeselar, yang dimilikinya sebelum menikah dengan Senitri dan bukan harta gono-gini, karena Moeselar membeli tanah tersebut dari Sarkawi P. Woejoed pada tahun 1959 (bukti P.29) dan Moeselar menikah dengan Senitri pada tahun 1961 (bukti P.10), maka almarhumah Senitri bukanlah satu-satunya ahli waris yang berhak, tetapi ahli warisnya yang berhak adalah termasuk pula saudara-saudara kandung dari Moeselar, diantaranya Yaimin, sebagaimana diterangkan saksi Sulikah, sehingga keterangan waris tersebut cacat hukum, oleh karenanya tidak sah dan mohon dinyatakan batal demi hukum ;
- c. Almarhum Moeselar meninggal dunia pada tahun 1983 (bukti P.7, P.8) dan meninggalkan anak angkat bernama Sri Mujayasih (Termohon Kasasi I) yang diangkat secara adat mulai sejak bayi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diasuh, disekolahkan, dan dikawinkan oleh keluarga suami istri almarhum Moeselar dan Senitri, bahkan tanah yang di atasnya ada rumahnya milik keluarga suami istri almarhum Moeselar dan Senitri sekarang ditempati oleh Termohon Kasasi I (Sri Mujayasih) bukti P.23, P.24, P.27, P.28) serta sesuai dengan keterangan para saksi Sulikah (orang tua kandung / asli Sri Mujayasih) Samir, Sjoekoer, dan Suratman dipersidangan sehingga jika tanah objek sengketa tersebut masih ada setelah almarhum Moeselar meninggal tahun 1983, maka Sri Mujayasih juga termasuk ahli waris Moeselar dan keterangan waris yang dikeluarkan oleh Lurah Made Kecamatan Lakarsantri Surabaya tersebut tidak sah, serta batal demi hukum ;

Berdasarkan keterangan di atas, maka Surat Kuasa Jual dari almarhumah Senitri kepada Soetrisno Achmad yang dibuat di depan Turut Termohon Kasasi I (Notaris Maemunah Zubaedah) No.7 tertanggal 1 Juni 1989 adalah cacat hukum serta tidak sah dan oleh karenanya mohon dinyatakan batal demi hukum (bukti P.18 Juncto bukti T.III-1) ;

2. Bahwa oleh karena akta kuasa jual Nomor 7 tertanggal 1 Juni 1989 yang dibuat di depan Turut Termohon Kasasi I (Notaris Maemunah Zubaedah) dari Senitri kepada Soetrisno Achmad cacat hukum dan tidak sah, yang digunakan sebagai dasar untuk membuat akta kuasa jual No.26 tertanggal 5 Juni 1989 (bukti P.20 Juncto T III-3) dan akta pengikatan jual beli No.25 tanggal 5 Juni 1989 (bukti P.19 juncto T.III-2) dari Soetrisno Achmad kepada Budi Laksmono cacat hukum dan tidak sah ;
3. Bahwa pelepasan hak milik sertifikat No.121/Kelurahan Lakarsantri atas nama Moeselar yang dilakukan oleh Budi Laksmono (Termohon Kasasi IV) kepada PT. Bumi Citra Surya (bukti P.21 juncto bukti T.V-2) yang disaksikan turut Termohon Kasasi IV (Camat Lakarsantri), yang selanjutnya beralih nama PT. Citraland Surya / PT. Ciputra Surya, Tbk, dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 11/Kelurahan Lakarsantri, berdasarkan situasi Nomor 15411/1993, 31 Desember 1993, terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kota Madya Surabaya atas nama PT. Citraland Surya (bukti T. V-1), yang didalamnya termasuk sertifikat hak milik 121/Lakarsantri atas nama Moeselar adalah cacat hukum dan tidak sah, sehingga peralihan haknya juga tidak sah dan mohon dinyatakan batal demi hukum;

Hal. 24 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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)



