



P U T U S A N
Nomor 3515 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MURTININGSIH**, bertempat tinggal di Bumi Rejo, RT.003, RW.006, Desa Cukir, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang Jatim;
2. **LUMADI WALUYO**, bertempat tinggal di Tegal Gendu, RT.051, RW.011, Kelurahan Pranggan, Kecamatan Kota Gede, Kota Yogyakarta Jateng;
3. **LATIF WIDODO**, bertempat tinggal di Kompleks Tirus No. 34, RT.004, RW.003, Kelurahan Debong Lor, Kecamatan Tegal Barat, Kota Tegal Jateng;
4. **Drs. TEDJO WIDJONO**, bertempat tinggal di Tegal Gendu, RT.051, RW.011, Kelurahan Pranggan, Kecamatan Kota Gede, Kota Yogyakarta Jateng;
5. **SRI WAHYUNI**, bertempat tinggal di Gunungsari Indah Blok NN/12, RT.008, RW.008, Kelurahan Kedurus, Kecamatan Karangpilang, Kota Surabaya Jatim;
6. **DYAH PINARNI**, bertempat tinggal di Pandeyan, RT.010, RW.004, Kelurahan Pandes, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten Jateng;

Dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Sapto Nugroho Wusono, SH dan Anas Al Haitami, SH., Para Advokat beralamat di Pogung Rejo, RT/RW 16B/51, Sinduadi, Mlati, Sleman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 10 September 2012;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

melawan

1. **DIDIT DAYADI**, pekerjaan swasta/mantan Kepala Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri, bertempat tinggal di Dusun Bagol, Desa Ngablak, RT.001, RW.001, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SITI ZULAINI**, bertempat tinggal di Desa Kaliboto, RT.001, RW.008, Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri;
3. **AGUNG SUPRAYOGI WIBOWO**, bertempat tinggal di Desa Pojok, RT.003, RW.001, Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri;
4. **HAJI IBROHIM JAMINGAN**, bertempat tinggal di Desa Kaliboto, RT.001, RW.006, Kecamatan Tarokan, Kabupaten Kediri;
5. **AMIN SYAIFUDIN**, bertempat tinggal di Dusun Bagol, RT.001, RW.001, Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;
6. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH** berkedudukan di Kantor Kecamatan Banyakan, Jalan Panglima Sudirman Nomor 74, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;
7. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN KEDIRI**, beralamat di Jalan Veteran Nomor 11, Kota Kediri;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

1. Bahwa dahulu hidup suami istri yang bernama Joenani Warsosaputro (almarhum/meninggal tahun 1991) dan Surani Warsosaputro (almarhumah/ meninggal bulan November tahun 2010);
2. Bahwa dari perkawinan suami istri tersebut telah dilahirkan 7 orang anak yaitu :
 1. Murtiningsih, Penggugat I;
 2. Lumadi Waluyo, Penggugat II;
 3. Latif Widodo, Penggugat III;
 4. Drs.Tedjo Widjono, Penggugat IV;
 5. Sri Wahyudi, Penggugat V;
 6. Didit Dayadi, Tergugat I;
 7. Dyah Pinarni, Penggugat VI;

Selanjutnya disebut sebagai Para ahli waris.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa, selain meninggalkan ahli waris sebagaimana terurai point 3, almarhum dan almarhumah juga meninggalkan harta waris yaitu:
 1. Rumah dan tanah yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam buku C Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri Nomor Urut 179 dengan persil Nomor 69 d.I, luas 0723 ha, dengan batas batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Desa;

Selatan : Sungai;

Barat : Sawah milik Sokip dan sawah milik Muklas/Nurjanah;

Timur : Rumah Marsiti/Jatmiko dan rumah Mbah Yono/Puguh;

Selanjutnya disebut objek sengketa;
 2. Tanah sawah yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri sebagaimana tertulis dalam buku C Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri Nomor Urut 179 dengan persil Nomor 10 SI, luas keseluruhan 1139 ha;
 3. Parabot rumah tangga yang berada dirumah utama yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;
 4. Rumah tinggal beserta parabot rumah yang berada di Dusun Pandean, Desa Pandes, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten Jawa Tengah;
4. Bahwa pada tanggal 27 November 2003, pada waktu itu ibu Surani Warsosaputro masih hidup telah diadakan kesepakatan bersama secara tertulis yang ditandatangani semua ahli waris sebagaimana tersebut diatas;

Termasuk Tergugat I dan almarhumah ibu Surani Warsosaputro mengenai pembagian harta waris, yang isinya sebagai berikut:

 - Rumah utama yang berada di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri jatuh ketangan anak ke VI Didit Dayadi (Tergugat I);
 - Dapur/Gandok yang berada disebelah Timur rumah utama jatuh ke tangan anak ke II, sdr. Latif Widodo (Penggugat III);
 - Pekarangan/kebun yang berada di sebelah Barat rumah utama, dibagi menjadi dua jatuh ketangan anak ke II dan ke V, yaitu sdr.Lumadi Waluyo dan Sri Wahyudi (Penggugat II dan V);

