



PUTUSAN

Nomor 3266 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **SULSITIANI**, bertempat tinggal di Perumahan PLN Paiton, Probolinggo;
2. **SITI MUAROFAH**, bertempat tinggal di Perumahan Tunggul Kencana, Desa Tunggulwulung, Kecamatan Lowokwaru, Malang;
3. **WIWIN WICAKSONO**, bertempat tinggal di Jalan Balai Desa, RT. 12/RW. 05, Kepuhharjo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang;
4. **ARIF NURHUDA**, bertempat tinggal di Jalan Balai Desa, RT. 12/RW. 05, Kepuhharjo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang;
5. **MUKLAS** atau disebut juga dengan **MUKLAS ROWI**, bertempat tinggal di Jalan Pertamanan, RT. 12/RW. 05, Desa Kepuhharjo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang;
6. **RISALATUL MUAWANAH**, bertempat tinggal di Jalan Pertamanan, RT. 12/RW. 05, Desa Kepuhharjo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang;
7. **DIDIK ACHMAD EFENDI**, bertempat tinggal di Jalan Pertamanan, RT. 12/RW. 05, Desa Kepuhharjo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang;
8. **BAGUS TRIWIJANTO**, bertempat tinggal di Jalan Pertamanan, RT. 12/RW. 05, Desa Kepuhharjo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. H.A. Rachman Sulaiman, S.H., M.H. dan kawan, keduanya Advokat pada Kantor Hukum "Rachman Sulaiman dan Rekan", ber Kantor di Jalan KH. Hasyim Ashari 6 Nomor 1383 A, Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I s/d IV, VI s/d IX/Para Pembanding;

Halaman 1 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



L a w a n

SLAMET PAMOEDJI RAHARDJO. S.H., bertempat tinggal di Jalan Kesatria 44 A, Kota Batu, Jawa Timur, Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada R.M. Eddo Bambang P.,S.H., M.Hum. dan kawan, berkantor di Jalan Terusan Ijen VI/893 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2011;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **Ny. SULASTRI**, bertempat tinggal di Jalan Pertamanan, RT. 12/RW. 05, Desa Kepuharjo, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang;
2. **NY. WIWIK EKOWATI**, bertempat tinggal di Dusun Sebaluh, RT. 25 RW. 05, Desa Pandesari, Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang;
3. **SULIYONO**, bertempat tinggal di Dusun Sebaluh, RT. 25 RW. 05, Desa Pandesari, Kecamatan Pujon, Kabupaten Malang;
4. **AGUS SASMITO, S.H.**, Notaris di Batu, beralamat di Jalan Diponegoro, Batu;
5. **SUPRAPTO SUBOWO, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkalin C20 Dau, Malang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat V, Tergugat I, II, Turut Tergugat X, XI/Pembanding V dan Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat I s/d IV, VI s/d IX/Para Pembanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat V, Tergugat I, II, Turut Tergugat X, XI/Pembanding V dan Para Turut Terbanding, di muka persidangan Pengadilan Negeri Kepanjen pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pihak pembeli atas sebidang tanah seluas kurang lebih 5.800 m² (lima ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang,

Halaman 2 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II dan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, keduanya tertulis atas nama Sulastri;

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau secara bersama-sama di dalam gugatan disebut sebagai Para Tergugat adalah suami istri yang telah menjual atas sebidang tanah seluas kurang lebih 5.800 m² (lima ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II dan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, keduanya tertulis atas nama Sulastri, kepada Penggugat,
3. Bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat VI, adalah anak dan almarhum Tulkim dengan Turut Tergugat V;
4. Bahwa Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX adalah pengganti terhadap ibunya bernama Suni'ayah yang merupakan anak dari almarhum Tulkim dengan Turut Tergugat V;
5. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, pada tanggal 11 (sebelas) Desember 2003, di hadapan Agus Sasmito, S.H. (Turut Tergugat X), selaku Notaris di Batu, Penggugat (selaku Pembeli) dengan Para Tergugat (selaku Penjual), telah mengikatkan diri untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah seluas kurang lebih 5.800 m² (lima ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II dan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, keduanya tertulis atas nama Sulastri (Turut Tergugat V);
6. Bahwa Penggugat dan Para Tergugat di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 sebagaimana pada posita poin 1 di atas telah sepakat:
 - Bahwa apabila dalam pengukuran dan diterbitkan Sertifikatnya atas tanah tersebut ternyata terdapat kekurangan atau kelebihan luas, maka atas kekurangan atau kelebihan tersebut dinilai sebesar Rp52.500,00 (lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) per meter;
 - Bahwa harga jual beli serta penyerahan sebidang tanah tersebut sebesar Rp52.500,00 (lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) per meter atau seluruhnya sebesar Rp304.500.000,00 (tiga ratus empat juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Penggugat (selaku Pembeli) sudah membayar sebagian sebesar