4. Bahwa kejanggalan dan upaya penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi II terlihat secara jelas sebagaimana terungkap dalam persidangan, yaitu sebagai berikut :
 1. Bahwa almarhum Moeselar telah meninggal dunia pada tanggal 24 Juni 1983 di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kodya Surabaya (bukti P.8, P.7) serta sesuai dengan keterangan para saksi Samir, Sjoekoer, Sulikah, Mat Yaki, Suratman ;
 2. Bahwa tidak benar almarhum Moeselar mengadakan transaksi dengan Termohon kasasi II dihadapan Turut Termohon Kasasi I (Notaris Maimunah Zubaedah) dengan akta No.63 tanggal 22 Juni 1985 (bukti P.17 juncto bukti T. II-2), maka hal ini sangat jelas bertolak belakang dengan fakta yang terungkap dipersidangan, serta tidak mungkin orang yang sudah almarhum atau meninggal dunia melakukan transaksi, akan tetapi pihak Termohon Kasasi II sebagaimana disebutkan dalam jawaban Termohon kasasi II seolah-olah benar-benar terjadi transaksi, akan tetapi rekayasa tersebut tidak berhasil, kemudian upaya tersebut dilanjutkan oleh Soetrisno Achmad (Termohon Kasasi III) yang nota bene adalah orang tua Termohon Kasasi II, yang diakui oleh Termohon Kasasi II ternyata memiliki alamat yang sama dengan Termohon Kasasi III yaitu Jalan Gembili Raya No.2 Surabaya, yang sebelumnya Termohon kasasi II juga bertempat tinggal di Jl. Klampis Sakaroza No.3 Surabaya (bukti P.7, P.8, P.17 juncto bukti T. II-2) dan sesuai keterangan saksi Samir, Sjoekoer, Sulikah, Mat Yaki, Suratman ;
5. Bahwa proses pengambilalihan hak milik atas tanah petok D Nomor 865, persil 14, S II terletak di Kelurahan Lakarsantri, Lakarsantri Surabaya atas nama Penggugat dan telah berubah dengan sertifikat No. 121/Lakarsantri atas nama Moeselar kepada PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya, Tbk. Peralihan hak miliknya dilakukan dengan cara yang tidak benar, penuh dengan rekayasa dan melalui penyelundupan hukum serta disertai dengan hal-hal yang tidak wajar dan itikad yang jujur, karena pembeli telah mengetahui jika tanah obyek sengketa tersebut sudah dibeli dan digarap oleh Penggugat/Pemohon Kasasi, maka semua proses jual beli atau peralihan hak atas tanah tersebut di atas hingga tanah tersebut beralih kepada PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya, Tbk. diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 11/Kelurahan Lakarsantri, berdasarkan situasi No. 15411/1993 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1993, terletak Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kodya Surabaya atas nama PT. Citraland Surya (T V-1), mohon untuk dinyatakan batal demi hukum (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971) ;

13. Bahwa keluarga Senitri dan Moeselar hanya memiliki sebidang tanah sawah yang telah dijual kepada Pemohon Kasasi (Gatot Harianto) dan tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumahnya untuk ditempati hingga keduanya meninggal dunia, tetapi sekarang rumah tersebut ditempati oleh anak angkatnya, yang bernama Sri Mujayasih (Termohon Kasasi I). Hal ini sesuai dengan bukti P.3, P.4, P.5, P.6, P.11, P.12, P.14, P.15, P.29, P.30, serta dibenarkan dan sesuai keterangan saksi Samir, Sjoekoer, Sulikah, Mt Yaki, Suratman di persidangan, sehingga Akta No.63 Ikatan Jual-Beli tanggal 22 Juni 1985 Notaris Maimunah Zubaedah, SH No.7 Kuasa Jual tanggal 1 Juni 1989 Notaris Maimunah Zubaedah, SH Akta 25 Pengikatan Jual-Beli tanggal 5 Mei 1989 dan Akta 26 tanggal 5 Mei 1989 Kuasa Jual Notaris Lilia Devi Indrawati, SH dan membatalkan Surat Pernyataan Untuk Melepaskan Hak Atas Tanah tanggal 20 Nopember 1989 oleh Budi Laksmono yang diketahui oleh Camat Lakarsantri (Ida Bagus Made Surem, BA), cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya mohon dinyatakan batal demi hukum ;

