



PUTUSAN
Nomor 3515 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT KARYA MAKMUR, berkedudukan dahulu di Jalan Sumatra Nomor 19, Surabaya, sekarang di Jalan Embong Wungu Nomor 7, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Suyatna, S.H., M.Hum., Advokat, beralamat di Jalan Semeru XX/Z-11, Jember Permai I, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat X/Terbanding;

L a w a n

PT JENGALA HANDAYANI JAYA, berkedudukan di Surabaya, dahulu di Jalan Pucang Kerep Nomor 1A Surabaya sekarang di Jalan Manyar Kertoadi VI/65, Surabaya, dalam hal ini diwakili oleh Purwati Wahjuhandajani dan Soeharto selaku Direktur Utama dan Komisaris Utama PT Jengala Handayani Jaya, memberi kuasa kepada: Liliek Koesmiyati, S.H., Advokat beralamat di Jalan Rungkut Asri XIII Nomor 21, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Agustus 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n:

1. **SUCI HIDAYAT;**
2. **EDI SUPRIYANTO;**
3. **NURUL HIDAYAH;**

ketiganya bertempat tinggal di Jalan Abdul Rachman, Dusun Bonosari, RT.06, RW.03, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo sebagai ahli waris almarhum Romelan B. Niti ditulis juga Ramelan Hadi Setiarno;

4. **SARIMUNAH**, bertempat tinggal di Jalan Abdul Rachman, Dusun Payan, RT.10, RW.04, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

5. **MUSLIMAH;**

6. **IMRON;**

Nomor 5 dan 6 bertempat tinggal di Jalan Abdul Rachman,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dusun Bonosari RT.08, RW.03, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

Nomor 4,5 dan 6 adalah ahli waris almarhum Ngasirah B. Sarimunah ditulis juga Ngasirah;

7. LILIK;

8. SUYANTO, nomor 7 dan 8 bertempat tinggal di Jalan Abdul Rachman, Dusun Payan, RT.13, RW.05, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo sebagai ahli waris almarhum Suma'nah ditulis juga Suma'anah;

9. SARIYAH, ahli waris almarhum Sudarmib B. Salim, bertempat tinggal di Jalan Abdul Rachman, Dusun Alas Tipis, RT.01, RW 01, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo,

10. Nyonya LILIA DEVI INDRAWATI, S.H., dahulu bertempat tinggal di Jalan Jend. S. Parman Nomor 16, Waru Sidoarjo dan sekarang bertempat tinggal di Jalan Pucang Kerep Nomor 14, Surabaya;

11. LENNY HERINA ONG, S.H., Notaris di Sidoarjo, beralamat di Jalan Mangga I/E-218, Kompleks Pondok Candra Sidoarjo;

12. KEPALA DESA PABEAN, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, beralamat di Jalan Abdul Rachman Nomor 2, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

13. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SIDOARJO, berkedudukan di Jalan Jaksa Agung R. Suprpto Nomor 7 Sidoarjo;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/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/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat X/Terbanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat (PT Jengjala Handayani Jaya), pada tanggal 24 Desember 1989 telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang luas seluruhnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

0,5380 Ha (5.380 m²) dari Romelan B. Niti dengan harga jadi Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) yang telah dibayar lunas sebagaimana dibuktikan dalam kwitansi tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani oleh Romelan B. Niti selaku penjual tanah yang diketahui dan disetujui oleh Bpk. Soewoto selaku Kepala Desa Pabean;

Bahwa kemudian pada tanggal 28 Desember 1989 telah dilakukan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Romelan B. Niti sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 186 dan Akta Kuasa Khusus Nomor 187 keduanya tanggal 28 Desember 1989 yang dibuat dihadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H. selaku Notaris di Sidoarjo;

Bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 dengan Nomor Urut 48 dengan luas seluruhnya 5.380 m², masing seluas 3.100 m² dan 2.280 m² terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur tertulis atas nama Romelan B. Niti;

Adapun tanah sawah seluas 3.100 m² yang terletak di sebelah Selatan Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air;

Sebelah Timur : Tanah sawah milik Kosim;

Sebelah Selatan : Sungai;

Sebelah Barat : Tanah Sawah Milik Kabul;

Sedangkan tanah sawah seluas 2.280 m² yang terletak di sebelah Utara Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sungai;

Sebelah Timur : Tanah Sawah Milik Serpiah;

Sebelah Selatan : Saluran air;

Sebelah Barat : Tanah Sawah Milik Abd. Kadir;

Bahwa setelah dilakukan pelunasan harga tanah dan telah dilakukan pengikatan jual beli di Notaris, Romelan B. Niti pada saat itu juga telah menyerahkan 2 (dua) bidang tanah sawah tersebut kepada Penggugat dan pada saat itu juga Penggugat menerima penyerahan dan menguasai tanah tersebut;

2. Bahwa pada tanggal 24 Desember 1989 pula, Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang luas seluruhnya 0,5380 ha (5.380 m²) dari Ngasirah B. Sarimunah dengan harga Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dibayar lunas sebagaimana dibuktikan dalam surat perjanjian dan kwitansi tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani oleh Ngasirah B. Sarimunah selaku penjual tanah yang diketahui dan disetujui oleh Bpk. Soewoto selaku Kepala Desa Pabean;

Bahwa kemudian pada tanggal 28 Desember 1989 telah dilakukan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Ngasirah B. Sarimunah sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 190 dan Akta Kuasa Khusus Nomor 191 keduanya tanggal 28 Desember 1989 yang dibuat di hadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., selaku Notaris di Sidoarjo;

Bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor: DA/C.1/SK/39/GG/1981 dengan Nomor Urut 37 dengan luas seluruhnya 5.380 m², masing-masing seluas 3.100 m² dan 2.280 m² terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur tertulis atas nama Ngasirah B. Sarimunah;

Adapun tanah sawah seluas 3.100 m² yang terletak di sebelah selatan Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : S. Babatan;

Sebelah Timur : Tanah Sawah Milik M. Soleh;

Sebelah Selatan : Sungai;

Sebelah Barat : Tanah Sawah Milik Ngatminah;

Sedangkan tanah sawah seluas 2.280 m² yang terletak di sebelah utara Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sungai;

Sebelah Timur : Tanah sawah milik Kalimah;

Sebelah Selatan : Saluran air;

Sebelah Barat : Tanah sawah milik Mudihardjo;

Bahwa setelah dilakukan pelunasan harga tanah dan telah dilakukan pengikatan jual beli di Notaris, Ngasirah B. Sarimunah pada saat itu juga telah menyerahkan 2 (dua) bidang tanah sawah tersebut kepada Penggugat dan pada saat itu juga Penggugat menerima penyerahan dan menguasai tanah tersebut;

3. Bahwa pada tanggal 24 November 1989 telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang luas seluruhnya 0,5380 Ha (5.380 m²) dari Suma'nah dengan harga jadi Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) yang telah dibayar uang muka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sesuai kwitansi tanggal 24 November 1989 sedangkan pembayaran lunas sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dibayarkan bersama-sama dengan penanda-tanganan surat perjanjian sebagaimana dibuktikan dalam kwitansi dan surat perjanjian di bawah tangan keduanya tanggal 24 Desember 1989 dengan cap jempol oleh Suma'nah selaku penjual tanah yang diketahui dan disetujui oleh Bpk. Soewoto selaku Kepala Desa Pabean;

Bahwa kemudian pada tanggal 28 Desember 1989 telah dilakukan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Suma'nah sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 188 dan Akta Kuasa Khusus Nomor 189 keduanya tanggal 28 Desember 1989 yang dibuat di hadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., selaku Notaris di Sidoarjo;

Bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 dengan Nomor Urut 62 dengan luas seluruhnya 5.390 m², masing-masing seluas 3.100 m² dan 2.290 m² terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur tertulis atas nama Suma'nah;

Adapun tanah sawah seluas 3.100 m² yang terletak di sebelah selatan Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran air;

Sebelah Timur : Tanah sawah milik Kabul;

Sebelah Selatan : Sungai ;

Sebelah Barat : Tanah sawah milik Sukeri;

Sedangkan tanah sawah seluas 2.290 m² yang terletak di sebelah Utara Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sungai;

