



PUTUSAN

Nomor 2599 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MOCH. ACHNAN**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Nomor 14 Desa Wage RT. 23/RW.09, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;

2. **H. NOER ROCHMAN**, bertempat tinggal di Jalan H. Syukur V/36 Desa Sedatigede RT. 23/RW. 11, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mohammad Natsir, S.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Perumahan Tengguluan Mega Asri A 22, Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/ Terbanding dan Turut Terbanding;

L a w a n :

IWAN SETIADY, S.T., bertempat tinggal di Jalan Tumapel Nomor 93, Kelurahan Keputran RT. 05/RW. 07, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rendra Supriadi, S.H., Advokat beralamat di Jalan Jagir Wonokromo Wetan IV/8 A Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Juni 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, semula Turut Tergugat menguasai lahan tanah, yang bertindak selaku Kuasa untuk menjual Nomor 97 tanggal 19 Januari 2010 dibuat Notaris Sujayanto, S.H., M.M., dari pemberi kuasa Ir. Soeratman, selaku

Halaman 1 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemilik tanah dengan dasar kepemilikan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor I/Agr/69/XI/HM/01.G/71 tanggal 30 Agustus 1971, terdiri dari 14 (empat belas) SK, masing-masing Nomor Urut 58, 128, 9, 21, 3, 26, 56, 68, 107, 073, 123, 43 dan 115, dengan luas $\pm 9.436 \text{ m}^2$ (sembilan ribu empat ratus tiga puluh enam meter persegi) *juncto* berkaitan Surat Tanda Laport Kehilangan dengan Nomor Polisi: STLK/112//2010/SPK; STLK/113//2010/SPK; STLK/114//2010/SPK; STLK/115//2010/SPK; STLK/116//2010/SPK; STLK/117//2010/SPK; STLK/118//2010/SPK; STLK/119//2010/SPK; STLK/120//2010/SPK; STLK/121//2010/SPK; STLK/122//2010/SPK; STLK/123//2010/SPK; STLK/124//2010/SPK; STLK/125//2010/SPK; tanggal 7 Januari 2010 dari Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Resor Sidoarjo;

2. Bahwa, Turut Tergugat dengan Penggugat tanggal 25 Januari 2010 mengadakan Perjanjian Kerjasama Nomor 102 dibuat Notaris Sujayanto, S.H., M.M., tentang Pengelolaan Lahan Menjadi Kawasan Hunian Perumahan MONTECITO Residence, isi perjanjian disetujui menyangkut ruang lingkup pekerjaan, modal kerja dan keuntungan, teknis operasional, resiko-resiko; kewajiban-kewajiban dan hak-haknya, jaminan dan pembukaan rekening bank, perselisihan dan penyelesaiannya, serta domisili hukum, klausula-klausula yang diajukan sebagaimana dituangkan rinci dalam pasal-pasalannya, merupakan perjanjian yang sah, dan mengikat sebagai Undang Undang bagi pembuatnya;
3. Bahwa, pada tanggal 21 Juni 2010 Gambar Ukur/Peta Bidang Nomor 1606/2010, yang dimohonkan Ir. Soeratman/Turut Tergugat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dengan hasil riil luas 9.381 m^2 (meter persegi) berdasarkan kutipan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor I/Agr./69/XI/HM/01.G/71 tanggal 30 Agustus 1971, yang terdiri dari 14 (empat belas) SK, masing-masing dengan Nomor Urut 58, 128, 9, 21, 3, 26, 56, 68, 107, 73, 123, 43 dan 115 semula dengan luas $\pm 9.436 \text{ m}^2$ (sembilan ribu empat ratus tiga puluh enam meter persegi) *juncto* berkaitan Surat Tanda Laport Kehilangan dengan Nomor Polisi: STLK/112//2010/SPK; STLK/113//2010/SPK; STLK/114//2010/SPK; STLK/115//2010/SPK; STLK/116//2010/SPK; STLK/117//2010/SPK; STLK/118//2010/SPK; STLK/119//2010/SPK; STLK/120//2010/SPK; STLK/121//2010/SPK; STLK/122//2010/SPK; STLK/123//2010/SPK; TLK/124//2010/SPK; STLK/125//2010/SPK; dari