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sawah bagian Utara dibagi menjadi dua jatuh ke tangan anak ke I dan anak ke IV yaitu sdr. Murtingingsih dan sdr.Tedjo Wiyono (Penggugat I dan Penggugat IV);
 - Sawah bagian Selatan jatuh ketangan ibu Surani Warsosaputro, selanjutnya dibeli oleh sdr. Murtiningsih (Penggugat I);
 - Parabot rumah tangga dari rumah yang berada di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri diberikan kepada anak perempuan I yaitu Murtiningsih (Penggugat I);
 - Rumah pekarangan beserta parabot rumah tangga yang berada di Dusun Pandean, Desa Pandes, Kecamatan Wedi, Kabupaten Klaten diterimakan kepada anak ke VII, sdr. Dyah Pinarni (Penggugat VI);
5. Bahwa, meskipun telah ada kesepakatan secara tertulis, namun belum semuanya dapat dilaksanakan pada tahapan secara formal yaitu peralihan hak kepada masing masing ahli waris (*de jure*) maupun penguasaan secara fisik (*de facto*) sampai kemudian ibu Surani Warsosaputro meninggal dunia tanggal 6 November 2010;
6. Bahwa kemudian setelah ibu Surani Warsosaputro meninggal dunia Penggugat I, II, III, IV, V, VI sepakat berniat mengadakan musyawarah lagi tentang pembagian harta waris serta segera melaksanakannya secara formal, dengan persetujuan Penggugat I, III, IV, V, VI maka Penggugat II mengajak musyawarah juga Tergugat I dengan cara mendatangi tempat tinggal Tergugat I karena Tergugat I yang menguasai secara fisik rumah dan tanah serta pekarangan sebagaimana tertulis dalam point 3.1 dan 3.2. tapi Tergugat selalu menghindar dan tidak bisa ditemui;
7. Bahwa setelah Tergugat I selalu menghindar, kemudian Penggugat II mencari informasi ke Kantor Desa dan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri;
8. Bahwa betapa terkejutnya Para Pengugat, ternyata Tergugat I secara diam diam tanpa sepengetahuan dan seijin saudara saudara kandung yang lain (Penggugat I s/d Pengugat VI) dengan cara melawan hukum telah mengurus peralihan hak atas tanah dan rumah yang berada di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri (objek sengketa)



- menjadi atas namanya Tergugat I yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 584 Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri;
9. Bahwa dari Sertipikat Hak Milik Nomor 584, kemudian Tergugat I memindahtangankan sebagian besar kepada orang lain dengan cara menjual kepada Tergugat II, III, IV, V sehingga terjadi pecahan Sertipikat secara rinci menjadi atas nama sebagai berikut:
- a. Tergugat I/Didit Dayadi, Sertipikat Hak Milik Nomor 609 yaitu dengan luas 1400 m²;
 - b. Tergugat II/Siti Zulaini, Sertipikat Hak Milik Nomor 606 dengan luas 1422 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 333/A/Kec.Banyakan/2007, tanggal 30 Agustus 2007;
 - c. Tergugat III/ Agung Suprayogi Wibowo, Sertipikat Hak Milik Nomor 607 dengan luas 1406 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 333/A/Kec. Banyakan/2007 tanggal 16 Agustus 2007;
 - d. Tergugat IV/Haji Ibrohim Jamingan, Sertipikat Hak Milik Nomor 608 dengan luas 2772 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 359/A/Kec. Banyakan/2007 tanggal 12 September 2007;
 - e. Tergugat V/Amien Syaifudin, Sertipikat Hak Milik Nomor 610 dan dengan luas 613 m², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 507/A/Kec. Banyakan/2008 tanggal 2 Januari 2008;
10. Bahwa perolehan tersebut berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat Banyakan, Kabupaten Kediri/ Tergugat VI yang saat itu dijabat oleh Haji Edy Suprpto.SH.MH;
11. Bahwa selanjutnya dari Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat VI tersebut, kemudian di proses peralihan haknya oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kediri yaitu Tergugat VII sehingga menjadi atas nama masing masing Tergugat I sampai Tergugat V sebagaimana terurai dalam angka posita 9 diatas;
12. Bahwa Akta Jual Beli atas tanah sengketa tersebut jelas jelas cacat secara yuridis, baik materiil (isi) maupun formil (prosedur pembuatannya) karena Para Penggugat tidak diberitahu dan memberikan persetujuannya apalagi menandatangani surat surat yang diperlukan untuk proses tersebut;



13. Bahwa tentu saja Tergugat mudah melakukan tindakan peralihan hak dan memindahtangankan kepada orang lain tanpa sepengetahuan Para Penggugat sebagaimana terurai pada posita angka 8, karena pada saat melaksanakan tindakan tersebut Tergugat I sebagai Kepala Desa dimana objek sengketa tersebut berada;
14. Bahwa dengan peralihan hak berdasar Akta Jual Beli atas tanah sengketa yang nyata nyata mengandung cacat yusidis tersebut Tergugat I mengajukan permohonan pendaftaran atas peralihan hak tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri (Tergugat VII) dan selanjutnya Tergugat VII telah melakukan balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa menjadi SHM Nomor 606 atas nama Siti Juliani Surat Ukur 57/2008 luas 1422 m², SHM Nomor 607 atas nama Agung Suprayogi Wibowo Surat Ukur 58/2008 luas 1406 m², SHM Nomor 608 atas nama Haji Ibrohim Jamingan Surat Ukur 59/2008 luas 2772 m², SHM Nomor 609 Surat Ukur 60/2008 atas nama Didit Dayadi luas 1400 m², SHM Nomor 610 atas nama Amien Syaifudin luas 613 m²;
15. Bahwa sehubungan dengan objek sengketa adalah salah satu harta waris yang belum dibagi kepada masing masing ahli waris (Penggugat I s/d VI dan Tergugat I), maka perbuatan Tergugat I yang merekayasa akta jual beli yang jelas jelas mengandung cacat yuridis sehingga segala bentuk peralihan dan penguasaan/pendudukan atas harta waris yang telah dilakukan masing masing Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dengan cara diam diam atau tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat I s/d VI adalah sungguh nyata merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi para Penggugat yang berkedudukan sebagai ahli waris almarhum Joenani Warsosaputro dan almarhumah Surani Warsosaputro;
16. Bahwa oleh sebab itu pula sebagaimana terurai dalam posita 14 diatas, maka segala bentuk bukti surat atau akta akta yang diperoleh secara diam diam yang dijadikan landasan atau pegangan oleh masing masing Tergugat untuk menguasai/menduduki objek sengketa tersebut menurut hukum harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa, agar gugatan Para Penggugat ini tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan Para Tergugat akan mengalihkan, memindatangkan objek sengketa, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri/ Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa;

18. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan bukti bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum dari Tergugat (*uitvoerbaar bij vooraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum, bahwa Rumah dan tanah yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam Buku C Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri Nomor urut 179 dengan persil Nomor 69 d.I, luas 0723 ha dengan batas batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Umum;

Selatan : Sungai;

Barat : Sawah milik Sokip dan sawah milik Muklas/Nurjanah;

Timur : Rumah Marsiti/Jatmiko dan rumah Mbah Yono/Puguh;

Adalah Harta waris dari almarhum Joenani Warsosaputro dan almarhumah ibu Surani Warsosaputro;

4. Menyatakan dan menetapkan menurut hukum bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari almarhum Joenani Warsosaputro dan almarhumah Surani Warsosaputro dan oleh karena itu berhak atas harta waris;
5. Menyatakan dan menetapkan:
 - Akta Jual Beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 333/A.Kec.Banyakan/2007 tanggal 30 Agustus

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2007 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;

- Akta Jual Beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 313/A.Kec.Banyakan/2007 tanggal 16 Agustus 2008 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Akta Jual Beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 359/A/Kec.Banyakan/2007 tanggal 12 September 2007 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Akta Jual Beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 507/A.Kec.Banyakan/2008, tanggal 2 Januari 2008 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa, menjadi SHM 584 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa menjadi SHM Nomor 606 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa menjadi SHM Nomor 607 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa menjadi SHM Nomor 608 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa menjadi SHM Nomor 609 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa menjadi SHM Nomor 610 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum bahwa segala bentuk peralihan, penguasaan dan pendudukan atas objek sengketa yang telah dilakukan oleh masing masing Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
7. Menyatakan dan menetapkan segala bentuk bukti surat surat, akta akta maupun sertifikat hak milik yang dijadikan landasan/pegangan oleh masing masing Tergugat untuk menguasai objek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum;
8. Menghukum dan memerintahkan kepada:
 - Tergugat I/Didit Dayadi atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali rumah dan tanah yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri yang telah diurus peralihan haknya SHM Nomor 609 (luas 1400 m²) kepada Para Penggugat untuk selanjutnya dibagi waris bersama dengan Tergugat I;
 - Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat tanah/pekarangan sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 606 (luas) 1422 m² atas nama Siti Zulaini/Tergugat II kepada Para Penggugat dan untuk selanjutnya akan dibagi waris bersama Tergugat I;
 - Tergugat III atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat tanah/pekarangan sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 607 (luas 1406 m²) atas nama Agung Suprayogi Wibowo/Tergugat III dan untuk selanjutnya akan dibagi waris bersama Tergugat I;
 - Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat tanah/pekarangan sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 608 (luas 2772 m²) dan untuk selanjutnya akan dibagi waris bersama Tergugat I;
 - Tergugat V atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Para Penggugat tanah/pekarangan sebagaimana terurai dalam SHM Nomor 610 (luas 613 m²) atas nama

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Amien Syaifudin/Tergugat V dan untuk selanjutnya akan dibagi waris bersama Tergugat I;

9. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri terhadap tanah sengketa adalah sah dan berharga;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum (*et aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V):

1. Bahwa dengan adanya Posita ke-14 serta Petitum ke-5 dari Gugatan Penggugat yang menyoal tentang sah tidaknya proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan yang dilakukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri (Tergugat VII) atas objek sengketa, yang oleh karena perbuatan-perbuatan Tergugat VII telah sesuai dengan ketentuan hukum dan perbuatan tersebut masuk dalam ranah tindakan Pejabat Tata Usaha Negara, maka dengan demikian untuk menyatakan tindakan tersebut sah atau tidak adalah merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara Surabaya untuk memeriksa dan mengadilinya dan bukan Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 RV karena gugatan tidak tegas dan jelas, dengan kata lain gugatan mengandung kekaburan (*Obscuur libels*) yaitu:
 - a. Guatan tidak jelas ditujukan kepada Tergugat VI, apakah diajukan pada Camat selaku Kepala Wilayah dalam kapasitasnya sebagai PPAT ataukah ada PPAT lain yang mempunyai tempat kedudukan di Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banyak Jalan Panglima
Sudirman Nomor 74 Kabupaten Kediri;