Sebelah Timur : Tanah sawah milik M. Ngaridjo;

Sebelah Selatan : Tanah sawah milik Sahid;

Sebelah Barat : Saluran buangan;

Bahwa setelah dilakukan pelunasan harga tanah dan telah dilakukan pengikatan jual beli di Notaris, Suma'nah pada saat itu juga telah menyerahkan 2 (dua) bidang tanah sawah tersebut kepada Penggugat dan pada saat itu juga Penggugat menerima penyerahan dan menguasai tanah tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tanggal 24 November 1989 telah membeli 2 (dua) bidang tanah yang luas seluruhnya 0,5380 Ha (5.380 m²) dari Sudarmin B. Salim dengan harga jadi Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) yang telah dibayar uang muka sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sesuai kwitansi tanggal 24 November 1989 sedangkan pembayaran lunas sebesar Rp12.500.000,00 (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) dibayarkan bersama-sama dengan penandatanganan surat perjanjian sebagaimana dibuktikan dalam kwitansi dan surat perjanjian di bawah tangan keduanya tanggal 24 Desember 1989 dengan cap jempol oleh Sudarmin B. Salim selaku penjual tanah yang diketahui dan disetujui oleh Bpk. Soewoto selaku Kepala Desa Pabean;

Bahwa kemudian pada tanggal 28 Februari 1990 telah dilakukan pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Salim selaku pengampu dari Sudarmin B. Salim dikarenakan Sudarmin B. Salim menderita gangguan saraf/jiwa sebagaimana surat keterangan dari Bpk. Soewoto selaku Kepala Desa Pabean tanggal 28 Desember 1989 Nomor: 404.745.16/420/89 sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 200 dan Akta Kuasa Khusus Nomor 201 keduanya tanggal 28 Februari 1990 yang dibuat di hadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H. selaku Notaris di Sidoarjo;

Bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 dengan Nomor Urut 39 dengan luas seluruhnya 5.380 m², masing-masing seluas 3.100 m² dan 2.280 m² terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur tertulis atas nama Sudarmin B. Salim;

Adapun tanah sawah seluas 3.100 m² yang terletak di sebelah Selatan Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Saluran Air;

Sebelah Timur : Tanah Sawah Milik Ngatminah;

Sebelah Selatan : Sungai;

Sebelah Barat : Tanah Sawah Milik Djuwardah;

Sedangkan tanah sawah seluas 2.280 m² yang terletak di sebelah Utara Jalan K. Abdul Rahman, Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sungai;

Sebelah Timur : Tanah Sawah Milik Warsiti;

Sebelah Selatan : Saluran Air;

Halaman 6 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 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

Sebelah Barat : Tanah Sawah Milik Kalimah;

Bahwa setelah dilakukan pelunasan harga tanah dan telah dilakukan pengikatan jual beli di Notaris, Sudarmin B. Salim, pada saat itu juga telah menyerahkan 2 (dua) bidang tanah sawah tersebut kepada Penggugat dan pada saat itu juga Penggugat menerima penyerahan dan menguasai tanah tersebut;

5. Bahwa setelah dilakukan pengikatan jual beli dan kuasa khusus terhadap tanah-tanah milik Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim tersebut di atas kepada Penggugat maka untuk permohonan penerbitan sertifikat, telah dilakukan pelepasan hak sebagaimana dibuktikan dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 287 tanggal 16 November 1990 yang dibuat di hadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., Notaris di Sidoarjo dan sejak itu asli-asli Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 tanggal 2 September 1981 masing-masing Nomor Urut 48 atas nama Romelan B. Niti, Nomor Urut 37 atas nama Ngasirah B. Sarimunah, Nomor Urut 62 atas nama Suma'nah dan Nomor Urut 39 atas nama Sudarmin B. Salim telah dibawa dan disimpan Notaris Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H. untuk memproses penerbitan sertifikatnya;

6. Bahwa dikarenakan di dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 287 tanggal 16 November 1990 terdapat 3 (tiga) bidang tanah eks 3 (tiga) petani pemilik tanah yang terletak di dusun dan desa yang berbeda dengan lainnya, maka dilakukan perubahan terhadap Akta Nomor 287 tersebut sebagaimana dibuktikan dalam Akta Addendum Nomor 117 tanggal 10 Juli 1996 dan dilakukan pengikatan ulang dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 118 tanggal 10 Juli 1996 oleh Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., Notaris di Sidoarjo;

Bahwa dengan demikian maka Akta-akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Khusus, masing-masing Nomor 186, 187, 190, 191, 188, 189 seluruhnya tanggal 28 Desember 1989, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Khusus Nomor 200 dan 201 keduanya tanggal 28 Februari 1990, Akta Pelepasan Hak Nomor 287 tanggal 16 November 1990 merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan, Akta Addendum Nomor 117 tanggal 10 Juli 1996 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 118 tanggal 10 Juli 1996 yang seluruhnya dibuat dihadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., Notaris di Sidoarjo;

7. Bahwa pada tanggal 2 Juni 2004, Romelan B. Niti dan Suma'nah secara terpisah telah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan bahwa Romelan B. Nitidan Suma'nah telah menjual tanah miliknya yang tersebut dan terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur

Halaman 7 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 2 September 1981 masing-masing dengan Nomor Urut 48 atas 2 (dua) bidang tanah dengan luas seluruhnya 5.380 m² yang terdiri atas tanah sawah luas 3.100 m² di sebelah Selatan dan tanah sawah luas 2.280 m² di sebelah Utara Jalan K. Abdul Rahman, Pabean-Sedati sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 186 dan Kuasa Khusus Nomor 187 keduanya tanggal 28 Desember 1989 dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 dengan Nomor Urut 62 atas 2 (dua) bidang tanah dengan luas seluruhnya 5.390 m² yang terdiri atas tanah sawah luas 3.100 m² di sebelah Selatan dan tanah sawah luas 2.290 m² di sebelah Utara Jalan K. Abdul Rahman, Pabean - Sedati sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 188 dan Kuasa Khusus Nomor 189 keduanya tanggal 28 Desember 1989 yang diikuti dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 287 tanggal 16 November 1990 yang dikuatkan lagi dengan Akta Pelepasan Hak Nomor 118 tanggal 10 Juli 1996 yang seluruhnya dibuat oleh Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., Notaris di Sidoarjo; Bahwa dikarenakan tanah-tanah tersebut belum dipergunakan oleh Penggugat, maka atas permintaan Romelan B. Niti dan Suma'nah, Penggugat menyetujui Romelan B. Niti dan Suma'nah untuk mengolah tanah-tanah tersebut dengan bercocok tanam hingga Penggugat meminta untuk diserahkan kembali, hal ini sesuai dengan Surat Penggugat kepada Romelan B. Niti dan Suma'nah masing-masing tanggal 2 Juni 2004;

8. Bahwa tanpa diduga lokasi tanah-tanah yang dibeli dan dimiliki Penggugat dari Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim berdasarkan jual beli di atas yang masing-masing seluas 3.100 m² yang terletak di sebelah Selatan Jalan K. Abdul Rahman, Pabean - Sedati (objek sengketa) telah dikuasai oleh PT Karya Makmur/Tergugat X bahkan terhadap tanah eks milik Romelan B. Niti dan tanah eks milik Suma'nah telah didirikan bangunan tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Penggugat selaku pemilik;
9. Bahwa menurut keterangan yang diperoleh Penggugat dari Tergugat X bahwa Penggugat telah membuat akta pembatalan pembelian tanah-tanah objek sengketa melalui Lenny Herina Ong, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II dan penguasaan tanah-tanah objek sengketa tersebut diperoleh Tergugat X berdasarkan:
 - Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 atas: Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) eks milik Romelan B. Niti;

Halaman 8 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993 atas: Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) eks milik Ngasirah B. Sarimunah;
- Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 atas: Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) eks milik Suma'nah;
- Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994 atas: Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) eks milik Sudarmin B. Salim;

Seluruhnya dibuat oleh Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., selaku Notaris/PPAT di Sidoarjo;