14. Bahwa dalam beberapa transaksi atau ikatan jual beli telah terjadi kejanggalan dan upaya penyelundupan hukum :

1. Bahwa ikatan jual beli tanggal 22 Juni 1985 No. 63 dibuat oleh Maimunah Zubaedah (Turut Termohon Kasasi I) antara Moeselar dengan Ir. Bambang Purwanto yang menggunakan D Nomor 865, persil Nomor 11, S II, luas 0.899 Ha, selanjutnya sebelum Akta tersebut dibatalkan dilakukan lagi ikatan kuasa jual antara Senitri (Istri Moeselar) dengan Terbanding III (Sutrisno Achmad ayah Ir. Bambang Purwanto) dengan berdasarkan akta No.7 tanggal 1 Juni 1989 oleh Maemunah Zubaedah (Turut Termohon Kasasi I) ;
2. Bahwa pemegang kuasa dalam akta kuasa jual hanyalah memiliki hak untuk mewakili pemberi kuasa dalam administrasinya saja dan bukan berkedudukan sebagai pemilik, karena terhadap peralihan hak milik atas tanah tersebut tetap berada pada diri pemilik atau pemberi kuasa (Senitri) dan Termohon Kasasi III (Sutrisno Achmad) tidak memiliki wewenang untuk melakukan peralihan hak milik tersebut, sehingga peralihan hak milik berdasarkan akta ikatan jual beli Nomor 25 tanggal 5 Juni 1989

Hal. 26 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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)



yang telah dilakukan Termohon Kasasi III kepada Termohon Kasasi IV adalah tidak sah dan cacat hukum ;

3. Bahwa pemberian kuasa jual yang dilakukan oleh Sutrisno Achmad (Termohon Kasasi III) kepada Budi Laksmono (Termohon Kasasi IV) terjadi kejanggalan dan kontradiktif dengan ikatan jual yang dibuat di Notaris yang sama Turut Termohon Kasasi II (Lilia Devi Hidrawati, SH), karena akta ikatan jual beli Nomor 25 tanggal 5 Juni 1989 yang dilakukan antara Sutrisno Achmad dengan Termohon Kasasi IV (Budi Laksmono) lebih dulu dibuat, baru kemudian dibuat akta kuasa jual dengan Nomor 26 pada tanggal, bulan, tahun yang sama, oleh Turut Termohon Kasasi II (Lilia Devi Indrawati, SH), sehingga bagaimana mungkin setelah sepakat melakukan ikatan jual beli lalu kemudian membuat kesepakatan melakukan ikatan lagi berupa ikatan kuasa menjual antara orang yang sama dengan obyek yang sama, oleh karenanya semua akta tersebut di atas cacat hukum dan bertolak belakang mohon untuk dinyatakan tidak sah dan batal dalam hukum ;
4. Bahwa Kuasa jual yang dibuat antara pemilik atau pemberi kuasa (Senitri) dan Termohon Kasasi III (Sutrisno Achmad) selanjutnya diteruskan dengan pembuatan kuasa jual antara Sutrisno Achmad (Termohon Kasasi III) kepada Budi Laksmono (Termohon kasasi IV), cacat hukum dan berlaku sebagai kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak, maka peralihan hak yang dilakukan antara Sutrisno Achmad (Termohon Kasasi III) kepada Budi Laksmono (Termohon Kasasi IV) yang dilanjutkan dengan pelepasan hak oleh Budi Laksmono (Termohon Kasasi IV), yang seolah-olah bertindak sebagai pemilik tanah, kemudian dialihkan oleh Budi Laksmono (Termohon Kasasi IV) kepada PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya, Tbk (Termohon Kasasi V) adalah tidak sah, sehingga terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 11/Kelurahan Lakarsantri atas nama PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya, Tbk. (Termohon Kasasi V) Yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya cacat hukum dan oleh karenanya mohon dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, hal ini sebagaimana diatur Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 ;