- b. Gugatan tidak jelas dan tegas di satu sisi dalam dalil gugatannya angka ke 3.1 telah dinyatakan rumah dan tanah yang terletak di Desa Ngablak, Kecamatan Banyak, Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam Buku C Desa Ngablak, Kecamatan Banyak, Kabupaten Kediri Nomor urut 179 dengan persil Nomor 69 D1, luas 0,723 ha;
- c. Gugatan tidak menjelaskan dan menegaskan mana perbuatan perbuatan Tergugat VII yang dianggap melakukan proses pendaftaran balik nama yang diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum berikut tidak menjelaskan pula mana yang dianggap Akta Jual Beli atas objek sengketa yang dianggap cacat materiil (isinya);

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam jawaban, karena dalil-dalil Penggugat sama sekali tidak mengandung kebenaran dan tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya;
2. Bahwa yang menjadi objek perkara Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi di Pengadilan Negeri adalah berawal dari terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 584/Ngablak berdasarkan permohonan oleh Tergugat I yang didaftarkan melalui proses konversi petok Nomor 1392 Persil Nomor 69 D.I luas kurang lebih 7230 m² yang diterbitkan oleh Tergugat VII telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1977 Jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Oleh karena dasar permohonan adalah petok Nomor 1392 persil Nomor 69 D.I luas kurang lebih 7230 m² atas nama Dayadi yang dikeluarkan oleh Kepala

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa Ngablak, maka seharusnya Kepala Desa Ngablak ikut sebagai pihak, Oleh karena Kepala Desa tidak masuk sebagai pihak maka gugatan Penggugat kurang pihak;

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, maka Tergugat VII mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menjatuhkan putusan:

- Menerima Eksepsi Tergugat VII;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara ini .

Dengan demikian gugatan Penggugat mengandung cacat formil yang dapat menyebabkan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa mohon apa yang disampaikan dalam bagian Konvensi diatas *mutatis mutandis* dianggap terulang dan tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;
2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi ini adalah pembeli yang beritikad baik dan krenanya sebagai pemilik sah atas objek sengketa berdasar:
 - a. Adanya Akta Jual Beli Nomor 333/A.Kec.Banyakan/2007, tanggal 30 Agustus 2007;
 - b. Adanya Akta Jual Beli Nomor 313/A.Kec.Banyakan/2007, tanggal 16 Agustus 2007;
 - c. Adanya Akta Jual Beli Nomor 359/A.Kec.Banyakan/2007, tanggal 12 September 2007;
 - d. Adanya Akta Jual Beli Nomor 507/A.Kec.Banyakan/2007, tanggal 2 Januari 2007;

Yang dibeli dari Tergugat I Konvensi dan dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VI Konvensi sebagai PPAT;

3. Bahwa sebelum melakukan proses jual beli objek sengketa, Para Penggugat Rekonvensi telah meneliti secara saksama kepemilikan Tergugat I Konvensi atas objek sengketa, dan ternyata baik *de jure* maupun *de facto* Tergugat I Konvensi adalah benar pemilik sah objek sengketa, karenanya Para Penggugat Rekonvensi mau melaksanakan jual beli dengan Tergugat I Konvensi dihadapan Tergugat VI Konvensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta melanjutkan proses peralihan haknya/balik nama kepada Tergugat VII Konvensi;

4. Bahwa dengan demikian proses jual beli dilakukan Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi telah sesuai dengan ketentuan hukum, berikut proses balik namanya kerennya sangat beralasan pula Akta Jual Beli PPAT sebagaimana disebutkan dalam posita ke 2 diatas harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Bahwa namun demikian setelah proses jual beli dilaksanakan dan objek jual beli (objek sengketa) telah dikuasai oleh masing masing Para Penggugat Rekonvensi, timbul gugatan dalam perkara ini oleh Para Tergugat Rekonvensi yang merasa mempunyai hak;
6. Bahwa terlepas dari apa dan alasan alasan yang disampaikan Para Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensinya, yang oleh karena timbulnya gugatan Konvensi telah mengusik Penguasaan dan Kepemilikan Para Penggugat Rekonvensi atas objek sengketa berikut seharusnya adanya kesadaran dan keinsafan Para Tergugat Rekonvensi sebelum melakukan tuntutan tuntutan, apa yang ia lakukan dapat merugikan orang lain dalam hal ini adalah Para Penggugat Rekonvensi, Dan oleh karena hal tersebut tetap Para Tergugat Rekonvensi lakukan, maka perbuatan yang demikian itu dapat dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Penggugat Rekonvensi telah dirugikan baik secara materiil maupun immateriil yang rincian dan perhitungannya sebagai berikut;
 - Kerugian *materiil* yang nyata nyata diderita dengan mengeluarkan Pembiayaan operasional perkara sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian *Immateriil* disebabkan karena Para Pengugat Rekonvensi tidak dapat menggunakan hak miliknya secara maksimal akibat adanya gugatan Konvensi berikut pencemaran nama baik Para Penggugat Rekonvensi oleh Para Tergugat Rekonvensi, yang rinciannya jika dinilai dengan uang tidak lebih dan tidak kurang Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



8. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan ganti rugi Para Penggugat Rekonvensi tidak *ilusioner* dikemudian hari, maka Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri beralasan untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta berupa rumah dan tanah yang terletak di:

1. Bumirejo RT.003/RW.006 Desa Cukir, Kecamatan Diwek, Kabupaten Jombang, Jawa Timur;
2. Gunungsari Indah Blok NN/12 RT.008/RW.008, Kelurahan Kedurus, Kecamatan Karang Pilang, Kota Surabaya, Jawa Timur;