10. Bahwa dikarenakan tidak sesuai dengan data dan fakta yang tercatat di Kantor Kelurahan Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo atas tanah eks milik Sudarmin B. Salim, maka Bpk. Subandi selaku Kepala Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo mengeluarkan keterangan bahwa terhadap tanah eks milik Sudarmin B. Salim tersebut telah dijual dan dibeli serta dalam penguasaan PT Jenggala Handayani Jaya/Penggugat dan wajib pajak seharusnya masih atas nama Sudarmin B. Salim karena Penggugat selaku pemilik belum melakukan balik nama sehingga nama wajib pajak seharusnya masih tetap atas nama Sudarmin B. Salim sebagaimana Surat Keterangan tanggal 22 Maret 2011 Nomor: 100/404.7.5.16/III/2011;
11. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan tanggal 23 Maret 2011 Nomor 127/404.7.5.16/III/2011 yang dibuat dan ditanda-tangani Bpk. Subandi selaku Kepala Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo telah menyatakan bahwa objek sengketa yang dibeli Penggugat dari Sudarmin B. Salim tidak dalam sengketa dan masih dalam penguasaan Ny. Purwati Wahjuhandajani selaku Direktur Utama PT Jenggala Handayani Jaya;
12. Bahwa disamping itu, Penggugat telah membuat pernyataan sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2011 Nomor 05/SUB/Perny./VI/2011 yang menyatakan bahwa Penggugat (Direktur Utama dan Dewan Komisaris) belum pernah membuat surat persetujuan dan/atau menjual tanah yang sudah dibeli dari Sudarmin B. Salim kepada siapapun dan surat pernyataan tersebut telah disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dengan Surat Pengantar Nomor 06/SUB/VI/2011 tanggal 30 Juni 2011;
13. Bahwa perbuatan Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Sumah'nah dan Sudarmin B. Salim semasa hidupnya dengan menandatangani Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelepasan Hak kepada Tergugat X di hadapan Turut Tergugat I sedangkan sebelumnya telah menjual dan telah menerima pembayaran dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

14. Bahwa karena akta-akta pelepasan hak kepada Tergugat X tidak diketahui dan tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat sebagai pemilik yang sah, maka akta-akta pelepasan hak masing-masing Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993, Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993 Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 dan Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994 yang seluruhnya dibuat dihadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H./Turut Tergugat I adalah cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
15. Bahwa melalui surat tanggal 5 Juli 2012 Nomor: II/BPN-C/JHJ/VII/2012 yang ditujukan kepada Turut Tergugat III, Penggugat telah membuat laporan terkait dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Sumah'nah dan Sudarmin B. Salim dan Tergugat X tersebut agar Turut Tergugat III dapat memblokir penerbitan sertipikat maupun buku tanah apabila telah terbit sertipikatnya atas tanah-tanah eks milik Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Sumah'nah dan Sudarmin B. Salim tersebut;
16. Bahwa sebagai wujud itikad baik Penggugat terhadap penyelesaian damai permasalahan ini, Penggugat telah hadir dalam pertemuan mediasi tanggal 1 Oktober 2012 yang dilakukan oleh Turut Tergugat III di kantor Jalan Jaksa Agung Suprpto Nomor 7 Sidoarjo dan pertemuan mediasi kedua pada tanggal 5 November 2012, dengan kesimpulan agar Penggugat memenuhi permintaan Direktur Utama PT Karya Makmur/Tergugat X untuk membuat pernyataan bahwa Penggugat tidak pernah membatalkan pembelian tanah-tanah yang telah dibeli dari Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Sumah'nah dan Sudarmin B. Salim sebagaimana dimaksud di atas;
17. Bahwa melalui Surat Penggugat kepada Turut Tergugat III tanggal 08 November 2012 Nomor: 22/BPN-C/JHJ/XI/2012, Penggugat telah membuat pernyataan bahwa sejak membeli tanah-tanah milik Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Sumah'nah dan Sudarmin B. Salim pada Tahun 1989 dan sampai dengan Tahun 1993, Penggugat tidak pernah membatalkan pembelian tanah-tanah tersebut;
18. Bahwa dikarenakan tidak ada tindak lanjut penyelesaian permasalahan tersebut, Penggugat mengirimkan surat kepada Turut Tergugat III dengan Surat tanggal 20 Desember 2012 Nomor: 30/BPN-C/JHJ/XII/2012 bahwa

Halaman 10 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menunggu dan mengharapkan hasil penyelesaian yang sebaik-baiknya atas permasalahan di atas;

19. Bahwa kemudian pada tanggal 6 Mei 2013, Penggugat memperoleh copy Akta-akta Pembatalan Nomor 374 dan Nomor 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991 seluruhnya dibuat oleh Lenny Herina Ong, S.H./Turut Tergugat II;

Bahwa setelah membaca copy akta-akta pembatalan tersebut, Dr. Purwati Wahjuhandajani selaku Direktur Utama menyatakan tidak pernah melakukan pembatalan jual beli atas objek sengketa bahkan pada tanggal-tanggal 22 Agustus 1990, 18 Desember 1990 dan 3 Januari 1991 Dr. Purwati Wahjuhandajani tidak berada di kantor Turut Tergugat I maupun di kantor Turut Tergugat II dan tidak pernah pada saat yang sama datang bersama-sama dengan petani-petani eks pemilik objek sengketa bahkan tidak pernah menerima uang dari petani-petani eks pemilik objek sengketa tersebut sebagai dana pengembalian dan tidak pernah menanda-tangani kwitansi penerimaannya, hal ini telah tersebut dan terurai dalam Surat Pernyataan tanggal 14 Mei 2013 Nomor 31/Perny-C/JHJ/V/2013;

Bahwa Bpk. Soeharto selaku Komisaris Utama juga tidak pernah memberikan persetujuan tertulis untuk menjual atau melepaskan hak atas objek sengketa yang dibeli dan dimiliki dari Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim apalagi membatalkannya sebagaimana yang telah dituangkan dalam Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2011 Nomor 05/SUB/Perny./VI/2011;

Bahwa oleh karenanya maka akta-akta pembatalan sebagaimana dibuktikan dengan Akta Nomor Nomor 374 dan Nomor 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991 seluruhnya dibuat oleh Lenny Herina Ong, S.H./Turut Tergugat II selaku protokol Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H./Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dinyatakan batal demi hukum;

20. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa perbuatan Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim semasa hidupnya dengan menandatangani Akta Pelepasan Hak kepada Tergugat X di hadapan Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan tertulis dari Penggugat sedangkan sebelumnya telah menjual dan telah menerima pembayaran dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
21. Bahwa dikarenakan Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim telah melakukan perbuatan melawan hukum maka:

Halaman 11 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 yang ditandatangani Romelan B. Niti atau kuasanya;
- Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993 yang ditandatangani Ngasirah B. Sarimunah atau kuasanya;
- Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 yang ditandatangani Suma'nah atau kuasanya;
- Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994 yang ditandatangani Sudarmin B. Salim atau kuasanya;

Yang seluruhnya dibuat oleh Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., selaku Notaris/PPAT di Sidoarjo sebagai alas hak perolehan objek sengketa tersebut adalah cacat hukum sehingga oleh karenanya maka akta-akta pelepasan hak dari Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim tersebut kepada Tergugat X tidak mempunyai kekuatan mengikat dan harus dinyatakan batal demi hukum;

22. Bahwa karena akta-akta pelepasan hak antara Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim dengan Tergugat X mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal maka tindakan Tergugat X yang telah membangun rumah di atas objek sengketa dan menguasai tanah eks milik Romelan B. Niti dan Suma'nah yang bukan hak atau miliknya tanpa persetujuan tertulis dari Penggugat selaku pemilik yang sah adalah perbuatan melawan hukum;
23. Bahwa Kepala Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur yang menjabat pada periode Tahun 1993- 1994 (Turut Tergugat III) yang telah membiarkan bahkan telah memberikan rekomendasi/mengetahui pelepasan hak atau bahkan permohonan sertipikat atas objek sengketa dan tidak mencegahnya atau setidaknya harus memperingatkan bahwa untuk pelepasan hak dan mensertipikatkan objek sengketa harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
24. Bahwa karena perolehan objek sengketa oleh Tergugat X cacat hukum dan permohonan penerbitan sertipikat yang diajukan Tergugat X (apabila ada) juga cacat hukum maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat IV) harus mencoret dari daftar isian dan daftar buku tanah atas permohonan sertipikat objek sengketa dan memproses permohonan sertipikat dan menerbitkan sertipikat atas objek sengketa atas nama Penggugat sebagai pemilik yang sah;