Halaman 2 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Sentra Pelayanan Kepolisian Resor Sidoarjo; terbit dan jelas batas-batasnya:

- Sebelah Utara Sungai;
- Sebelah Timur Jalan Tol/Lely H;
- Sebelah Selatan Jalan Tol;
- Sebelah Barat Perumahan Warga;

Disetujui Drs. H. Arif Rahmat, M.Si., Ketua RW.06, Perumahan Surya Agung dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 20 April 2011 diketahui Kepala Desa Wage, Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo;

4. Bahwa, Perjanjian Kerjasama Turut Tergugat dengan Penggugat dalam pembangunan Perumahan MONTECITO Residence, ternyata diblokir dihalangi oleh Tergugat, dengan alasan terdapat Surat Keputusan, dengan Nomor Urut 16 an. Salentrah Petok D Nomor 63; 45 an. Nachli Petok D Nomor 201; 52 an. Da'iyah Petok D Nomor 221; 81 an. Tugiman Petok D Nomor 350; 125 an. Sutinin Petok D Nomor 442; 116 an. Rabudi Petok D Nomor 423, padahal telah terbit Gambar Ukur Nomor 1606/2010 tanggal 21 Juni 2010 an. Ir. Soeratman/Turut Tergugat sah menurut hukum dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, sehingga SK tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*);
5. Bahwa, perbuatan Tergugat menghalangi/memblokir dengan SK tidak sah dan batal demi hukum atas Nomor Urut 16 an. Salentrah Petok D Nomor 63;45 an. Nachli Petok D Nomor 201; 52 an. Da'iyah Petok D Nomor 221;81 an. Tugiman Petok D Nomor 350; 125 an. Sutinin Petok D Nomor 442; 116 an. Rabudi Petok D Nomor 423, padahal telah terbit Gambar Ukur Nomor 1606/2010 tanggal 21 Juni 2010, yang SK-nya tidak sah/batal demi hukum, maka perbuat Tergugat menghalangi/memblokir pembangunan Perumahan Montecito Residence adalah perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*) merugikan Penggugat dan Turut Tergugat;
6. Bahwa, sudah berulang kali Penggugat dan Turut Tergugat mencari jalan keluar penyelesaian di luar Pengadilan secara kekeluargaan dengan Tergugat, tetapi tidak membuahkan hasil, maka tidak ada jalan lain kecuali harus mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum melalui Pengadilan Negeri Sidoarjo sebagai lembaga berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, sebab Penggugat dan Turut Tergugat sebagai pencari keadilan (*justisiabellen*) nyata-nyata telah dirugikan Tergugat;
7. Bahwa, pantas dan adil jika Tergugat dihukum untuk menghentikan perbuatannya menghalangi/memblokir pembangunan Perumahan Montecito

Halaman 3 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Residence maupun blokir penyelesaian Sertipikat Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat dan Turut Tergugat tunai, seketika, dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Ganti rugi Materil Rp500.000.000 (lima ratus juta rupiah) atas terhambatnya pembangunan rumah Penggugat;
 - b. Ganti rugi Immateril Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) akibat perbuatannya menghalangi/memblokir pembangunan perumahan MONTECITO Residence dan penyelesaian sertifikat dari Turut Tergugat;
 - c. Jumlah ganti rugi yang harus dibayar Tergugat = Rp500.000.000,00 + Rp1.000.000.000,00 sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
8. Bahwa agar gugatan tidak sia-sia belaka (*illusoir*) untuk pemenuhan ganti rugi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) mohon Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat yang letak, luas, dan batas-batas lengkap obyeknya diajukan dalam permohonan tersendiri untuk dijual lelang kepada khalayak umum, melalui Kantor Lelang Negara yang hasilnya digunakan untuk pemenuhan ganti rugi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan Turut Tergugat;
9. Bahwa, sebab gugatan Penggugat diajukan dengan alasan yang sah dan dasar hukum yang jelas, dan bukti-bukti otentik yang cukup, maka pantas dan adil jika Pengadilan Negeri Sidoarjo menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat naik banding atau kasasi;
10. Bahwa sudah tepat ditarik menurut hukum Turut Tergugat, dan dihukum untuk tunduk/takluk, patuh pada putusan yang dijatuhkan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini;
11. Bahwa, layak dan adil pula jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) kepada Penggugat dan Turut Tergugat;
12. Bahwa, sudah selayaknya Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai selesai;