9. Bahwa gugatan Rekonvensi ini diajukan dengan alat alat bukti yang otentik menurut hukum karenanya putusan perkara ini dapat dilaksanakan secera serta merta, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri atas harta sebagaimana disebutkan dalam posita ke 8 diatas;
3. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik sah atas objek sengketa;
4. Menyatakan Akta Jual Beli PPAT yang dilaksanakan Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi atas objek sengketa dihadapan Camat Wilayah Kecamatan Banyakan selaku PPAT, yaitu:
 - a. Akta Jual Beli Nomor 333/A/Kec.Banyakan/2007, tanggal 30 Agustus 2007;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 313/A/Kec.Banyakan/2007, tanggal 16 Agustus 2007;
 - c. Akta Jual Beli Nomor 359/A.Kec.Banyakan/2007, tanggal 12 September 2007;
 - d. Akta Jual Beli Nomor 507/A.Kec.Banyakan/2007, tanggal 2 Januari 2008;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan posita ke 6 diatas merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi baik *materiil* sebesar Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar seketika dan sekaligus sejak diucapkan putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri telah memberikan Putusan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi tanggal 4 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II,III,IV dan V dan Tergugat VII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Joenani Warsosaputro dan almarhumah Surani Warsosaputro;
4. Menolak Gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Jual Beli PPAT yang dilaksanakan Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat I Konvensi atas objek sengketa dihadapan Camat Wilayah Kecamatan Banyakan selaku PPAT, yaitu:
 - Akta Jual Beli Nomor 333/A/Kec.Banyakan/2007, tgl. 30 Agustus 2007;
 - Akta Jual Beli Nomor 313/A/Kec.Banyakan/2007, tgl. 16 Agustus 2007;
 - Akta Jual Beli Nomor 359/A/Kec.Banyakan/2007,tgl. 12 September 2007;

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor 507/A/Kec.Banyakan/2007, tgl. 2 Januari 2008;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

3. Menolak Gugatan Rekonvensi untuk selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dalam Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp4.072.000,00 (empat juta tujuh puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 230/PDT/2012/PT.SBY tanggal 18 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi - Pembanding;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Kabupaten Kediri tanggal 4 Januari 2012 Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi., yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi - Pembanding secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 7 September 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 September 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Oktober 2012;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dahulu Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 2 Oktober 2012, kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

Onvoldoende Gemotiveerd:

(Kurang Cukup Mempertimbangkan):

1. Bahwa *Judex Facti* menjatuhkan Putusan telah Keliru dalam Penerapan Hukumnya dan Kurang Cukup Mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) terhadap Fakta yang terungkap dalam Persidangan serta tidak sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti di muka Persidangan Pengadilan Tingkat Pertama Perkara Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi.
2. Bahwa Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Kediri, Perkara Perdata Register Nomor Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kdi tanggal 4 Januari 2012, adalah Kurang Cukup dalam memberikan Pertimbangan Hukum (*onvoldoende remotiveerd*), kemudian anehnya juga Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Jawa Timur 230/Pdt/2012/PT.SBY secara *summier* dengan hanya begitu saja menguatkan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tanpa membahas /mempertimbangkan dengan saksama terhadap fakta-fakta yang telah terungkap dalam Persidangan, artinya : " kurang cukup dalam memberikan pertimbangan hukum (*Onvoldoende Gemotiveerd*) dan tidak mencermati pula secara saksama terhadap adanya *Counter Acte*, sehingga diabaikan (*onverschillig*) dan lain-lainnya. Hanya melihat alat bukti formalitas, bukan fakta yang sebenarnya (*fertelijk*);

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Doctrine / Vide:

- 1) Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 16-12-1970 Reg. Nomor 492 K/Sip/1970, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 21-2-1970 Reg. Nomor 820 K/Sip/1977 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26-6-2003 Reg. Nomor 2778 K /PDT/2000 yang kesemuanya menyatakan:

"Apabila Hakim (*Judex Facti*) kurang cukup mempertimbangkan, sehingga merupakan pertimbangan hukum yang kurang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) maka putusannya adalah cacat hukum dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*);

- 2) Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 22-7-1970 REg. Nomor 638 K /Sip/1969, menyatakan:

" Mahkamah Agung menganggap perlu meninjau Putusan Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoeldonde gemotiverd*);

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. Nomor 67 K/Sip/1972, menyatakan:

"Bahwa Putusan *Judex Facti* dibatalkan, Jika *Judex Facti* tidak memberikan alasan/pertimbangan-pertimbangan yang cukup."

Tentang Asal Usul Objek Sengketa:

- a. Bahwa *Judex Facti* telah tegas dan benar dalam mencermati alat-alat bukti yang telain diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Penggugat/Para Pembanding tentang asal usul objek sengketa dan Para Ahli Waris sehingga *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang benar dalam Hukum Pembuktian sehubungan dengan asa-usul objek sengketa dan Para Ahli waris, sebagaimana halaman 26-28;
- b. Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan tanah dan rumah Objek Sengketa yang terletak di Desa Ngablak Kematan Banyak Kabupaten Kediri Nomor Urut 179 dengan Persil Nomor 69 dan luas 0723 Ha adalah harta peninggalan Joeni Warsosaputro;
- c. Menimbang, bahwa memperhatikan bukti (P-1 sampai dengan P-4 dan keterangan dua orang saksi yaitu Muhanam dan Saksi Ketut Pujiyanto) membuktikan tanah/bangunan objek sengketa adalah berasal dari tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 179 atas nama Joeni Warsosaputro. beralih tanpa sepengetahuan ahli waris lain ke Nomor 1392 tercatat atas nama Dayadi;