Halaman 12 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa dikarenakan Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim telah meninggal dunia maka :

- Suci Hidayati/Tergugat I, Edy Supriyanto/Tergugat II dan Nurul Hidayah/Tergugat III, ketiganya selaku ahli waris dari almarhum Romelan B. Niti;
- Sarimunah/Tergugat IV, Muslimah/Tergugat V dan Imron/Tergugat VI, ketiganya selaku ahli waris almarhumah Ngasirah B. Sarimunah;
- Lilik/Tergugat VII dan Suyanto/Tergugat VIII, keduanya selaku ahli waris almarhumah Suma'nah; dan
- Sariyah/Tergugat IX selaku ahli waris almarhum Sudarmin B. Salim;

Dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim semasa hidup;

Permohonan Provisi:

26. Bahwa karena Tergugat I sampai dengan Tergugat IX selaku ahli waris telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim semasa hidupnya terhadap Penggugat, maka guna menghindari kerugian yang lebih jauh/banyak, Penggugat mohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memberikan putusan provisi yang memerintahkan Tergugat X atau siapapun juga untuk mengosongkan objek sengketa di atas dari seluruh bangunan yang berdiri di atasnya apabila ada dan tidak mengambil tindakan hukum apapun (*status quo*) termasuk namun tidak terbatas pada menggunakan atau menyewakan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga atas objek sengketa di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo tersebut di atas sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

27. Bahwa selain itu, apabila permohonan tindakan provisionil ini dikabulkan oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, Penggugat mohon agar memerintahkan dan menghukum Tergugat X, dalam hal terjadi ketidak-patuhan oleh Tergugat X atau siapapun juga atas putusan provisi, untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari pelanggaran demikian terjadi atau berlanjut, dan bahwa uang paksa tersebut harus dibayar oleh Tergugat X dengan segera dan sekaligus kepada Penggugat;

Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*);

28. Bahwa sebagai jaminan agar gugatan Penggugat yang sangat berdasar hukum ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka Penggugat mohon pelaksanaan sita



jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek sengketa di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo tersebut, masing-masing:

- Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan: 48 tertulis atas nama Romelan B. Niti;
- Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan: 37 tertulis atas nama Ngasirah B. Sarimunah;
- Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor: DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan : 62 tertulis atas nama Suma'nah;
- Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor: DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan: 39 tertulis atas nama Sudarmin B. Salim;

Permohonan *Uitvoerbaar bij Voorraad*;

28. Bahwa karena gugatan Penggugat telah memenuhi pasal 180 HIR yaitu didukung dengan bukti-bukti yang sah menurut hukum, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diajukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

Dalam Provisi:

1. Memerintahkan Tergugat X atau siapapun juga untuk mengosongkan tanah-tanah sengketa di atas dari seluruh bangunan yang berdiri di atasnya apabila ada dan tidak mengambil tindakan hukum apapun (*status quo*) atas objek sengketa di Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, masing-masing:
 - 1.1. Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan: 48 tertulis atas nama Romelan B. Niti;
 - 1.2. Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor: DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan: 37 tertulis atas nama Ngasirah B. Sarimunah;

1.3. Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan: 62 tertulis atas nama Suma'nah;

1.4. Sebidang tanah berukuran seluas +/- 3.100 m² (tiga ribu seratus meter persegi) yang terurai dalam Surat Keputusan Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tanggal 2 September 1981 Nomor DA/C.1/SK/39/GG/1981 nomor urut Surat Keputusan: 39 tertulis atas nama Sudarmin B. Salim;

Sampai perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

2. Menghukum Tergugat X, dalam hal terjadi ketidak-patuhan oleh Tergugat X atau siapapun juga atas putusan provisi, untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari pelanggaran demikian terjadi atau berlanjut, dan bahwa uang paksa tersebut harus dibayar oleh Tergugat X dengan segera dan sekaligus kepada Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan Tergugat IX selaku ahli waris melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim yang semasa hidupnya telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan;
5. Menyatakan kwitansi tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani Romelan B. Niti, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan Surat Perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 oleh Ngasirah B. Sarimunah, kwitansi tanggal 24 November 1989, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan Surat Perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani Suma'nah dan kwitansi tanggal 24 November 1989, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan Surat Perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani Sudarmin B. Salim dengan diketahui dan disetujui Soewoto, Kepala Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 15 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa khusus masing-masing Nomor 186, 187, 190, 191, 188, 189 seluruhnya tanggal 28 Desember 1989, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Khusus Nomor 200 dan 201 keduanya tanggal 28 Februari 1990 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 287 tanggal 16 November 1990 dan Akta Addendum Nomor 117 tanggal 10 Juli 1996 serta Akta Pelepasan Hak Nomor 118 tanggal 10 Juli 1996 yang seluruhnya dibuat dihadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., Notaris di Sidoarjo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 374 dan Nomor 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991 seluruhnya dibuat oleh Lenny Herina Ong, S.H./Turut Tergugat II adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994 yang seluruhnya dibuat oleh Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., selaku Notaris/PPAT di Sidoarjo tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Memerintahkan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H./Turut Tergugat I dan/atau protokolnya dan Notaris Lenny Herina Ong, S.H., Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II untuk mencoret dari daftar akta/buku Repertorium terhadap Akta Nomor 374 dan Akta Nomor 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Akta Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990, Akta Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991, Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/ Sedati/ LDI/ 1994 tanggal 18 Januari 1994;
10. Menyatakan batal sertipikat-sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo/Turut Tergugat IV terhadap objek sengketa (apabila ada) atas nama PT. Karya Makmur dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo/Turut Tergugat IV untuk memproses permohonan sertipikat atas objek sengketa dan menerbitkan sertipikatnya atas nama PT Jengjala Handayani Jaya berkedudukan di Surabaya;

Halaman 16 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat X, Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat IV untuk tunduk dan patuh serta mentatati putusan ini;
14. Menghukum kepada Tergugat X, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Surabaya mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa, sebagaimana dalil gugatan Penggugat yang terurai pada posita ke-1, ke-2, ke-3 dan ke-4 surat gugatan Penggugat, dalam perkara *a quo* yang menjadi objek sengketa adalah berupa tanah sawah (benda tetap) yang terletak di dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
2. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR pada pokoknya dinyatakan bahwa "jika gugatan itu adalah mengenai benda-benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum di mana benda itu berada;
3. Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 8 Akta-Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 186, Nomor 188, Nomor 190 dan Nomor 200, masing-masing tanggal 28 Desember 1989 dan tanggal 28 Februari 1990 antara Penggugat dengan Romelan B. Niti, Nyonya Suma'nah, Nyonya Ngasirah B. Sarimunah dan Sudarmin B. Salim, secara jelas dan tegas telah disepakati dan dinyatakan bahwa mengenai pengikatan jual beli atas objek sengketa tersebut dan segala akibatnya telah disepakati memilih tempat kedudukan yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo;
4. Bahwa, oleh karena objek sengketa dalam perkara *a quo* berupa benda tetap yang terletak di Dusun Bonosari, Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo yang merupakan atau termasuk wilayah hukum (yurisdiksi) Pengadilan Negeri Sidoarjo, maka berdasarkan ketentuan Paal 118 ayat (3) HIR dan dikaitkan pula dengan akta-akta pengikatan untuk jual beli tersebut di atas, Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang atau tidak memiliki kompetensi (relatif) untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, melainkan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Sidoarjo;
5. Bahwa, oleh karena dalam perkara *a quo* gugatan Penggugat diajukan kepada Pengadilan Negeri Surabaya yang secara relatif tidak memiliki kewenangan

Halaman 17 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 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)



atau kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, maka secara yuridis gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan di samping itu kepada Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

