



**P U T U S A N**  
Nomor 678 PK/Pdt/2012

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

- 1 **PURNOMO NIKISWATI** ditulis juga **PURNOMO NIK ISWATI**, bertempat tinggal di Jalan Sembisari Nomor 4 A RT 004/RW 003, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Surabaya ;
- 2 **ENDANG SULISTYOWATI**, bertempat tinggal di Jalan Annur Gg. 3 Parse, RT 04/RW03, Kelurahan Dawuh, Kecamatan Situbondo ;
- 3 **Hj. YAYUK TRI MASTUTI**, bertempat tinggal di Jalan Wijaya Kusuma IX Nomor 14 RT.01/RW.03, Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo ;
- 4 **EDY BASUKI**, bertempat tinggal Bolongsari Krajan I Nomor 79 RT 01, RW 07, Kelurahan Balongsari, Kecamatan Tendes, Surabaya ;
- 5 **TOTOK RUBIANTO**, bertempat tinggal di Lempung Perdana J-A, RT 02, RW 06, Kelurahan Lontar, Kecamatan Sambikerep, Surabaya ;
- 6 **AGUS HARIYADI**, bertempat tinggal di K.P. Cimerak, RT 13, RW 03, Kelurahan Sukaasih, Kecamatan Cibeureum, Tasikmalaya ;
- 7 **RINI HANDAYANI**, bertempat tinggal di Balongsari Krajan I Nomor 79 A, Surabaya ;
- 8 **NANANG AGUNG WIDODO**, bertempat tinggal di Dusun Nggirsapi RT 01/RW 02, Desa Sugiwaras, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban ;
- 9 **SUNIAH EKA WAHYUNI** ahli waris dari almarhum **HENDRIK SUBANDI**, bertempat tinggal di Balongsari Krajan I Nomor 79 RT 02 RW 07, Kelurahan Balongsari, Kecamatan Tandes, Surabaya, kesemuanya tersebut Nomor 1 sampai dengan 9

Hal. 1 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



sekarang memilih domisili hukum tetap di Kantor Advokat & Konsultan Hukum “Petrus Manampiring,SH., & Associates” Wisma Property 21 Jalan Dharmahusada Nomor 115 Lantai 3 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Lisa Rachmat,SH., dan 2. Linggo Hadiprajitno,SH.,MH., para Advokat, beralamat di Kendal Sari Selatan Nomor 2, Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Desember 2011 ;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding ;

*M e l a w a n :*

**I KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10 Sambikerep, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Inyo C Hetarie, Aptnh dan kawan-kawan, Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya ;

Termohon Peninjauan Kembali I dahulu Pemohon Kasasi I juga Termohon Kasasi/Tergugat II/Turut Terbanding ;

**II KEPALA DEPOT LOGISTIK (DOLOG) JAWA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Ahmad Yani Nomor 146-148, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Advokat “Wardoyo,SH.,” Advokat berkantor di Jalan Ketintang Nomor 205 Surabaya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2012 ;

Termohon Peninjauan Kembali II dahulu Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi/Pemohon Kasasi II juga Termohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding ;

**III PT. TEGUH TIMUR**, berkedudukan di Jalan Pluit Raya Kav. 70, Jakarta Utara, DKI, Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Advokat I Nyoman Kamustika,SH., berkantor di Komplek Pondok Bakar Permai Blok B Nomor 17, Karang Tengah-Tangerang ;

Termohon Peninjauan Kembali III dahulu Pemohon Kasasi III juga Termohon Kasasi/Tergugat III/Terbanding ;

**IV KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 2, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Peninjauan Kembali IV dahulu Pemohon Kasasi IV dahulu  
Turut Tergugat I/Turut Terbanding ;

*D a n :*

- 1 **MISLAN alias H. MOHAMMAD MISLAN selaku Direktur PT. PANCA GUNA**, bertempat tinggal di Jalan Jenggolo II A RT 05 RW 02, Kelurahan Pucang, Kecamatan Sidoarjo ;
- 2 **ABDUL KOHAR,SH.**, Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Lombok Nomor 2 Surabaya ;
- 3 **NJOO SIOE LIEP,SH.**, Notaris/PPAT, berkantor di Jalan Jembatan Merah Nomor 2 Surabaya ;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu para Turut Termohon Kasasi/Tergugat I, Turut Tergugat III, IV/Terbanding dan Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding, telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 732 K/ Pdt/2010, tanggal 5 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I sampai dengan IV juga Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat I sampai dengan IV/Turut Terbanding, dengan posita gugatan sebagai berikut :

Bahwa para Penggugat adalah ahli waris dan alm. Soebowo dan alm. Djoeminah (selaku ayah kandung dan ibu kandung) sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Waris tertanggal 24 Mei 2000 (bukti P-1) ;