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

Primer:

- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 102 tanggal 25 Januari 2010 antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat para pihak berdasarkan hukum;

III. Menyatakan Gambar Ukur Nomor 1606/2010 tanggal 21 Juni 2010 dengan luas 9.381 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh satu meter persegi) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dengan batas-batas:

- Sebelah Utara Sungai;
- Sebelah Timur Jalan Tol/Lely H;
- Sebelah Selatan Jalan Tol;
- Sebelah Barat Perumahan Warga;

An. Ir. Soeratman/Turut Tergugat sah menurut hukum;

IV. Menyatakan Surat Keputusan Tergugat Nomor Urut 16 an. Salentrah Petok D Nomor 63; 45 an. Nachli Petok D Nomor 201; 52 an. Da'iyah Petok D Nomor 221; 81 an. Tugiman Petok D Nomor 350; 125 an. Sutinin Petok D Nomor 442; 116 an. Rabudi Petok D Nomor 423, tidak sah dan batal demi hukum (*null and void*);

V. Menyatakan perbuatan Tergugat dengan SK yang tidak sah dan batal demi hukum menghalangi pembangunan Perumahan Monteciti Residence dan Sertifikasi tanah pada Kantor Pertanahan Sidoarjo merupakan perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*) yang merugikan Penggugat dan Turut Tergugat;

VI. Menyatakan pemblokiran Tergugat terhadap akses jalan dilaksanakan pembangunan Perumahan Montecito Residence dan blokir terhadap pengajuan sertifikasi dari Turut Tergugat bertentangan dengan pernyataan Tergugat tanggal 3 November 2010 tidak sebagai perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*) yang merugikan Penggugat dan Turut Tergugat;

VII. Menghukum Tergugat untuk menghentikan perbuatan menghalangi/memblokir pembangunan Perumahan Montecito Residence dan sertifikasi tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo sebagai perbuatan melawan hukum (*onrehtmatige daad*), yang merugikan Penggugat dan Turut Tergugat;

VIII. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dan Turut Tergugat sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) seketika dan tunai;

IX. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan Jurusita Pengadilan Negeri Sidoarjo atas harta kekayaan

Halaman 5 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat yang letak, luas, dan batas-batas lengkap objeknya diajukan dalam permohonan tersendiri untuk dijual lelang pada khalayak umum guna pemenuhan ganti rugi sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat dan Turut Tergugat;

X. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) kepada Penggugat dan Turut Tergugat;

XI. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk/takluk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara ini;

XII. Menyatakan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) yang dapat di jalankan lebih dahulu meskipun Tergugat naik banding atau kasasi;

XIII. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sampai selesai;

Subsider/atau: mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, apa yang tersebut dalam konvensi dianggap tertulis dan tertuang dalam rekonsvansi;
2. Bahwa, tanah yang dijadikan perjanjian kerjasama sebagaimana tertuang dalam akta perjanjian kerjasama yang dibuat di hadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M., dengan Nomor 102 tanggal 25 Januari 2010 ada sebagian tanah milik Tergugat yang diperoleh dari pembelian atas nama Salentrah, Nachili, Da'iyah, Tugiman, Sutinin dan Rabudi;
3. Bahwa, Akta perjanjian Kerjasama Nomor 102 tanggal 25 Januari 2010 yang dibuat di hadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M., adalah cacat hukum, sehingga menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena dibuat tidak memenuhi unsur sesuatu sebab yang melibatkan Tergugat diantaranya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat dan Turut Tergugat/Para Penggugat Rekonsvansi mohon kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonsvansi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat;
2. Menyatakan Tergugat dalam Konvensi Pemilik Sah atas Tanah yang dibelinya dari atas nama Salentrah Petok D Nomor 36, 45, Nachli Petok D Nomor 201, 52, Da'iyah Petok D Nomor 221, 81, Petok D Nomor 350, 125 a.n