6. Bahwa, untuk mewujudkan asas peradilan yang diselenggarakan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan, sebagaimana diamanatkan oleh ketentuan Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 - a. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat X;
 - b. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
 - c. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
 - d. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
7. Bahwa, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak sependapat dengan dalil eksepsi tersebut di atas, perkenankan Tergugat X mengajukan dalil eksepsi yang lain, sebagai berikut:
 - a. Bahwa, sebagaimana diketahui surat gugatan adalah merupakan dasar bagi Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara perdata, oleh karena itu surat gugatan harus sempurna, baik yang menyangkut subyek hukum (harus jelas dan lengkap), objek sengketa (harus jelas dan tidak kabur) maupun korelasi yuridis antara subjek hukum dan objek perkara tersebut;
 - b. bahwa, dalam kenyataannya di atas tanah yang semula kepunyaan/milik Romelan B. Niti (alm), dan Suma'nah (almh), masing-masing seluas 3.100 m² dan dikaitkan pula dengan dalil gugatan Penggugat yang terurai pada posita ke-8, telah berdiri tidak kurang dari 60 (enam puluh) buah rumah yang telah ditempati oleh para penghuninya yang lebih dikenal dengan sebutan Perumahan Griyo Pabean, sehingga siapapun termasuk Penggugat yang menuntut tanah-tanah yang di atasnya telah berdiri beberapa bangunan rumah tersebut harus mengikut sertakan atau mendudukkan para pemilik atau penghuni rumah-rumah tersebut sebagai pihak yang harus digugat;



- c. Bahwa, oleh karena dalam perkara *a quo* para pemilik atau para penghuni rumah yang berdiri di atas tanah eks kepunyaan atau milik Romelan B. Niti (alm) dan Suma'nah (almh), masing-masing seluas 3.100 m² tersebut tidak diikuti sertakan atau didudukkan sebagai pihak yang harus digugat, maka dalam perkara *a quo* pihak-pihaknya tidak lengkap atau terjadi kekurangan subyek hukum yang harus digugat (*exceptio plurium litis consorlium*), sehingga surat gugatan Penggugat tidak sempurna dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- d. Bahwa, dari beberapa tanah yang telah diuraikan letak, luas dan batas-batasnya dalam posita ke-1, ke-2, ke-3 dan ke-4, Penggugat tidak menentukan atau menegaskan tanah yang mana yang didalilkan atau dinyatakan sebagai tanah sengketa dan siapa pula yang menguasainya, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*); Demikian pula, disatu sisi sebagaimana terurai pada posita ke-11 pada pokoknya Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa yang dibeli Penggugat dari Sudarmin B. Salim tidak dalam sengketa dan masih dalam penguasaan Penggugat, tetapi di sisi lain sebagaimana terurai pada posita ke-29, butir 1. 1.1., Penggugat memohon agar Tergugat X diperintahkan untuk mengosongkan tanah eks kepunyaan/milik Sudarmin B. Salim tersebut; Dengan demikian nampak ketidakjelasan dalil gugatan Penggugat, karena disatu sisi tanah eks kepunyaan/milik Sudarmin B. salim tidak dalam sengketa dan masih dalam penguasaan Penggugat (posita ke-II), tetapi disisi lain (posita ke-29) tanah tersebut dalam penguasaan Tergugat X. Hal yang demikian semakin menambah kaburnya gugatan Penggugat, sehingga sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak jelas dan kabur (*obscur libel*) dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklard*);
- e. Bahwa, dalam perkara *a quo* telah terjadi penggabungan (kumulasi) gugatan, baik kumulasi objektif maupun kumulasi subyektif yang salah, keliru, tidak benar dan tidak tepat, oleh karena tanah-tanah yang dituntut oleh Penggugat, pemiliknya (Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim) tidak sama dan satu sama lain tidak ada hubungan keluarga (kewarisan) atau hubungan hukum lainnya, atau dengan kata lain tidak mempunyai *innerlijke samenhang*, sehingga terhadap tanah-tanah yang asalnya kepunyaan Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Sama'nah dan Sudarmin B. Salim tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan, melainkan harus diajukan secara terpisah (Vide:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 343 K/Sip/1975, tanggal 17 Februari 1977);

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

1. Bahwa Turut Tergugat I dan II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I dan II, karena tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya terjadi;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengikut sertakan Turut Tergugat I dan II dalam perkara ini, karena Turut Tergugat I pernah membuat akta-akta yang berhubungan dengan objek yang disengketakan dalam perkara ini, antara lain Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 190, tanggal 28 Desember 1989; Akta Kuasa Khusus Nomor 191, tanggal 28 Desember 1989 dan akta-akta lain yang Penggugat uraikan dalam dalil gugatannya;
3. Bahwa apabila Turut Tergugat I dan II membaca dan menelaah antara lain isi akta pengikatan untuk jual beli Nomor 190 dan Akta Kuasa khusus Nomor 191, keduanya tanggal 28 Desember 1989 pada Pasal 8 (Akta Pengikatan untuk Jual Beli) menyatakan: "akhirnya mengenai pengikatan ini dan segala akibatnya para pihak menyatakan memilih tempat kedudukan yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Sidoarjo". Hal ini membuktikan bahwa domisili hukum yang dipilih oleh para pihak atau selanjutnya oleh ahli waris para pihak (dalam perkara ini), apabila terdapat sengketa atas objek atau akta tersebut jelas memilih Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai tempat kedudukan hukum yang tetap, bukan di Pengadilan Negeri Surabaya, sebagaimana gugatan Penggugat saat ini;
4. Bahwa apabila Turut Tergugat I dan II juga membaca dan menelaah dalil gugatan Penggugat Nomor 19 (sembilan belas) yang merupakan inti dari pokok permasalahan perkara ini, di mana Penggugat mendalilkan bahwa tidak pernah melakukan pembatalan jual beli atas objek sengketa, yaitu Akta Pembatalan Nomor 374, tanggal 22 Agustus 1990, Akta Pembatalan Nomor 377, tanggal 22 Agustus 1990, Akta Pembatalan Nomor 68, tanggal 18 Desember 1990 dan Akta Pembatalan Nomor 10 tanggal 03 Januari 1991, pada Pasal 4 (empat) menyatakan: " mengenai pembatalan ini dan segala akibatnya para pihak menyatakan memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Pengadilan Negeri di Sidoarjo ". Hal ini membuktikan apabila terdapat sengketa atas pembatalan tersebut maka seharusnya diajukan kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo, sebagai tempat kedudukan hukum yang dipilih oleh para pihak dalam akta tersebut. Dengan demikian secara hukum acara perdata yang berlaku,

Halaman 20 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan penggugat harus diajukan kepada Pengadilan Negeri Sidoarjo, bukan Pengadilan Negeri Surabaya;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat I dan II uraikan di atas, maka secara hukum Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang atau tidak memiliki kompetensi (relatif) untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini, melainkan menjadi wewenang Pengadilan Negeri Sidoarjo;
6. Bahwa oleh karena itu sudah sepantasnya apabila eksepsi Turut Tergugat I dan II dikabulkan dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

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

1. Bahwa Turut Tergugat IV menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, tanpa ada yang dikecualikan.
2. Pengadilan Negeri Surabaya Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* (Kompetensi Absolut).

- a. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, terdapat adanya petitum agar dinyatakan batal sertifikat-sertifikat atas tanah objek perkara (apabila ada) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat IV) dan perintah kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat IV) untuk memproses permohonan dan penerbitan sertifikat objek perkara atas nama Penggugat, bahwa kedua hal tersebut merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;

- b. Bahwa sesuai ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 53 ayat (1):

Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi;

Dengan demikian sangatlah jelas Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libels*);

Bahwa tanah-tanah objek perkara *a quo* bukan lagi berstatus tanah Hak Milik berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Tingkat I Jawa Timur Tanggal 15 April 1971 Nomor D.A/C.1/SK/39/GG/198 masing-masing:

Halaman 21 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor urut 37 atas nama Ngasirah B. Sarimunah;
- Nomor urut 39 atas nama Sudarmin B. Salim
- Nomor urut 48 atas nama Romelan B. Niti;
- Nomor urut 62 atas nama Suma'nah;

Sebagaimana posita gugatan Penggugat, melainkan telah bersertipikat atas nama PT Karya Makmur (Tergugat X) dan atas nama pihak lain;

4. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);
 - a. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat IV) menerbitkan sertipikat-sertipikat tanah objek perkara aquo berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, sehingga Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur harus ditarik sebagai pihak/digugat dalam perkara *a quo*;
 - b. Bahwa tanah-tanah objek perkara *a quo* secara fisik dikuasai oleh pihak-pihak lain sebagaimana sertipikat yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Turut Tergugat IV), sehingga para pihak yang menguasai tanah-tanah objek perkara *a quo* harus ditarik sebagai pihak/digugat dalam perkara *a quo*;
 - c. Bahwa sebagian tanah-tanah objek sengketa telah beralih kepemilikannya berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Sidoarjo, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta peralihan objek perkara aquo harus ditarik sebagai pihak/digugat dalam perkara *a quo*;
 - d. Bahwa sebagian tanah-tanah objek sengketa telah dijadikan agunan di beberapa Bank (baik Bank Pemerintah maupun Bank Swasta), sehingga Bank-Bank yang menjadi penjamin tanah-tanah objek perkara aquo juga harus ditarik sebagai pihak/digugat dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 480/Pdt/2013/PN.Sby., tanggal 28 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.357.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 732/PDT/2014/PT.Sby., tanggal 29 Januari 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28 Mei 2014 Nomor 480/ Pdt.G/2013/PN.Sby., yang dimohonkan banding;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat/Pembanding sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII dan IX disebut juga sebagai Para Tergugat/Para Terbanding selaku ahli waris melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari Romelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim yang semasa hidupnya telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan kwitansi tanggal 24 Desember 1989 yang ditanda- tangani Romelan B. Niti, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan Surat Perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 oleh Ngasirah B. Sarimunah, kwitansi tanggal 24 November 1989, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan Surat Perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani Suma'nah dan kwitansi tanggal 24 November 1989, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan Surat Perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani Sudarmin B. Salim dengan diketahui dan disetujui Soewoto, Kepala Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli dan akta kuasa khusus masing-masing Nomor 186, 187, 190, 191, 188,189 seluruhnya tanggal 28 Desember 1989, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Khusus Nomor 200 dan 201 keduanya tanggal 28 Pebruari 1990 dan Akte Pelepasan Hak Nomor 287 tanggal 16 November 1990 dan Akta Addendum Nomor 117 tanggal 10 Juli 1996 serta Akta Pelepasan Hak Nomor 118 tanggal 10 Juli 1996 yang seluruhnya dibuat dihadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H. Notaris di Sidoarjo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 23 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Akta Pembatalan Nomor 374 dan Nomor 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991 seluruhnya dibuat oleh Lanny Herina Ong, S.H./Turut Tergugat II adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994 yang seluruhnya dibuat oleh Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., selaku Notaris/PPAT di Sidoarjo tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Memerintahkan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H./Turut Tergugat I dan/atau protokolnya dan Notaris Lenny Herina Ong, S.H. Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II untuk mencoret dari daftar akta/buku Repertorium terhadap Akta Nomor 374 dan Akta Nomor 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Akta Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990, Akta Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991, Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994;
9. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan ini;
10. Menghukum kepada Tergugat X/Terbanding X, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
11. Menolak selain dan selebihnya;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat X/Terbanding, pada tanggal 27 Mei 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat X/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Juni 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 480/Pdt.G/2013/PN.Sby. jo. Nomor 732/PDT/2014/PT.SBY., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Juni 2015;

Halaman 24 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat X/Terbanding tersebut telah diberitahu kepada:

1. Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2015;
2. Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, dan Turut Tergugat II,III masing-masing pada tanggal 25 Agustus 2015;
3. Turut Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2015;
4. Turut Tergugat IV pada tanggal 28 Agustus 2015;

Kemudian Penggugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 7 September 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 undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

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

- a. Bahwa, menurut ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung Jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung, dinyatakan bahwa dasar dan alasan diajukannya Permohonan Kasasi dan sekaligus yang harus diuraikan dalam memori kasasi adalah sebagai berikut:
 - a. *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang (*transgression*);
 - b. *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (*misjudge*);
 - c. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (*negligent*);
 2. Bahwa, menurut Darwant Prinst (1992 : 203), salah menerapkan hukum berarti salah menerapkan hukum formil (hukum Acara) maupun hukum materiil; Kesalahan ini dapat dilihat pada penerapan hukum pembuktian; Melanggar hukum berarti penerapan hukum itu sendiri tidak tepat dan bertentangan dengan seharusnya;
- Bahwa, sejalan dengan pendapat tersebut di atas adalah M. Yahya Harahap (2000 : 544), menyatakan bahwa salah menerapkan hukum diartikan bahwa

Halaman 25 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam pertimbangan dan amar putusan terdapat cacat yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau misjudge;

3. Bahwa, berpijak pada ketentuan dan pendapat tersebut di atas, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan oleh karenanya menolak secara tegas atas keseluruhan pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum (*misjudge*), yakni hukum pembuktian;
4. Bahwa, kesalahan *Judex Facti* dalam menerapkan hukum pembuktian tersebut selengkapnya adalah sebagaimana terurai di bawah ini:

- a. Bahwa, pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah mempertahankan dan menguatkan pertimbangan hukum maupun amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya, yakni menolak eksepsi Para Tergugat, termasuk di dalamnya eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi adalah tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR, oleh karena objek sengketa dalam perkara *a quo* berupa benda tetap/tidak bergerak, yakni tanah beserta beberapa bangunan rumah di atasnya terletak di wilayah hukum (yurisdiksi) Pengadilan Negeri Sidoarjo, sehingga menurut hukum Pengadilan Negeri Surabaya tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo*, melainkan menjadi kewenangan atau kompetensi Pengadilan Negeri Sidoarjo; Bahwa, di samping itu putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang mempertahankan dan menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya tidak sesuai dan bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001, tentang Pemeriksaan Setempat, mengingat objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah barang atau benda tidak bergerak/benda tetap, maka atas permintaan para pihak atau atas inisiatif Majelis Hakim dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya atau Majelis Hakim Tinggi dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya memerintahkan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya untuk melakukan/dilakukan Pemeriksaan Setempat (Pemeriksaan terhadap objek sengketa); Oleh karena hal tersebut tidak dilakukan oleh *Judex Facti*, maka pertimbangan hukum maupun amar putusan *Judex Facti* yang berkaitan dengan keberadaan dan kebenaran tentang letak, batas dan luas objek sengketa maupun siapa saja pihak-pihak yang menguasai objek sengketa bertentangan dengan SEMA tersebut di atas; Bahwa, apalagi Tergugat/Terbanding X/Pemohon

Halaman 26 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 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)



Kasasi dalam Jawaban Pertamanya juga mengajukan keberatan (eksepsi), bahwa di atas objek sengketa berdiri beberapa bangunan rumah (Perumahan) yang ditempati atau dihuni oleh warga Perumahan dan dalam perkara *a quo* warga Perumahan tersebut tidak didudukkan sebagai pihak, sehingga gugatan Penggugat atau Pemanding atau Termohon Kasasi dalam perkara *a quo* kekurangan subjek hukum/pihak yang harus digugat (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

b. Bahwa, dalam amar putusannya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pemanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 28 Mei 2014, Nomor 480/Pdt.G/2013/PN.Sby., yang dimohonkan banding;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemanding untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat/Pemanding sebagai pemilik sah atas objek sengketa;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, dan IX disebut juga sebagai Para Tergugat/Para Terbanding selaku ahli waris melakukan perbuatan melawan hukum sebagai akibat dari Romelan B.Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim yang semasa hidupnya telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan kwitansi tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani Romelan B.Niti, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan surat perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 oleh Ngasirah B. Sarimunah, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan surat perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 yang ditandatangani Suma'nah dan, kwitansi tanggal 24 November 1989, kwitansi tanggal 24 Desember 1989 dan surat perjanjian di bawah tangan tanggal 24 Desember 1989 Sudarmin B.Salim dengan diketahui dan disetujui Soewoto, Kepala Desa Pabean, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo adalah sah dan mempunyai kekuatan Hukum;
5. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Khusus masing-masing Nomor 186, 187, 190, 191, 188, 189 seluruhnya tanggal 28 Desember 1989, Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa khusus Nomor 200 dan 201 keduanya tanggal 28 Februari 1990 dan Pelepasan Hak Nomor 287 tanggal 16 November 1990 dan Akta