Bahwa ayah kandung dari para Penggugat yakni alm. Soebowo telah meninggal dunia pada tanggal 14 Juni 1979 di Waingapu, Sumba Timur, sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Waris tanggal 24 Mei 2000 (vide bukti P-1), sedangkan ibu kandung dari para Penggugat yakni alm. Djoeminah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 14 Desember 1994 sesuai Surat Keterangan Kematian tertanggal 15 Desember 1994 (bukti P-2) ;

Bahwa alm. Soebowo memiliki sebidang tanah petok D Nomor 405, Persil Nomor 26 a dt, II seluas  $\pm 4.690$  Ha dan Persil Nomor 26 a dt III seluas  $\pm 2.170$  Ha yang terletak di Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya untuk selanjutnya

Hal. 3 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/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

disebut obyek sengketa dalam perkara ini, (berdasarkan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/97/402.09.04.03.04/ 2000 tanggal 29 Mei 2000 yang ditandatangani oleh Lurah Greges Soemarjoko, BA sebagai Penata Muda TK I Nip 510.058885) (bukti P-3) ;

Bahwa setelah adanya klasiran pada tahun 1974/1975, Nomor Petok D Nomor 405, Persil Nomor 26 a dt II dan Persil Nomor 26 a dt. III telah berubah menjadi tetap tertulis atas nama Soebowo, (Berdasarkan Surat Keterangan Nomor 000/98/402.09.04.03.04/2000 tanggal 30 Mei 2000 yang ditandatangani oleh Lurah Greges Soemarjoko, BA sebagai Penata Muda TK I dengan Nip. 510.058885 ;

Bahwa setelah kedua orang tua para Penggugat meninggal dunia pihak para Penggugat dalam hal ini Agus Hariyadi (Penggugat VI) secara terus menerus menguasai dan merawat objek sengketa tersebut, sebagaimana telah dibuktikan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 25 Mei 2000 (bukti P-5), dan Surat Pernyataan tersebut didukung oleh Kepala Kantor Kelurahan Greges melalui Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 590/97/402.09.03-04/2000 tertanggal 29 Mei 2000 (vide bukti P-3) yang isinya menerangkan bahwa tanah obyek sengketa sampai sekarang masih tertulis atas nama Soebowo dan tidak pernah terjadi jual beli kepada siapapun ;

Bahwa timbulnya gugatan dalam perkara ini adalah disebabkan adanya Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (bukti P-6) yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Stefanus Sindhunatha,SH., (sekarang almarhum) di Surabaya antara Solechan (almarhum) alias Soenarto Mohamad Solechan (selaku saudara alm Djoeminah satu Bapak lain Ibu) sebagai penerima kuasa dan alm Djoeminah (Ibu kandung para Penggugat) sebagai pemberi kuasa ;

Bahwa pembuatan Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 telah didasari itikad buruk dari alm Solechan, hal mana dapat dibuktikan dengan adanya Surat Pernyataan tertanggal 10 Januari 2001 (bukti P-7) dari Notaris Stefanus Sindhunatha,SH., selaku Notaris/PPATR yang menerbitkan Akta Kuasa Nomor 123 tersebut tentang adanya itikad buruk dari alm. Solechan ;

Bahwa berdasarkan Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 (bukti P-6) tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga menurut hukum Akta Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 adalah batal dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 tersebut, selanjutnya pihak Solechan (almarhum) bersama-sama dengan Mislan (Tergugat I)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Direktur PT. Panca Guna tanpa dihadiri oleh alm Djoeminah dan para ahli waris lainnya, datang kembali menghadap Notaris alm. Stefanus Sindhunatha,SH., di Surabaya untuk membuat dan menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 4 Maret 1980 (bukti P-9) atas tanah objek sengketa ;

Bahwa selanjutnya Mislan (Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan seijin alm Djoeminah dan para ahli waris alm, Soebowo (para Penggugat) telah menghadap Notaris Stefanus Sindhunatha,SH., (almarhum) dengan maksud membuat dan menandatangani Akta Nomor 73 tanggal 9 April 1980 (bukti P-10) tentang Pemindahan dan Penyerahan kuasa atas objek sengketa antara Tergugat I dengan Kepala Depot Logistik Jawa Timur (Tergugat II) ;

Bahwa pada tanggal 22 Mei 1980 tanpa sepengetahuan dan seijin alm. Djoeminah beserta para Penggugat selaku ahli waris alm. Soebowo pihak alm. Solechan dan Mislan (Tergugat I) sudah menghadap Notaris Abdul Kohar,SH., di Surabaya (Turut Tergugat III) membuat dan menandatangani Akta Nomor 146 tanggal 22 Mei 1980 (bukti P-11) dengan maksud mengalihkan objek sengketa yang didasari pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 28 tanggal 4 Maret 1980 (vide bukti P-9), dengan harga sebesar Rp 120.000.000,00 (seratus dua puluh juta Rupiah) ;