Halaman 3 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dengan rincian yaitu uang sebesar Rp139.000.000,00 (seratus tiga puluh sembilan juta rupiah) Penggugat serahkan kepada Tergugat I dan uang sebesar Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah) Penggugat serahkan kepada Turut Tergugat V, di hadapan Agus Sasmito, S.H. (Turut Tergugat X), selaku Notaris di Batu;

- Bahwa Penggugat (selaku Pembeli) akan melunasi sisanya sebesar Rp154.500.000,00 (seratus lima puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) akan dibayar setelah diketahui kepastian luas keseluruhan tanah dari hasil ukur BPN dan atau terbitnya sertifikat;

7. Bahwa adapun dasar Penggugat bersedia melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Para Tergugat, seperti pada posita poin 1 di atas yaitu dikarenakan Tergugat I telah memiliki dasar bukti kepemilikan yaitu:

- Akta Hibah Nomor 253/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang, antara Ny. Sulastris (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah, atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, Berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II, seluas 4.550 m² yang kemudian setelah diukur ulang menjadi 5.513 m², tertulis atas nama Sulastris (Turut Tergugat V), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan sungai;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bengkok/Matali;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tamjit;
- dan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang, antara Ny. Sulastris (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah, atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, Berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, seluas 4.360 m², tertulis atas nama Sulastris (Turut Tergugat V), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan sungai;

Halaman 4 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Wardi Esti;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Ekowati;
8. Bahwa selama ini Penggugat bersedia dan sanggup akan melunasi sisa pembayaran atas kekurangan jual beli tanah tersebut, sesuai pada posita poin 2 di atas, akan tetapi Para Tergugat dan Turut Tergugat V tidak mau menerima uang pelunasan dari Penggugat dengan alasan yang tidak jelas dengan dalih karena ada selisih luas setelah dilakukan pengukuran; Sedangkan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 pada posita poin 1 di atas, sudah jelas bahwa Tergugat I sudah sepakat apabila dalam pengukuran dan diterbitkan sertifikatnya atas tanah tersebut ternyata terdapat kekurangan atau kelebihan luas, maka atas kekurangan atau kelebihan tersebut dinilai sebesar Rp52.500,00 (lima puluh dua ribu lima ratus rupiah) per meter;
9. Bahwa dikarenakan Penggugat selama ini merasa dipermainkan dan atau ditipu oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat V, maka Penggugat melaporkan Para Tergugat dan Turut Tergugat V di Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Jawa Timur Wilayah Malang dengan Laporan Polisi Nomor LP/50/IV/2008/ POLWIL MALANG. tanggal 27 April 2008;
10. Bahwa berdasarkan laporan Penggugat pada posita poin 9 di atas; maka Para Tergugat dan Turut Tergugat V, ditetapkan sebagai Tersangka/ Terdakwa yang dalam perkara Nomor 578/Pid.B/2009/PN.Malang, Putusan Pengadilan Negeri Malang; Turut Tergugat V, dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "secara bersama-sama melakukan tindak pidana penipuan" dan dijatuhkan pidana penjara selama 1 tahun dan Para Tergugat dalam Perkara Nomor 579/Pid.B/2009/PN.Malang, sebelum dipersidangkan, Para Tergugat telah melarikan diri terlebih dahulu sehingga menjadi DPO (Daftar Pencarian Orang) sampai saat ini;
11. Bahwa pada tanggal 13 Juli 2009, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, telah mengajukan gugatan kepada Turut Tergugat V, Tergugat I, Turut Tergugat XI, Turut Tergugat VI dan Ny. Sunik atau disebut Ny. Suni'ayah sesuai dengan Nomor Register: 59/Pdt.G/2009/PN.Kpj, tanggal 14 Juli 2009 di Pengadilan Negeri Kepanjen tentang Pembatalan Akta Hibah Nomor 253 Tahun 2003, tanggal 27 Agustus 2003; Akan tetapi di dalam perkara tersebut Penggugat tidak diikutsertakan menjadi pihak di dalam gugatan sehingga di dalam amar putusannya