- Addendum Nomor 117 tanggal 11 Juli 1996 serta Akta Pelepasan Hak Nomor 118 tanggal 10 Juli 1996 yang seluruhnya dibuat di hadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., Notaris di Sidoarjo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Akta pembatalan Nomor 374 dan 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991 seluruhnya dibuat oleh Lenny Herina Ong, S.H./Turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 7. Menyatakan Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/ Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993, akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994 yang seluruhnya dibuat oleh Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H. selaku Notaris/PPAT di Sidoarjo tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 8. Memerintahkan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H./Turut Tergugat I dan/ atau protokolnya dan Notaris Lenny Herina Ong, S.H, Notaris di Sidoarjo/Turut Tergugat II untuk mencoret dari daftar Akta/buku Repertorium terhadap Akta Nomor 374 dan 377 keduanya tanggal 22 Agustus 1990, Akta Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990, Akta Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991, Akta Pelepasan Hak Nomor 35/ PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993, Akte Pelepasan Hak Nomor 41/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 15 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/Sedati/LDI/1993 tanggal 2 Desember 1993 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994 tanggal 18 Januari 1994;
 9. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan ini.
 10. Menghukum terhadap Tergugat X/Terbanding X, Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan Turut Tergugat II/Turut Terbanding II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah);
 11. Menolak selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelumnya pada tanggal 28 Mei 2014, Pengadilan Negeri Surabaya telah memutus perkara Nomor 480/Pdt.G/2013/PN.Sby, dengan amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.357.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh tujuh ribu rupiah);

c. Bahwa Pemohon Kasasi menerima Relas pemberitahuan isi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 732/Pdt/2014/PT.Sby., pada tanggal 27 Mei 2015, kemudian Pemohon Kasasi mengajukan dan menandatangani pernyataan kasasi pada tanggal 8 Juni 2015, selanjutnya mengajukan memori kasasi ini ke Mahkamah Agung RI melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal Juni 2015;

Dengan demikian, pernyataan kasasi dan pengajuan memori kasasi ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Oleh karena itu mohon kiranya agar Ketua Mahkamah Agung RI berkenan menerima dan memeriksa memori kasasi ini;

d. Bahwa dengan tidak mengurangi rasa hormat Pemohon Kasasi pada putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya sebagaimana yang telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, Pemohon Kasasi sangat keberatan dan sangat tidak sependapat serta menolak dengan tegas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusannya yang nyata-nyata tidak mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti-bukti yuridis secara keseluruhan sehingga putusan yang diberikan tidak mencerminkan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Dengan demikian terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menerapkan atau salah dalam menerapkan hukum atau lalai dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam perundang-undangan, sehingga layak dan patut apabila Mahkamah Agung RI membatalkan putusan yang dimaksud;

Adapun yang menjadi keberatan Pemohon Kasasi atas pertimbangan-pertimbangan hukum serta Amar Putusan *Judex Facti* tingkat banding

Halaman 29 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 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)



adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 23 alinea ke-3 sampai dengan halaman 24 alinea ke 1 dan halaman 25 alinea ke-1 sampai dengan alinea ke-5 putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang pada pokoknya menyatakan:

Menimbang.....dst;

Menimbang, bahwa dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ramelan B. Niti, Ngasirah B. Sarimunah, Suma'nah dan Sudarmin B. Salim semasa hidupnya dengan menandatangani Akta Pelepasan Hak kepada Tergugat X di hadapan Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat sedangkan sebelumnya telah menjual dan telah menerima pembayaran dari Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa begitu pula dengan bukti P-1 berupa kwitansi pelunasan pembelian dan pembebasan tanah tanggal 24 Desember 1989 juga adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

2. Bahwa *Judex Facti* dalam pertimbangannya sebagaimana tersebut pada butir I di atas telah salah dalam penerapan hukum, terutama dalam menilai kekuatan bukti dipersidangan dengan alasan sebagai berikut;

- Bahwa bilamana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya meneliti secara seksama alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi maka terungkap fakta-fakta hukum bahwa akta-akta pengikatan untuk Jual Beli Nomor 186, tanggal 28 Desember 1989, Nomor 190 tanggal 28 Desember 1989, Nomor 188 tanggal 28 Desember 1989 serta Akta Nomor 200 tanggal 28 Desember 1990 telah dibatalkan berdasarkan Akta Pembatalan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991, Nomor 374 tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Akta Nomor 377 tanggal 22 Agustus 1990 yang semuanya dibuat dihadapan Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., Notaris Sidoarjo dan para pihak yang tercantum dalam akta pengikatan untuk jual beli adalah sama dengan para pihak yang tercantum dalam akta pembatalan;

- Bahwa dari alat bukti surat yang diajukan Pemohon Kasasi berupa Akta-Akta Pembatalan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991, Nomor 374 tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Akta Nomor 377 tanggal 22 Agustus 1990 yang dibuat oleh Notaris Lenny Herina Ong, S.H, Notaris di Sidoarjo sebagai



pemegang protokol dari Ny. Lilia Devi Indrawati, S.H., yang merupakan akta-akta autentik mengakibatkan tanah-tanah objek pengikatan untuk jual beli telah kembali menjadi hak dari pemilik-pemilik semula sehingga pemilik mempunyai hak penuh atas tanah-tanah tersebut;

- Bahwa dengan demikian peralihan hak atas tanah-tanah objek sengketa dari para pemilik tanah kepada Pemohon Kasasi telah sesuai prosedur hukum sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi maupun oleh pihak-pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat terkait peralihan tanah-tanah objek sengketa tersebut;

3. Bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut terungkap adanya fakta dan bukti hukum yang tidak dapat dibantah lagi bahwa Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan dalil-dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dalam perkara *a quo*;

4. Bahwa dari uraian tersebut di atas telah jelas dan tegas *Judex Facti* Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara *a quo* telah memuat pertimbangan yang sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) dan juga telah memuat pertimbangan yang tidak bertentangan dengan hukum dan/atau telah menerapkan hukum sebagaimana pertimbangan hukumnya pada halaman 53 alinea ke-1 sampai dengan halaman 55 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa apabila antara bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak Penggugat yaitu berupa akta-akta pengikatan jual beli dikaitkan dengan akta-akta pembatalan, di mana para pihak yang tercantum dalam akta pengikatan untuk jual beli adalah sama dengan para pihak yang tercantum dalam akta pembatalan, maka Pengadilan berpendapat bahwa akta-akta pengikatan untuk Jual Beli Nomor 186, tanggal 28 Desember 1989, Nomor 190 tanggal 28 Desember 1989, Nomor 188, tanggal 28 Desember 1989 serta Akta Nomor 200 tanggal 28 Februari 1990 telah dibatalkan berdasarkan Akta Pembatalan Nomor 10 tanggal 3 Januari 1991, Nomor 374 tanggal 22 Agustus 1990, Nomor 68 tanggal 18 Desember 1990 dan Akta Nomor 377 tanggal 22 Agustus 1990;

“Menimbang, bahwa dengan adanya akta pembatalan yang dilakukan oleh para pihak yang sama dengan yang tercantum dalam akta-akta pengikatan untuk jual beli maka Pengadilan berpendapat bahwa akta-akta pengikatan untuk jual beli sebagaimana diuraikan di atas



dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sehingga segala hak-hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian, kembali menjadi hak milik dari pemilik semula masing-masing;

“Menimbang, bahwa oleh karena tanah-tanah objek perjanjian/perikatan jual beli telah kembali kepada pemilik masing-masing, maka para pemilik mempunyai hak yang utuh atas tanah-tanah miliknya;

Menimbang, dst;

“Menimbang, bahwa dari rangkaian peristiwa yang didasarkan atas bukti-bukti surat berupa akta-akta otentik tersebut di atas tidak ternyata adanya suatu cacat dalam peralihan hak atas tanah dari para pemilik tanah kepada Tergugat X, oleh karena itu Pengadilan berpendapat proses peralihan hak atas tanah-tanah objek sengketa menjadi milik Tergugat X telah sesuai dengan prosedur hukum sehingga Pengadilan berkesimpulan, tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak-pihak Tergugat-Tergugat maupun Para Turut Tergugat dalam perkara ini;

“Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, pengadilan berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya yaitu tentang adanya perbuatan melawan hukum, dan telah dipertimbangkan sebagaimana tersebut di atas, telah ternyata bahwa tanah-tanah yang menjadi objek sengketa merupakan hak dari Tergugat X;

Menimbang, dst;

5. Bahwa dengan demikian, maka terbukti bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, sudah sepantasnya apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 732/Pdt/2014/PT.Sby. tanggal 29 Januari 2015;

a. Bahwa, oleh karena amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya ”mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian” serta ”menolak selain dan selebihnya”, maka logika hukumnya ada tuntutan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang terurai dalam petitum gugatan yang tidak dikabulkan atau ditolak;

b. Bahwa, salah satu tuntutan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi yang terurai dalam petitum gugatan Penggugat/Pembanding yang tidak dikabulkan atau ditolak oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya adalah petitum nomor 10 yakni ”Menyatakan batal



sertipikat-sertipikat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo/Turut Tergugat IV terhadap objek sengketa (apabila ada) atas nama PT Karya Makmur dan tidak mempunyai kekuatan hukum”;

- c. Bahwa, dalam perkara *a quo* yang dimaksud dengan sertipikat-sertipikat dalam petitum nomor 10 tersebut di atas adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 558/Desa Pabean, tercatat atas nama PT Karya Makmur atau Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi (bukti T.X-13), Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 560/Desa Pabean, tercatat atas nama PT Karya Makmur atau Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi (bukti T.X-14) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 560/Desa Pabean, tercatat atas nama PT Karya Makmur atau Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi (T.X-15);
- d. Bahwa, oleh karena tuntutan Penggugat/Pembanding yang terurai dalam petitum Nomor 10, tentang pembatalan sertipikat-sertipikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding IV, tercatat atas nama Tergugat/Terbanding X, yakni SHGB Nomor 558/Desa Pabean, SHGB Nomor 560/Desa Pabean dan SHM Nomor 560/Desa Pabean tidak dikabulkan atau ditolak *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya, maka logika hukumnya ketiga sertipikat tersebut secara yuridis masih sah menurut hukum serta memiliki kekuatan hukum berlaku mengikat, sehingga kepemilikan dan penguasaan atas objek sengketa dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding X atas dasar ketiga sertipikat tersebut adalah sah menurut hukum dan karenanya pula Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
- e. Bahwa, oleh karena Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi sebagaimana telah diuraikan di atas, tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka terhadap amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya point ke-9 yang berbunyi ”Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding (i.c. termasuk Tergugat/Terbanding X) untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan ini” adalah tidak sejalan atau bertentangan dengan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya point ke-11 yang berbunyi ”Menolak selain dan selebihnya”, karena sebagaimana diuraikan di atas *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya menolak petitum Nomor 10 gugatan



- Penggugat/Pembanding yang memiliki makna yuridis bahwa sertipikat-sertipikat yang dimaksud dalam petitum nomor 10 yang dituntut pembatalannya oleh Penggugat/Pembanding masih sah menurut hukum;
- f. Bahwa, oleh karena SHGB Nomor 558/Desa Pabean, SHGB Nomor 560/Desa Pabean dan SHM Nomor 560/Desa Pabean yang dituntut pembatalannya oleh Penggugat/Pembanding (petitum Nomor 10 surat gugatan Penggugat) ternyata ditolak oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya, sedangkan ketiga sertipikat tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat/Turut Terbanding IV atas dasar Akta Pelepasan Hak Nomor 35/PH/Sedati/LDI/1993, tanggal 2 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 41/PH/ Sedati/LDI/1993, tanggal 15 Desember 1993, Akta Pelepasan Hak Nomor 36/PH/ Sedati/LDI/1993, tanggal 2 Desember 1993 dan Akta Pelepasan Hak Nomor 5/PH/Sedati/LDI/1994, tanggal 18 Januari 1994, maka logika hukumnya semua Akta Pelepasan Hak tersebut yang dijadikan dasar penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut di atas secara yuridis juga tetap sah menurut hukum serta memiliki kekuatan hukum mengikat;
- g. Bahwa, oleh karena semua akta pelepasan hak yang menjadi dasar penerbitan sertipikat-sertipikat atas nama Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi yang dituntut pembatalannya oleh Penggugat/ Pembanding, berdasarkan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya point ke-11 telah ditolak atau tidak dikabulkan, maka amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya point ke-7 dan ke-8 adalah tidak sejalan atau bertentangan dengan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya point ke-11;
6. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang terurai pada halaman 24 Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya pada pokoknya menyatakan bahwa "akta-akta pembatalan dari Tergugat/Terbanding X/Pemohon Kasasi, (Vide bukti T.X-2, T.X-5, T.X-8 dan T.X-11), ada terdapat cacat hukum karena tidak secara rinci menyatakan hal-hal apa saja yang telah dibereskan, karena berdasarkan pengakuan Tergugat II, IV, VI, VII dan IX dalam Jawabannya poin 6 dan 8 bahwa orang tua Para Tergugat telah menjual tanah miliknya hanya kepada PT Jenggala Handayani Jaya pada Tahun



1989, dimana saat itu langsung diserahkan dan dikuasai oleh PT Jenggala Handayani Jaya”;

7. Bahwa, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan alat bukti pengakuan; Pengakuan yang diberikan oleh Tergugat II, IV, VI, VII dan Tergugat IX yang memihak pada Penggugat/Pembanding tidak disertai alasan-alasan yang kuat (*met redenen omkleed*); Seharusnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya mempertimbangkan, apa dasar dan alasan serta dari mana atau kapan Tergugat II, IV, VI, VII dan IX mengetahui, bahwa orang tua mereka menjual objek sengketa hanya kepada PT Jenggala Handayani Jaya, pada waktu peristiwa jual beli tersebut berlangsung (Tahun 1989), berapa usia mereka (Para Tergugat). Demikian pula, atas dasar dan alasan apa, serta dari mana atau kapan mereka (Para Tergugat) mengetahui PT Jenggala Handayani Jaya mulai menguasai objek sengketa dan berapa lama atau kapan terakhir PT Jenggala Handayani Jaya menguasai objek sengketa tersebut, ternyata pengakuan Tergugat II, IV, VI, VII dan IX sebagaimana terurai dalam Jawaban mereka poin 6 dan poin 8 dan sekaligus yang dijadikan pertimbangan hukum oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tidak disertai alasan-alasan yang kuat, oleh karena itu berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 288 K/Sip/1973, tanggal 16 Desember 1975, pengakuan Tergugat II, IV, VI, VII dan IX tidak dapat dipercaya, sehingga tidak dapat dijadikan pertimbangan hukum, oleh karena itu terhadap pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengacu pada pengakuan jawaban Tergugat II, IV, VI, VII dan Tergugat IX haruslah dibatalkan dan dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum;
8. Bahwa, *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya yang terurai pada halaman 25 Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat bahwa di dalam bukti P-36 terdapat kejanggalan. Bahwa, apapun dasar, alasan dan argumentasi yang dikemukakan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tentang bukti P-36, oleh karena bukti P-36 adalah bukti kepemilikan dan yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding, maka pertimbangan hukum *Judex Facti* terhadap bukti P-36 tersebut justru melemahkan dalil-dalil maupun tuntutan dari Penggugat/Pembanding, oleh karena itu terhadap pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut sudah sepatasnya untuk dibatalkan dan dikesampingkan, karena tidak beralasan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 19 Juni 2015 dan jawaban memori tanggal 7 September 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah objek sengketa adalah milik sah Penggugat dibeli dari Tn. Romelan B. Niti dan kawan-kawan, kemudian tanpa persetujuan Penggugat objek sengketa dijual kembali melalui pelepasan hak oleh Tn. Romelan dan kawan-kawan kepada Tergugat X/Pemohon Kasasi, sehingga telah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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

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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 36 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 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

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 Pemohon Kasasi: **PT KARYA MAKMUR** tersebut;
2. Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Tergugat X/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 14 Juni 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

ttd

Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Ketua Majelis,

ttd

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Halaman 37 dari 37 hal. Put. Nomor 3515 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)