Halaman 6 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015

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

Tugiman, Petok D Nomor 442, 116, a.n Sutinin dan Petok D Nomor 423 a.n. Rabudi;

3. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 102 tanggal 25 Januari 2010 antara Penggugat (Iwan Setiady, S.T.) dengan Turut Tergugat (H. Noer Rahman) yang dibuat di hadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.M., adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menghukum kepada Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah memberikan Putusan Nomor 85/Pdt.G/2013/PN Sda. tanggal 13 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Menyatakan Penggugat dr/Tergugat dalam Konvensi pemilik sah atas tanah yang dibelinya dari atas nama pemilik SK. An. Salentra Petok D no 63, 45, an. Nachli Petok D Nomor 52, an. Da'iyah Petok D Nomor 221, 81. an tugiman Petok D Nomor 350, 125, an. Sutinin Petok D Nomor 442, 116, dan an. Rabudi Petok D Nomor 423;
- Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 102 tanggal 25 Januari 2010, antara Penggugat (Iwan Setiady, S.T.) dengan Turut Tergugat (H. Noer Rahman) yang dibuat di hadapan Notaris Sujayanto, S.H., M.H., adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat dk/Tergugat dr untuk membayar biaya perkara *a quo* yang sampai saat ini jumlahnya ditaksir sebesar Rp2.086000,00 (dua juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 85/Pdt.G/2013/PN Sda. tanggal 13 Maret 2014 tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 514/PDT/2014/PT SBY. tanggal 13 Pebruari 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;

Halaman 7 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 85/Pdt.G/2013/ PN Sda. tanggal 13 Maret 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Kerja-sama Nomor 102 tanggal 25 Januari 2010 antara Penggugat dengan Turut Tergugat adalah sah dan mengikat para pihak berdasarkan Hukum;
3. Menyatakan Gambar Ukur Nomor 1606/2010 tanggal 21 Juni 2010 dengan luas 9.381 m² (sembilan ribu tiga ratus delapan puluh satu meter persegi) dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara Sungai;
 - Sebelah Timur Jalan Tol/Lely H;
 - Sebelah Selatan Jalan Tol;
 - Sebelah Barat Perumahan Warga;

Atas nama Ir. Soeratman Turut Tergugat adalah sah menurut hukum;

4. Menyatakan perbuatan Tergugat menghalangi pembangunan Perumahan Montecito Residence dan Sertifikasi Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo merupakan perbuatan melawan Hukum merugikan Penggugat dan Turut Tergugat;
 5. Menyatakan pemblokiran Tergugat terhadap akses jalan dilaksanakan Pembangunan Perumahan Montecito Residence dan blokir terhadap pengajuan Sertifikasi dari Turut Tergugat bertentangan dengan pernyataan Tergugat tanggal 03 November 2010 tidak sah sebagai perbuatan melawan Hukum yang merugikan Penggugat dan Turut Tergugat;
 6. Menghukum Tergugat untuk menghentikan Perbuatan menghalangi Pembangunan Perumahan Montecito Residence dan Sertifikasi Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sidoarjo;
 7. Menghukum Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh pada Putusan ini;
 8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Dalam Rekonvensi:
- Menyatakan menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat

Halaman 8 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Rekonvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal 28 April 2015 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Mei 2015 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Mei 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 85/Pdt.G/2013/PN Sda. *juncto* Nomor 514/PDT/2014/PT SBY., yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Mei 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat dan Turut Tergugat/Terbanding dan Turut Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 11 Juni 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 18 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 Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1.

Bahwa Para Pemohon Kasasi sangat keberatan atau tidak dapat menerima terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut di atas dengan baik dan karenanya untuk itu Para Pemohon Kasasi telah menyatakan mohon Kasasi pada tanggal 12 Mei 2015, hari Selasa, sehingga dengan demikian permohonan Kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang, dengan demikian maka permohonan kasasi ini dapat diterima;

2.

Halaman 9 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya sangat tidak tepat atau tidak layak (*onvoldoende gemotiveerd*) atau salah, dikarenakan bukti-bukti dan fakta persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo dalam perkara *a quo* yang seharusnya patut dipertimbangkan kembali atau diambil alih ternyata dikesampingkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya sehingga dengan mengadili sendiri, memutuskan mengabulkan Permohonan Banding Penggugat dan Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 85/Pdt.G/2013/PN Sda. tanggal 13 Maret 2014;

3.