Menimbang, bahwa hal tersebut diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I/ Terbanding I/Termohon Kasasi I (hal ini membuktikan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/ dahulu Tergugat I;

d. Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan Keterangan saksi Muhanam dan Ketut Pujiyanto beserta bukti P-1 sampai dengan P-4 dari Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/dahulu Para Penggugat, maka Pemohon Kasasi I/dahulu Pembanding I/dahulu Penggugat I s/d VI dan Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I dahulu Tergugat I adalah Ahli Waris yang berhak mewaris atas tanah Objek sengketa dalam perkara *a quo*;

e. Menimbang, bahwa Termohon Kasasi I/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I telah mengakui dan tidak pernah menyangkal, oleh karena pengakuan merupakan bukti lebih lanjut (Pasal 174 HIR, 1925 BW);

III. Tentang tidak dikabulkannya *Petitum* Ketiga Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pembanding/dahulu Para Penggugat "mengenai rumah dan tanah yang terletak di Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam buku C Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam buku Ieter C Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri Nomor Urut 179 dengan persil Nomor 69 d I, luas 0723 ha adalah Warisan dari almarhum Joenani Warsosaputro dan almarhumah ibu Surani Warsosaputro "

Bahwa dalam Surat Gugatannya tanggal 22 Februari 2011 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kediri tanggal 24 Februari 2011 di bawah Nomor Register Perkara Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.Kab. Kediri, Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat didalam *Petitumnya* mengenai rumah dan tanah yang terletak di Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam Buku C Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam buku Ieter C Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri Nomor Urut 179 dengan Persil Nomor 69 d I, luas 0723 ha adalah Warisan

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



dari almarhum Joenani Warsiisaputri¹ dan almarhumah Ibu Surani Warsosaputro”;

Bahwa mengenai Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/dahulu Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti didalam persidangan yaitu Surat Keterangan Waris dari Alm. Joenani Warsosuprpto dan Almh. Surani Warsosaputro, bukti Asli Surat keterangan kesepakatan Bersama Keluarga almarhumam Bpk Joenani Warsosaputro, buku C Desa Nomor 179 Persil 69 kelas d I, luas 0723 ha atas nama Joenani Warsosuprpto, yang mana bukti-bukti tersebut telah mendukung gugatan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Penggugat yang membuktikan bahwa Para Penggugat adalah Ahli waris dan Bpk Joenani Warsosaputro, yang mana Bpk Joenani Warsosaputro juga meninggalkan warisan diantaranya termasuk dalam Objek Sengketa;

Bahwa atas bukti-bukti tertulis yang diajukan tersebut diatas, Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Pembanding/dahulu Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua orang saksi) Muhanam dan Ketut Pujiyanto yang menerangkan dibawah sumpah Joenani Warsosaputro dan Surani Warsosuprpto telah meninggalkan Ahli waris yaitu Para Penggugat dan Tergugat I, serta Objek Sengketa adalah harta warisan Alm. Joenani Warsosaputro dan Almh. Surani Warsosaputro yang letaknya Objeknya di Desa Ngablak Kecamatan Banyak Kabupaten Kediri sebagaimana terurai dalam buku leter C Desa Ngablak Kecamatan Banyak Kabupaten Kediri Nomor Urut 179 dengan persil Nomor 69 d I, luas 0723 ha;

Bahwa menurut keterangan dua orang saksi tersebut setelah meninggalnya Joenani Warsosaputro dan Surani Warsosuprpto Objek Sengketa (Harta Warisan) ditempati oleh Putranya yng bernama Didit Dayadi yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Ngablak tempat dimana Objek Sengketa berada;

Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas seharusnya *Judex Facti* mempertimbangkan bukti-bukti maupun keterangan saksi dan mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Penggugat/dahulu Para Pembanding dalam Petitum ketiga (3);

IV. Tentang tidak dikabulkannya petitum ke-5 tentang menyatakan dan menetapkan:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual beli atas Tanah Sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 333/A/Kec.Banyakan/2007 tanggal 30 Agustus 2007 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak Sah dan batal demi hukum;
- Akta Jual beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 313/A/Kec. Banyakan/2007 tanggal 16 Agustus 2007 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak Sah dan batal demi hukum;
- Akta Jual beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 359/A/Kec. Banyakan/2007 tanggal 12 September 2007 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak Sah dan batal demi hukum;
- Akta Jual beli atas tanah sengketa sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 507/A/Kec.banyakan/2008 tanggal 2 Januari 2008 yang dibuat oleh Tergugat VI adalah tidak Sah dan batal demi hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa, menjadi SHM 584 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa, menjadi SHM 606 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa, menjadi SHM 607 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa, menjadi SHM 608 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa, menjadi SHM 609 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.
- Proses pendaftaran balik nama/perubahan kepemilikan atas tanah sengketa, menjadi SHM 610 yang dilakukan Tergugat VII adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman 29;

“..... menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Muhanam dan saksi Ketut Pujiyanto dan dihubungkan dengan Bukti P-3 dan P-4

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis berpendapat bahwa telah terjadi perubahan Pembukuan pencatatan atas tanah dalam hal ini buku C Desa dari Nomor 179 ke Nomor 1392 dari yang semula atas nama Jonani Warsosuprpto menjadi nama Termohon Kasasi I/dahulu Tergugat I/dahulu Terbanding I yang saat itu selaku Kepala Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri dimana Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/dahulu Terbanding I selaku Kepala Desa pada yang memegang Buku C Desa