Hal. 27 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009



5. Bahwa surat pernyataan pelepasan hak milik atas tanah dengan sertifikat No. 121/Kelurahan Lakarsantri atas nama Moeselar dari Termohon Kasasi IV (Budi Laksmono) kepada PT. Bumi Citra Surya tidak memenuhi syarat kualifikasi sebagai akta autentik, karena surat pernyataan pelepasan hak tersebut tidak dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT), tapi hanyalah dibuat dibawah tangan dan hanya diketahui atau sepengetahuan Camat Lakarsantri, sehingga peralihan atau pelepasan hak tersebut cacat hukum dan tidak sah, oleh karenanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 11/Kelurahan Lakarsantri atas nama PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya Tbk. (Termohon Kasasi V) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya cacat hukum, serta mohon untuk dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, untuk selanjutnya sertifikat hak milik No. 121/Kelurahan Lakarsantri atas nama Moeselar dikeluarkan atau dipisahkan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Surabaya tersebut dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Surabaya untuk mengadakan pengukuran ulang atas tanah sebagaimana tersebut pada petok D Nomor 865, persil Nomor 11, S II, luas 0,899 Ha terletak di Kelurahan Lakarsantri, Surabaya atau berubah dengan sertifikat No. 121/Lakarsantri atas nama Moeselar yang nota bene adalah milik Pemandang ;
6. Bahwa pernyataan pelepasan hak milik tanah dengan sertifikat No. 121 atas nama Lakarsantri atas nama Moeselar dari Termohon Kasasi IV (Budi Laksmono) mengambil alih tanah tersebut berdasarkan ikatan jual beli dan bukan perjanjian jual beli dari Termohon Kasasi II (Sutrisno Achmad), maka hak milik atas tanah tersebut masih berada pada kekuasaan penjual dan belum berpindah pada pembeli (jika hal tersebut benar), yang dalam hal ini Termohon Kasasi IV (Budi Laksmono), sehingga Termohon Kasasi IV (Budi Laksmono) tidak berkedudukan sebagai pemilik dan tidak berwenang mengadakan peralihan atau pelepasan hak milik atas tanah sertifikat No. 121/Kelurahan Lakarsantri atas nama Moeselar kepada PT. Bumi Citra Surya dan kepemilikan tanah sertifikat No. 121/Kelurahan Lakarsantri atas nama Moeselar oleh PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya Tbk. adalah tidak sah dan mohon untuk dinyatakan batal demi hukum ;
15. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti yang terungkap dipersidangkan terbukti semua transaksi atau ikatan jual beli dan peralihan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik atas tanah petak D Nomor 865, persil 14, S II terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya yang telah berubah dengan sertifikat No. 121/Kelurahan Lakarsantri atas nama Moeselar (Bukti P. 16) dan sesuai dengan hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional Surabaya dengan luas 9.540 m² adalah hak milik sah pribadi Pemohon Kasasi dan siapa saja yang mendaftarkan atau menguasai tanah tersebut secara melawan hukum dan tanpa seizin Pemohon Kasasi harus menyerahkan kepada Pemohon Kasasi dalam keadaan kosong ;

16. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dengan almarhum Moeselar sudah sesuai dan memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau hukum adat dengan cara riil dan kontan, serta diketahui oleh Kepala Desa/Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri Surabaya, maka jual beli tersebut secara yuridis sudah sah dan mengikat bagi penjual (Moeselar) dan pembeli (Pemohon Kasasi), serta telah dilakukan dengan etiket baik, maka hak milik atas tanah in casu tanah petak D Nomor 319, persil 14, S II, luas 0.899 Ha, atas nama Moeselar, terletak di Kelurahan Lakarsantri, Surabaya sudah berpindah kepada pihak Pemohon Kasasi sejak terjadinya kesepakatan dan pembayaran secara tunai, yang dilanjutkan dengan penandatanganan surat perjanjian/ pernyataan di depan atau diketahui Kepala Desa Lakarsantri sekaligus dilakukan penyerahan tanah, kemudian dirubah menjadi petak D Nomor 865, persil 14, S II atas nama Pemohon Kasasi dan sejak saat tersebut dilakukan penggarapan oleh Pemohon Kasasi hingga terjadinya sengketa, tetapi pada tanggal 27 Mei 1985 Pemohon Kasasi hingga terjadinya sengketa, tetapi pada tanggal 27 Mei 1985 Pemohon Kasasi telah mengajukan pendaftaran/permohonan hak milik BPN Surabaya, serta telah terbit dengan sertifikat No. 121/Lakarsantri atas nama Moeselar tanggal 11 Maret 1986, selanjutnya tanpa diketahui oleh Pemohon Kasasi dikuasai orang lain secara tidak sah dan terakhir oleh PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya, Tbk, sehingga Penggugat/Pemohon Kasasi selaku pembeli yang beretiket baik wajib mendapatkan perlindungan hukum (Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 27 Mei 1975 No. 952/K/Sip/1974), sesuai keterangan saksi di persidangan :

1. Saksi Mat Yaki pernah mengantarkan almarhum Moeselar (penjual) ke rumah Penggugat untuk membicarakan transaksi tanah miliknya dan apabila sudah dibayar saksi akan dijanjikan untuk diberi sejumlah uang,

Hal. 29 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009

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)



selanjutnya beberapa hari berikutnya Moeselar menerangkan kepada saksi tanahnya sudah dibayar dan saksi diberi uang ;

2. Sulikah menerangkan Moeselar akan menjual tanah miliknya kepada Penggugat dan apabila sudah dibayar saksi akan dijanjikan untuk diberi sejumlah uang, selanjutnya beberapa hari berikutnya Moeselar menerangkan kepada saksi tanahnya sudah dibayar dan saksi diberi uang ;
3. Saksi Sjoekoer menerangkan bahwa pada saat penandatanganan kesepakatan atau pernyataan jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Moeselar, saksi menjadi Sekretaris Desa Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Surabaya yang turut menyaksikan dan menandatangani surat pernyataan jual beli tersebut serta membenarkan semua nama yang tercatat dalam surat tersebut turut menandatangani ;
4. Saksi Samir menerangkan pernah diserahi untuk menggarap tanah sawah tersebut oleh Almarhum Moeselar dan hasil garapannya diminta untuk menyerahkan kepada Penggugat dengan bagi hasil, selanjutnya setelah Moeselar meninggal pada tahun 1983 sawah tersebut masih digarap dan berakhir sekitar tahun 1990 dan selanjutnya diberitahukan kepada Pemohon Kasasi ;
17. Bahwa proses peralihan hak yang dilakukan oleh Termohon Kasasi V (PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya, Tbk) didahului dan disertai dengan hal-hal yang tidak wajar atau itikad - itikad yang tidak jujur, maka PT. Citraland Surya/PT. Ciputra Surya, Tbk. (Termohon Kasasi V) mohon dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad buruk dan peralihan hak tersebut dinyatakan batal demi hukum, berikut para Termohon Kasasi lain (kecuali Termohon Kasasi I) dan para Turut Termohon Kasasi mohon dinyatakan telah melakukan tindakan melawan hukum dan patut dibebani segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;
18. Bahwa agar putusan kasasi dari Mahkamah Agung tidak sia-sia dan lagi pula Pemohon Kasasi mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi, baik secara bersama-sama ataupun masing-masing secara sendiri untuk mengalihkan, memindah tangankan atau mengasingkan tanah sengketa kepada pihak lain, maka Pemohon Kasasi mohon Yth. Bapak Ketua Majelis Hakim Mahkamah Agung sita jaminan atas tanah sengketa (Conservatoir Beslag) dinyatakan sah dan berharga, sedangkan pengangkatan sita oleh Pengadilan Negeri Surabaya dibatalkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa Pemohon Kasasi disampaikan dengan alat bukti yang cukup dan menyakinkan serta sah menurut hukum, maka tidaklah berlebihan kiranya dinyatakan putusan serta merta dapat dijalankan dilaksanakan lebih dahulu meski ada upaya perlawanan, banding, maupun Kasasi (uitvoerbaar bij vooraad) ;