Halaman 5 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor Register: 79/Pdt.G/2009/PN.Kpj, memutuskan bahwa Akta Hibah Nomor 253 Tahun 2003, tanggal 27 Agustus 2003 yang dibuat oleh dan di hadapan Turut Tergugat XI, adalah batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;

12. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Hibah Nomor 253 Tahun 2003, tanggal 27 Agustus 2003 seperti pada posita poin 11 di atas, maka disini nampak secara jelas bahwa Penggugat sangat dirugikan karena di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, pada tanggal 11 (sebelas) Desember 2003, di buat di hadapan Agus Sasmito, S.H. (Turut Tergugat X), selaku Notaris di Batu, antara Penggugat (selaku Pembeli) dengan Para Tergugat (selaku Penjual), atas jual beli sebidang tanah seluas kurang lebih 5.800 m² (lima ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan:

- Akta Hibah Nomor 253/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang, antara Ny. Sulastri (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II, seluas 4.550 m² yang kemudian setelah diukur ulang menjadi 5.513 m², tertulis atas nama Sulastri (Turut Tergugat V);
- dan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkalin C-20 Dau, Malang, antara Ny. Sulastri (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang. Berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, Seluas 4.360 m², tertulis atas nama Sulastri (Turut Tergugat V);

13. Bahwa berdasarkan posita-posita di atas, maka Penggugat merasa telah didzholimi dan atau dirugikan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat V sehingga terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke sidang Pengadilan demi terlindunginya Penggugat sebagai Pembeli yang beriktikad baik;

Halaman 6 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, pada tanggal 11 (sebelas) Desember 2003, yang di buat di hadapan Agus Sasmito, S.H. (Turut Tergugat X), selaku Notaris di Batu, antara Penggugat (selaku Pembeli) dengan Para Tergugat (selaku Penjual), atas sebidang tanah seluas kurang lebih 5.800 m² (lima ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II I dan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, keduanya tertulis atas nama Sulastri (Turut Tergugat V) dilakukan secara sah menurut hukum, maka sepatutnya dan seharusnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, pada hari Kamis, tanggal 11 (sebelas) Desember 2003, di hadapan Agus Sasmito, S.H. (Turut Tergugat X), selaku Notaris di Batu, dapat dinyatakan sah menurut hukum;
15. Bahwa dikarenakan di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, pada tanggal 11 (sebelas) Desember 2003 dibuat di hadapan Agus Sasmito, S.H. (Turut Tergugat X), selaku Notaris di Batu, antara Penggugat (selaku Pembeli) dengan Para Tergugat (selaku Penjual), atas jual beli sebidang tanah seluas kurang lebih 5.800 m² (lima ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan 2 (dua) Akta Hibah yaitu:
- Akta Hibah Nomor 253/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang, antara Ny. Sulastri (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II, Seluas 4.550 m² yang kemudian setelah diukur ulang menjadi 5.513 m², tertulis atas nama Sulastri (Turut Tergugat V);
 - dan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang antara Ny. Sulastri (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor

Halaman 7 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



20 Kelas D.II, seluas 4.360 m², tertulis atas nama Sulastris (Turut Tergugat V);

Maka sepatutnya dan seharusnya Akta Hibah Nomor 253/2003, tanggal 27 Agustus 2003 dan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003; dapat dinyatakan sah menurut hukum;

16. Bahwa agar tuntutan Penggugat kelak tidak menjadi illusoir karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangkaan yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan, memindahkan, dan atau menjual obyek yang dijadikan jaminan untuk dijual kepada umum, maka dengan ini Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Kepanjen/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- Sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II seluas 4.550 m² yang kemudian dirubah menjadi 5.513 m² tertulis atas nama Sulastris (Turut Tergugat V), sesuai dengan Akta Hibah Nomor 253/2003, tanggal 27 Agustus 2003; dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan sungai;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bengkok/Matali;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tamjit;
- Sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, seluas 4.360 m², tertulis atas nama Sulastris (Turut Tergugat V) sesuai dengan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan sungai;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Wardi Esti;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;