..... Majelis Hakim berpendapat perbuatan Tergugat I/Terbanding I, dan 2 telah merubah Buku C Desa dari Nomor 197 ke Nomor 1392 dari yang semula atas nama Jonani Warso Suprpto menjadi nama Termohon Kasasi I/dahulu Tergugat I/dahulu Terbanding I tanpa sepengetahuan Para Pemohon Kasasi I/dahulu Penggugat I s/d Para Pemohon Kasasi VI/dahulu Penggugat VI selaku ahli waris dari Jonani Warsosuprpto adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I s/d Penggugat IV;

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan yang telah menjadi pertimbangan Hukum Majelis Hakim *Judex Facti*, maka dapat di simpulkan bahwa Perbuatan Termohon Kasasi I/dahulu Tergugat I/ Terbanding I mengubah maupun mengalihkan Objek Sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga akibat dari perbuatan tersebut maka peralihan hak dan memindahtangankan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* kepada orang lain bersifat cacat hukum dan harus dibatalkan serta kedudukan hukumnya haruslah dikembalikan dalam keadaan semula;

Bahwa demikian pula sesuai dengan bukti keterangan saksi Ketut Pujianto yang menjabat sebagai Sekretaris Desa sejak tahun 1990 yang mempunyai salah satu tugasnya memegang Buku C Desa dan mencatat apabila ada perubahan kepemilikan terhadap tanah-tanah yang berada di Desa Ngablak, akan tetapi pada saat itu Tergugat I/Terbanding I yang menjabat sebagai Kades Buku C Desa di pegang sendiri oleh Tergugat I / Terbanding I dan setiap perubahan selalu dilakukan sendiri oleh Tergugat I/Terbanding I, dan hal ini dilakukan pula terhadap buku C Desa Nomor 179 atas nama Joenani Warsosuprpto yang berubah menjadi No.1392, dan hal itu saksi tidak mengetahui kapan perubahannya, bahwa walaupun Tergugat II S/D Tergugat VII menunjukkan bukti kepemilikan adalah Sertipikat Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik tetapi hal tersebut tidak menjadikannya mutlak sebagai pemilik Objek Sengketa apabila dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain;

Vide :

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18-9-1975 Nomor 459 K/Sip/1975 dinyatakan:

"Mengingat *stelsel* tentang Register I Pendaftaran Tanah yang berlaku di Indonesia maka "terdaftarinya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah" tersebut, apakah dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain";

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tertanggal 10 Juli 1992 Nomor 3820 K/Pdt/1989, dinyatakan:

"Bahwa sesuai dengan Azas Sistem (*Stelsel*) Pendaftaran Tanah yang diatur pada Pasal 25 PP " Nomor 10 thun 1960, tanda setat maupun tanda bukti Hak Milik Sementara tersebut, bukan "Tanda Bukti Hak Milik Mutlak, sepanjang Pihak lain dapat membuktikan sebaliknya "(*tegenbewijs*) bahwa dia sebenarnya yang paling berhak atas sesuatu";

Tentang tidak dikabulkanya Petitum ke-enam tentang segala bentuk peralihan, penguasaan dan pendudukan atas objek sengketa yang telah dilakukan masing-masing Tergugat I, II, III, IV, V dan VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Para Pembanding/dahulu Para Penggugat.

berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Para Penggugat/Para Pembanding mengenai Harta Warisan Alm. Joaenani Warsosuprpto dan Almh. Surani Warsosuprpto yang belum pernah dibagi waris antara Para Ahli Waris yang ternyata sebagian dari Harta Warisan (objek sengketa) telah dialihkan secara melawan hukum oleh Tergugat I/ Terbanding I kepada Tergugat II/Terbanding II s/d Tergugat VII /Terbanding VII tanpa seijin dan sepengetahuan Para Penggugat/ Pembanding, adalah Perbuatan melawan hukum dan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I/ Terbanding dengan Tergugat I dahulu Terbanding II s/d Tergugat V/ Terbanding V harus dinyatakan batal karena Tergugat I/Terbanding I dalam melakukan jual beli tersebut mempunyai Iktikad tidak juiur dan merugikan Para Penggugat/Para Pembanding yang secara *de jure* seharusnya berhak atas objek sengketa.

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Vide:

Jurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 6 - 8 1973 Nomor 663.

K/ Sip/1971 dinyatakan:

- Meskipun jual beli tanah sengketa dilaksanakan menurut prosedur perundang-undangan "Agraria, jual beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal "yang tidak wajar atau lktikad yang tidak jujur;

Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 3236 K/Pdt/1989 tanggal 3 September 1993, yang menyatakan:

- Perbuatan Hukum Jual beli tanah yang merupakan bagian dari harta warisan yang belum "dibagi waris, yang dilakukan seorang ahli waris tanpa sepengetahuan dan ijin Para "Ahli waris lainnya maka jual beli tanah ini menurut hukum adalah tidak sah meskipun "jual beli tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur peraturan hukum yang "berlaku PP Nomor 10 tahun 1961;
- Tentang tidak dikabulkannya Petitem ke-tujuh yang mana pada intinya menyatakan dan menetapkan segala bentuk bukti surat-surat, akta-akta maupun sertipikat hak milik yang dijadikan landasan/pegangan oleh masing-masing/pegangan oleh masing-masing Termohon Kasasi/ Tergugat/Terbanding untuk menguasai Objek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum;