20. Bahwa oleh karena munculnya gugatan ini jelas karena perbuatan melawan hukumnya para Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi maka kepada para Termohon Kasasi (kecuali Termohon Kasasi I) bersama-sama para Turut Termohon Kasasi dihukum membayar seluruh biaya perkara yang timbul karena adanya perkara ini baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat V dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 30/PDT/2008/PT.Sby., tanggal 29 Pebruari 2008 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 163/Pdt.G/2005/PN.Sby. tertanggal 11 April 2006 ;
2. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 163/Pdt.G/2005/PN.Sby. tertanggal 11 April 2006 (selanjutnya disebut putusan) menguraikan proses jawab menjawab dalam persidangan sebagaimana ternyata pada halaman 32 putusan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa atas jawaban para Tergugat, para Turut Tergugat seperti tersebut di atas, Penggugat memberikan repliknya tertanggal 11 Agustus 2005 sebagaimana terlampir” ;

“Menimbang bahwa atas replik Penggugat seperti tersebut di atas, para Tergugat memberikan dupliknya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat V masing-masing tertanggal 25 Agustus 2005 sedang Turut Tergugat III memberikan dupliknya tertanggal 8 September 2005, sedangkan untuk Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak memberikan dupliknya walaupun telah diberi kesempatan untuk mengajukan dupliknya tersebut, sedangkan untuk Tergugat IV dan Turut Tergugat I selama persidangan tidak pernah hadir dan juga tidak menyuruh wakilnya untuk hadir di muka sidang untuk membela kepentingannya, sehingga Majelis berpendapat bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat I telah melepaskan haknya untuk membela kepentingannya di muka sidang” ;

Bahwa tentang isi replik maupun duplik yang disampaikan oleh para pihak di dalam persidangan tidak diuraikan dalam putusan ;

Hal. 31 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tentang pembuktian adalah sebagaimana ternyata pada halaman 32 sampai dengan 38 putusan, yaitu berisi alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak tanpa menjelaskan lebih lanjut tentang terpenuhi atau tidaknya syarat formil dan syarat materiil masing-masing alat bukti yang diajukan;
4. Bahwa tentang kesimpulan para pihak adalah sebagaimana tercantum pada halaman 38 putusan sebagai berikut :

“Menimbang bahwa akhirnya kedua belah pihak yang berperkara menyerahkan kesimpulannya yaitu untuk Penggugat tertanggal 15 Februari 2006, sebagaimana terlampir sedang untuk Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan untuk Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat V masing-masing tertanggal 18 Januari 2006, sebagaimana terlampir Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak mengajukan kesimpulan” ;

Bahwa tentang isi kesimpulan yang disampaikan oleh para pihak di dalam persidangan tidak diuraikan dalam putusan ;
5. Bahwa Pasal 184 ayat (1) HIR mengatur tentang formulasi putusan, yaitu bahwa putusan wajib mencantumkan :
 - a. Dalil gugatan
 - b. Jawaban Tergugat ;
 - c. Uraian Singkat Ringkasan dan Lingkup Pembuktian ;
 - d. Pertimbangan Hukum ;
 - e. Amar Putusan dan ;
 - f. Biaya perkara ;
6. Bahwa jawaban yang wajib dicantumkan dalam putusan memiliki arti luas, meliputi replik, duplik serta kesimpulan. Uraian tentang jawaban dalam arti luas, termasuk replik, duplik dan kesimpulan ditempatkan di bawah dalil gugatan sehingga terjalin kesinambungan susunan, antara rumusan gugatan, replik, duplik, alat-alat bukti dan kesimpulan dengan putusan ;