17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Para Tergugat sehingga Putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang sah dan beritikad baik;
3. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, pada tanggal 11 (sebelas) Desember 2003, yang di buat di hadapan Agus Sasmito, S.H. (Turut Tergugat X), selaku Notaris di Batu, antara Penggugat (selaku Pembeli) dengan Para Tergugat (selaku Penjual), atas sebidang tanah seluas kurang lebih 5.800 m² (lima ribu delapan ratus meter persegi) terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II dan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, keduanya tertulis atas nama Sulastris adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Akta Hibah Nomor 253/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang, antara Ny. Sulastris (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II, seluas 4.550 m² yang kemudian setelah diukur ulang menjadi 5.513 m², tertulis atas nama Sulastris (Turut Tergugat V), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bengkok/Matali;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tamjit;

dan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Suprpto Subowo, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang, antara Ny. Sulastris (Turut Tergugat V) selaku Pemberi Hibah dengan Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I) selaku Penerima Hibah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, seluas 4.360 m², tertulis atas nama Sulastris (Turut Tergugat V), dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 9 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Wardi Esti;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;

adalah sah menurut hukum;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas:

- Sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 829, Persil Nomor 20, Kelas D.II, seluas 4.550 m² yang kemudian setelah diukur ulang menjadi 5.513 m², tertulis atas nama Sulastri (Turut Tergugat V) sesuai dengan Akta Hibah Nomor 253/2003, tanggal 27 Agustus 2003, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan sungai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bengkok/Matali;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tamjit;

- Sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, Berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, seluas 4.360 m², tertulis atas nama Sulastri (Turut Tergugat V), sesuai dengan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Sungai;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Wardi Esti;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;

6. Memerintahkan Penggugat untuk melunasi kekurangan pembayaran sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5, pada tanggal 11 (sebelas) Desember 2003, setelah dilakukan pengukuran terlebih dahulu oleh BPN Kota Malang;

7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan mentaati isi dalam putusan ini;

8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat IX untuk membayar biaya perkara ini;

9. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) dari Para Tergugat;

Atau:

Halaman 10 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jika Pengadilan berpendapat lain, mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2011/PN.Kpj. tanggal 14 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Hibah Nomor 254/2003, tanggal 27 Agustus 2003, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suprpto Subowo antara Turut Tergugat V selaku Pemberi Hibah dengan Tergugat I selaku Penerima Hibah atas sebidang tanah yang terletak di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang, berdasarkan Kutipan Letter C Desa Nomor 1208, Persil Nomor 20 Kelas D.II, seluas 4.360 m² adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 5 pada tanggal 11 (sebelas) Desember 2003, yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Agus Sasmito, S.H., Notaris di Batu, Malang, sepanjang yang didasarkan pada Akta Hibah Nomor 254 Tahun 2003 tanggal 27 Agustus 2003 adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp3.561.000,00 (tiga juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Turut Tergugat I s/d IX, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 240/PDT/2014/PT.SBY. tanggal 5 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Turut Tergugat /Para Pembanding pada tanggal 23 April 2015, kemudian terhadapnya oleh Turut Tergugat I s/d IV, VI s/d IX/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Mei 2015, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 78/Pdt.G/2011/ PN.Kpj. *juncto* Nomor 240/PDT/2014/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kepanjen, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Turut Tergugat I s/d IV, VI s/d IX/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 17 Juni 2015;
2. Turut Tergugat X pada tanggal 17 Juni 2015;
3. Tergugat II pada tanggal 25 Maret 2015;
4. Tergugat I pada tanggal 25 Maret 2015;
5. Turut Tergugat XI pada tanggal 25 Maret 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen pada tanggal 30 Juni 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 Para Pemohon Kasasi/Turut Tergugat I s/d IV, VI s/d IX/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang putusannya dimohonkan kasasi tersebut adalah putusan yang tidak memperlihatkan penerapan hukum yang tepat, sebab hanya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 14 Mei 2014 Nomor 78/Pdt.G/2011/PN.Kpj, tanpa ada koreksi sama sekali, sehingga jika putusan Pengadilan Negeri Kepanjen dalam perkara *a quo* salah, maka konsekuensinya putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang begitu saja mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Kepanjen menjadi salah pula;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam perkara *a quo*, haruslah dibatalkan, karena kurang cermat dalam memahami hakekat perkara yang sebenarnya. Berakibat putusan dalam perkara *a quo* salah dalam penerapan hukumnya;
Bahwa obyek perkara dalam perkara *a quo* sebenarnya hanya satu bidang tanah seluas 4.550 m² dan setelah diukur ternyata luasnya 5.513 m² tertulis atas nama Sulastri sebagai Turut Tergugat V kini telah almarhum yang batas-batasnya sebagai berikut:

Halaman 12 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan sungai;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Wiwik Ekowati;
- Selatan berbatasan dengan tanah bengkok/Matali;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Tamjit;

Bahwa tanah tersebut dijual oleh Ny. Wiwik Ekowati (Tergugat I asal) dengan persetujuan suaminya bernama Suliono (Tergugat II asal);

Bahwa dasar dijualnya tanah sebagai obyek perkara adalah berdasarkan Akta Hibah Nomor 253/2003 tanggal 27 Agustus 2003 dibuat oleh dan di hadapan Suprpto Subowo, S.H. (PPAT) berkantor di Villa Sengkaling C-20 Dau, Malang;

Bahwa terhadap Akta Hibah Nomor 253/2003 tersebut oleh Pengadilan Negeri Kepanjen telah dibatalkan dalam putusan perkara Nomor 79/Pdt.G/2009/PN.Kpj tanggal 13 April 2010 yang putusannya telah mempunyai kekuatan hukum pasti;

Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Kepanjen dalam perkara *a quo*, pada diktum kedua Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen, menyatakan:

"Akta Hibah Nomor 254/2003 tanggal 27 Agustus 2003 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suprpto Subowo antara Turut Tergugat V asal selaku Pemberi Hibah dengan Tergugat I asal selaku penerima hibah di Desa Ampeldento, Kecamatan Karangploso, Malang, Kutipan letter C Desa Nomor 1208 persil 20 klas D.II luas 4360 m² adalah menurut hukum".

Bahwa atas dasar akta hibah tersebut, maka dibuatlah Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I asal dengan Penggugat asal. Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 11 Desember 2003 dibuat di hadapan Agus Sasmito, S.H. Notaris, di Batu;

Bahwa akta jual beli tersebut telah pula dibatalkan keabsahannya oleh Pengadilan Negeri Kepanjen dalam perkara Nomor 48/Pdt.G/2011/PN.Kpj tanggal 16 Januari 2012;

Bahwa berdasarkan rangkaian putusan Pengadilan Negeri Kepanjen sebagaimana dipaparkan maka hubungan hukum antara Penggugat asal dengan Para Pemohon Kasasi telah berakhir;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 15 Mei 2015 dan kontra

Halaman 13 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori tanggal 30 Juni 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, bahwa ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 79/Pdt.G/2009/PN.Kpj. dan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 48/Pdt.G/2011/PN.Kpj hanya menyatakan Akta Hibah Nomor 253 Tahun 2003 tanggal 27 Agustus 2003 adalah dinyatakan tidak sah, maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 11 Desember 2003 sepanjang yang didasarkan pada Akta Hibah Nomor 253 Tahun 2003 adalah tidak sah pula, sedangkan Perjanjian Jual Beli Nomor 5 tanggal 11 Desember 2003 yang didasarkan pada Akta Hibah Nomor 254 Tahun 2003 tanggal 27 Agustus 2003 tetap sah menurut hukum;

Bahwa, lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 14 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016



M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SULSITIANI, 2. SITI MUAROFAH, 3. WIWIN WICAKSONO, 4. ARIF NURHUDA, 5. MUKLAS** atau disebut juga dengan **MUKLAS ROWI, 6. RISALATUL MUAWANAH, 7. DIDIK ACHMAO EFENDI, 8. BAGUS TRIWIJANTO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Turut Tergugat I s/d IV, VI s/d IX/Para 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 Senin tanggal 30 Januari 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah. S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah. S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 15 dari 15 hal.Put. Nomor 3266 K/Pdt/2016