Bahwa, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya pada *dictum* 4, mengenai pokok perkara *a quo* yaitu menyangkut perbuatan Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi memblokir/menghalangi Penggugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi yang melakukan pembangunan Perumahan Montecito Residence di atas tanah milik Ir. Soeratman yang telah disepakati bersama Penggugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi dengan Ir. Soeratman sebagaimana yang telah dituangkan dalam bentuk Perjanjian Kerja Sama antara Penggugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi selaku pengembang perumahan dan pemilik modal dengan Turut Tergugat/Turut Terbanding sekarang Pemohon Kasasi selaku kuasa hukum Ir. Soeratman dituangkan dalam bentuk perjanjian kerja sama Nomor 102 tanggal 25 Januari 2010 (bukti T.T.2) adalah tidak tepat, sebab pemblokiran oleh Tergugat/Terbanding/Pemohon kasasi adalah dilakukan semata-mata untuk mempertahankan haknya karena tidak ada penyelesaian dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;

4.

Bahwa demikian pula Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya *dictum* 5 mengenai pemblokiran Tergugat/Terbanding, sekarang Pemohon Kasasi terhadap akses jalan dilaksanakan pembangunan Perumahan Montecito Residence dan blokir terhadap pengajuan sertifikat dari Turut Tergugat/Turut Terbanding sekarang Pemohon Kasasi bertentangan dengan pernyataan Tergugat tanggal 3 November 2010 tidak sah sebagai melawan hukum ayang merugikan Penggugat. Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya tersebut sangat keliru atau tidak tepat dalam menghukuminya sebab terdapat kekeliruan dalam penetapan batas-batas tanah yang dimohon sertifikat, penentuan batas-batasnya hanya sepihak saja dari Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi dari pihak Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak dilibatkan;

5.

Halaman 10 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Bahwa Tergugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi melakukan pemblokiran baik terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan Montecito Residence yang dilakukan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dan terhadap pengajuan Sertifikat oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding, sekarang Pemohon Kasasi semata-mata hanya untuk mempertahankan hak Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi yang tidak ada penyelesaian atau realisasi dari Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi;

Pemberian surat *somasi* oleh Tergugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi juga telah dilakukan untuk pemblokiran pengajuan sertifikat kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dikarenakan disamping dalam penetapan batas-batas tanah yang dimohon sertifikat tidak ada persetujuan dari Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi juga terdapat tanda tangan Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dipalsukan;

6.

Bahwa di lahan proyek pembangunan Perumahan yang menjadi objek perjanjian kerja sama antara Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dengan Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi terdapat lahan milik Tergugat/Terbanding, sekarang Pemohon Kasasi yaitu ada sebanyak 6 (enam) ancer yang masuk didalam area Pembangunan Perumahan Montecito Residence yang dilakukan Penggugat/Pembanding, sekarang Termohon Kasasi terletak di Blok Poh, Desa Wage Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo sesuai Surat Keputusan Gubernur Nomor Urut 16 atas nama Salentrah Petok D Nomor 63, SK.45, atas nama Nachli Petok D Nomor 201, SK 52, atas nama Da'iyah Petok D Nomor 221, SK 8, atas nama Tugiman Petok D Nomor 350, SK. 125, atas nama Sutini Petok D Nomor 442, SK 116, atas nama Rabudi Petok D Nomor 423, seperti yang telah dinyatakan di persidangan oleh saksi-4 Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, bernama Bondan Sumatri dan saksi -1 bernama: Adminto yang dibenar dan diakui pula oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding sekarang Pemohon Kasasi sehingga dengan demikian yang dilakukan Tergugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi atas sebagian tanah miliknya yang masuk dalam perjanjian kerja sama atau proyek pembangunan perumahan Montecito Residence yang diperoleh Tergugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi dari pembelian atas nama Salentrah, Nachli, Da'iyah, Tugiman, Sutini Dan Rabudi karenanya maka pemblokiran itu sah dan sangat beralasan;

Oleh karenanya menurut hemat Para Pemohon Kasasi sangat keliru atau tidak tepat Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut di atas dalam perkara a



quo yang menghukumi Tergugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dan menghukumi Tergugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi untuk menghentikan perbuatan yang menghalangi Pembangunan Perumahan Montecito Residence dan pengajuan sertifikat dari Turut Tergugat/Turut Terbanding sekarang Pemohon Kasasi;

7.