Hal ini sesuai dengan pendapat ahli Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 807 sampai dengan 820 ;
7. Bahwa dalam persidangan, Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding juga terbanding/Tergugat V telah mengajukan alat-alat bukti tertulis yang diberi tanda T.V-1 sampai dengan bukti T.V-3 yang telah dibubuhi meterai cukup dan dalam persidangan tanggal 15 September 2005 telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi keterangan “Sesuai Dengan Asli” sehingga telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai alat bukti ;

Hal. 32 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa tidak dicantumkan ringkasan replik, dupik dan kesimpulan yang disampaikan para pihak serta tidak disebutkan tentang terpenuhi atau tidaknya syarat formil dan materiil alat-alat bukti yang disampaikan oleh para pihak dalam persidangan membuat putusan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 184 ayat (1) HIR tentang formulasi putusan dan karenanya wajib diperbaiki sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 184 ayat (1) HIR tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi I/ Penggugat/Pembanding juga Terbanding tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya ternyata tidak salah menerapkan hukum dan telah memberikan pertimbangan yang tepat dan benar , karena eksepsi Tergugat II, III dan V bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluwarsa karena melampaui batas waktu penuntutan, dapat dibenarkan, sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) dari PP No.24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa dalam hal suatu bidang tanah, sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum, yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut, tidak dapat lagi menuntut haknya tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut, tidak mengajukan ke Pengadilan ;

Bahwa dari bukti-bukti Tergugat ternyata sertifikat tanah terperkara yaitu Sertifikat No.11, GS. 1541/1993, diterbitkan pada tanggal 31 Desember 1993 dan dikuasai oleh PT. Citra Land Surya yang sampai dengan saat gugatan ini diajukan yaitu tanggal 23 Maret 2005 sudah berlangsung 10 tahun ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan Pemohon Kasasi II/ Tergugat V/Terbanding juga Pembanding tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan tersebut juga tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan seksama putusan Pengadilan Negeri Surabaya yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya ternyata tidak salah menerapkan hukum, termasuk Pasal 184 ayat (1) HIR ;

Hal. 33 dari 35 hal. Put. No. 2479 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut 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 Pemohon Kasasi I/Penggugat : **Gatot Hariyanto Alias H. Abdullah** dan Pemohon Kasasi II/Tergugat V : **PT. Citraland Surya Taman Perkantoran Citra Raya Kav. I** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat dan Pemohon Kasasi II/ Tergugat V tersebut ditolak, maka Pemohon Kasasi I/Penggugat dan Pemohon Kasasi II/ Tergugat V dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ;

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

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I/Penggugat : **GATOT HARIYANTO ALIAS H. ABDULLAH** dan Pemohon Kasasi II/Tergugat V : **PT. CITRALAND SURYA TAMAN PERKANTORAN CITRA RAYA KAV. I** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I/Penggugat dan Pemohon Kasasi II/ Tergugat V untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini masing-masing sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin, tanggal 27 Desember 2010** oleh M.Hatta Ali, SH.MH., Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Djafni Djamal, SH.MH., dan H.Suwardi, SH.MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-



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

Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Purwanto, SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota ;
ttd./ **H. Djafni Djamal, SH.MH.**

ttd./ **H.Suwardi, SH.MH.**

Ketua ;

ttd./

M.Hatta Ali, SH.MH.

Biaya kasasi :

1. Meterai.....Rp. 6.000,-
2. Redaksi.....Rp. 5.000,-
3. Administrasi kasasi.....Rp. 489.000,-
- Jumlah.....Rp. 500.000,-

=====

Panitera Pengganti ;

ttd./

Purwanto, S.H.

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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.

NIP. : 19610313 198803 1 003