Bahwa meskipun sudah diterbitkan menjadi sertipikat hak milik atas nama Termohon Kasasi/dahulu Terbanding I/dahulu Tergugat I s/d Termohon Kasasi VI dahulu Terbanding V/dahulu Tergugat V, yang mulanya di dalam proses pensertipikatannya dalam Letter C yang terdaftar dalam Buku Tanah yang dimiliki Pemerintah Desa, sudah Cacat Hukum, hal ini dapat dilihat sejarah asal muasal peralihan Persil yang tercatat dalam buku Tanah Desa;

Bahwa analisa yuridis Kami selain dikuatkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I pada poin 09 diatas, juga didukung dengan Badan Pertanahan Nasional, Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah,1998 Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Jakarta yang menyatakan : "Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961,



yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;

Terlepas dari kemungkinan kalah/menangnya pemegang hak terdaftar, maka hal ini berarti bahwa daftar umum yang diselenggarakan di suatu negara dengan prinsip pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum, tidak mempunyai kekuatan bukti. Ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut juga dikuatkan oleh Boedi Harsono, 2002. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Cet.I, Jakarta, Universitas Trisakti menyatakan bahwa: "Ketentuan-ketentuan yang merupakan perwujudan ungkapan-ungkapan demikian tidak terlepas dari UUPA. Dalam sistem publikasi negatif, juga dalam sistem negatif kita yang mengandung unsur positif, negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Penggunaannya adalah atas resiko pihak yang menggunakan sendiri. Didalam asas *Nemo Pius Yuris*, perlindungan diberikan kepada pemegang hak sebenarnya, maka dengan asas ini selalu terbuka kemungkinan adanya gugatan kepada pemilik terdaftar dari orang yang merasa sebagai pemilik sebenarnya. Ini berarti bahwa terdaftarnya seseorang di dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum. Jadi Pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak dan tidak Dula dinyatakan dalam Undang-undang.

VII. Tentang tidak dikabulkannya Petition ke 8 yang pada intinya menghukum dan memerintahkan kepada siapa saja termasuk Para Termohon Kasasi/Dahulu Para Tergugat/dahulu Para Terbanding/Para Pemohon Kasasi untuk menyerahkan kembali Objek sengketa dalam perkara *a quo* yang kemudian dibagi Waris bersama Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I.

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Bahwa untuk melindungi kepentingan atas kepemilikan yang sah terhadap objek sengketa yang mana telah terbukti di rugikan oleh pihak Tergugat I/Terbanding I dengan jelas-jelas telah melawan hukum dengan cara tidak memberitahu dan tidak meminta ijin kepada Para Penggugat/Para Pembanding yang juga berhak atas objek sengketa yang merupakan harta warisan dari orang tuanya yaitu Alm. Bpk Joenani Warsosuprpto dan Almh. Ibu Surani Warsosuprpto, dengan cara Terbanding I/Tergugat I merekayasa seolah-olah Objek Sengketa adalah miliknya pribadi kemudian menjual/mengalihkan secara melawan hukum kepada Tergugat II s/d Tergugat V, dengan demikian seharusnya *Judex factie* mempertimbangkan perbuatan Tergugat I/Terbanding I dengan melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah merubah, merekayasa buku leter C Desa dan mengalihkannya kepada pihak lain, sehingga seharusnya *judex factie* memerintahkan kepada siapa saja yang mendapatkan hak dari peralihan tersebut untuk menyerahkan kembali Objek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan semula;

Bahwa tentang Petitum Para Penggugat/Para Pembanding/ Para Pemohon Kasasi ke-9 s/d ke-11 seharusnya oleh *Judex Facti* harusnya dikabulkan, karena Gugatan Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi telah didukung dengan bukti-bukti yang Authentik dan benar serta dapat dipertanggungjawabkan;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa perbuatan Tergugat I Konvensi yang merubah Buku C Desa dari atas Nomor 197 ke 1392 dan balik nama tanah objek sengketa yang semula atas nama Joenani Warsosaputro menjadi atas nama Tergugat I Konvensi yang pada saat itu menjabat sebagai Kepala Desa Ngablak Kecamatan Banyakan Kabupaten Kediri merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa oleh karena SHM tanah objek sengketa sudah atas nama Tergugat I Konvensi dan jual beli tanah objek sengketa antara Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dengan Tergugat II sampai dengan Tergugat V Konvensi dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka jual beli tersebut sah dan Tergugat II sampai dengan V dalam Konvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi, sedangkan Penggugat Konvensi dapat menuntut ganti rugi kepada Tergugat I konvensi;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan 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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi:
1. MURTININGSIH, 2. LUMADI WALUYO, 3. LATIF WIDODO, 4. Drs. TEDJO WIDJONO, 5. SRI WAHYUNI, 6. DYAH PINARNI tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 31 Juli 2013 oleh Suwardi, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah,SH., dan Soltoni Mohdally, SH., MH. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 3515 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh Dadi Rachmadi, SH.,MH. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota,
t.t.d
Prof.Dr. Abdul Gani Abdullah,SH.
t.t.d
Soltoni Mohdally, SH., MH.

Ketua Majelis,
t.t.d
Suwardi, SH.,MH.

Biaya-biaya :
1. M a t e r a i Rp6.000,00;
SH.,MH.
2. R e d a k s i Rp5.000,00;
3. Administrasi Kasasi Rp489.000,00; +
J u m l a h Rp500.000,00;

Panitera Pengganti,
t.t.d
Dadi Rachmadi,

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003