Bahwa, Pengadilan Tinggi Surabaya keliru menghukumi Surat Perjanjian Kerja sama tanggal 25 Januari 2010 antara Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dengan Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi sebagai perjanjian yang sah dan mengikat Para Pihak, karena di lahan pembangunan perumahan Montecito Residence yang menjadi objek perjanjian terdapat lahan milik Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi karenanya itu perjanjian tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Surat Perjanjian kerja sama antara Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dengan Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi tanggal 25 Januari 2010 telah berakhir masa berlakunya, hanya berlaku 1,5 tahun dan tidak diperpanjang oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, maka dengan tidak diperpanjangnya Surat Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 3 maka Perjanjian kerja sama berakhir. Dengan berakhirnya Surat perjanjian maka perikatan menjadi hapus, dan Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi tidak terikat lagi;

8.

Bahwa Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak melaksanakan kegiatan sebagaimana tercantum dalam Surat perjanjian sehingga Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi mensomasi Penggugat/ Pembanding/Pemohon Kasasi dan membatalkan Surat perjanjian melalui Surat tanggal 14 September 2012 karena perjanjian kerja sama sangat memberatkan dan merugikan Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi;

9.

Bahwa, karena pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menghukum atas apa yang menjadi pokok perkara *a quo* maka berakibat salah pula dalam menghukum gugatan Rekonvensi yang diajukan Tergugat/ Terbanding/ Pemohon Kasasi dan Turut Tergugat/Turut Terbanding/ Pemohon Kasasi karenanya itu Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dan Turut Tergugat/Turut Terbanding/Pemohon Kasasi keberatan terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya;



10.

Bahwa Para Pemohon Kasasi berpendapat justru pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 85/Pdt.G/2013/PN Sda., yang dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 13 Maret 2014 sudah tepat dan benar, oleh karenanya mohon untuk dikuatkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

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

Bahwa, setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 26 Mei 2015 dan jawaban memori kasasi yang diterima tanggal 18 Juni 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena ternyata *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sengketa ini diajukan bukan disebabkan timbul sengketa antara Penggugat dengan Turut Tergugat sebagai pihak yang sepakat dalam perjanjian yang disetujui oleh keduanya, melainkan melibatkan pihak ketiga yang mengakui "sebagian" objek yang diperjanjikan "diklaim" oleh Tergugat sebagai miliknya;

Bahwa dengan demikian yang timbul adalah sengketa kepemilikan atas sebagian tanah yang dikuasakan kepada Penggugat;

Bahwa kapasitas Penggugat tidak lebih dari membuat dan terikat dalam perjanjian yang disepakatinya sedangkan menyangkut keabsahan kepemilikan atas tanah adalah urusan dan kepentingan hukum pemilik tanah yang merupakan objek perjanjian antara Penggugat dengan Turut Tergugat, sehingga dengan demikian yang berhak dan berkualitas untuk mengajukan gugatan adalah pemilik tanah *in casu* Ir. Soeratman, atau bisa juga diajukan oleh Penggugat *a quo* sepanjang diberikan kewenangan dalam suatu surat kuasa khusus, hal ini tidak terbukti adanya;

Bahwa yang ada adalah kuasa menjual dari Pemilik kepada Turut Tergugat, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan sehingga mengandung cacat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. MOCH. ACHNAN dan kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 514/PDT/2014/PT SBY. tanggal 13 Februari 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

85/Pdt.G/2013/PN Sda. tanggal 13 Maret 2014 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memerhatikan 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;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **MOCH. ACHNAN**, dan 2. **H. NOER ROCHMAN** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 514/PDT/2014/PT SBY. tanggal 13 Februari 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 85/Pdt.G/2013/PN Sda. tanggal 13 Maret 2014;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 26 Januari 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 14 dari 15 Hal. Put. Nomor 2599 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd./

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

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	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. 1961 0313 1988 031 003

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)