Bahwa selanjutnya Mislan alias Mohammad Mislan (Tergugat I) tanpa sepengetahuan dan seijin alm. Djoeminah dan para Penggugat (selaku ahli waris alm. Djoeminah dan para Penggugat (selaku ahli waris alm. Soebowo) telah menghadap Notaris Abdul Kohar,SH., di Surabaya (Turut Tergugat III) dengan maksud membuat dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 101 tanggal 18 Pebruari 1981 (bukti P-12) dan Akta Kuasa Nomor 102 tanggal 18 Pebruari 1981 (bukti P-13) tentang pemberian kuasa mutlak kepada Mislan untuk secara langsung mengurus objek sengketa, tindakan mana telah melanggar hak subyektif dari para ahli waris alm. Soebowo sebagai pemilik sah atas tanah objek sengketa ;

Bahwa Panitia Pembebasan Tanah Kotamadya Surabaya telah membuat Surat Pernyataan Untuk Melepaskan/Menyerahkan hak Atas Tanah tertanggal 20 Juli 1981 Nomor 02/PPT-KMS/1981 (bukti P-14), sehingga pihak Tergugat II merasa telah mendapatkan Hak Atas Tanah Objek Sengketa dari alm. Djoeminah dan para ahli waris alm Soebowo (para Penggugat) dengan membayar uang ganti kerugian sebesar Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta Rupiah) yang dibuktikan melalui kwitansi pembayaran tanggal 20 Juli waris alm. Soebowo (para Penggugat) tidak pernah menandatangani Surat Pernyataan/Menyerahkan Hak Atas Tanah tanggal 20 Juli 1981 Nomor 01/PPT-KMS/1981 tersebut dan tidak pernah sama sekali menandatangani

Hal. 5 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kwitansi pembayaran tanggal 20 Juli 1981 sebagai ganti rugi dari pihak Kepala Depot Logistik Jawa Timur (Tergugat II), yang mana dapat dibuktikan adanya Surat Pernyataan Di Bawah Sumpah (Affidavit) dari para Penggugat dihadapan Notaris Justisia Soetandio,SH., di Surabaya dengan Register Nomor 14/U/2006 (bukti P-16) ;

Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Untuk Melepaskan/Menyerahkan Hak Atas Tanah tanggal 20 Juli 1981 Nomor 02/PT-KMS/1981 (vide bukti P-14), dan juga didasari pada Akta Nomor 73 tanggal 9 April 1980 Notaris Stefanus Sindhunatha,SH., (vide bukti P-10) selanjutnya pihak Tergugat II melakukan Perjanjian Jual Beli dengan PT. Teguh Timur (Tergugat III) yang dibuat dihadapan Notaris Nyoo Sioe Liep (Turut Tergugat IV) melalui Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 (bukti P-17) atas sebidang tanah Bekas Hak Yasan Petok D Nomor 45, Persil 26 a Kelas Desa dt II dan Persil Nomor 26 b Kelas Desa dt III seluas  $\pm 60.000 \text{ m}^2$  ( $\pm 6 \text{ Ha}$ ) seharga Rp 718.600.000,00 (tujuh ratus delapan belas juta enam ratus ribu Rupiah) ;

Bahwa berdasar adanya Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 (vide bukti P-17) pihak Tergugat III telah mengajukan Surat Permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat I) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II), yang selanjutnya diterbitkanlah Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 November 1991 Nomor 911/HGB/BPN/1991 tanggal 11 November 1991 (bukti P-18) yang telah didalilkan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat adalah menjadi dasar Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Greges Surat Ukur tanggal 11 November 1991 Nomor 911/HGB/BPN/1991 tanggal 11 November 1991 (bukti P-18) yang telah didalilkan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat adalah menjadi dasar Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Greges Surat Ukur tanggal 24 April 1990 Nomor. 870/U/1990 (bukti P-19) atas sebidang tanah seluas  $\pm 59.180 \text{ m}^2$  atas nama PT.Teguh Timur ;

Bahwa terhadap objek sengketa ini, telah pernah ada gugatan yang diajukan oleh para Penggugat dalam perkara a quo terhadap :

- a Notaris Stefanus Sindhunatha,SH., sebagai Tergugat I ;
- b Mislan sebagai Tergugat II ;
- c Kepala Depot Logistik Jawa Timur sebagai Tergugat III ;
- d PT. Teguh Timur sebagai Tergugat IV ;

Dengan amar putusan Pengadilan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 12 April 2001 Nomor 457/Pdt.G/ 2000/ PN.Sby (bukti P-20) yang amar putusannya : “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya” ;
- b Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 20 Mei 2002 Nomor 221/PDT/ 2002/ PT.SBY (bukti P-21) yang amarnya berbunyi :

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat II/Terbanding ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan para Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima ;

- c Putusan kasasi MARI Nomor 1157 K/Pdt/2004 tanggal 30 Agustus 2005 (bukti P-22) yang amarnya “Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. Teguh Timur” ;

sehingga dengan adanya putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka gugatan perkara ini tidak termasuk “ne bis in idem”;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian pada point di atas, maka masalah hukum dalam perkara ini adalah : “Apakah sah menurut hukum dan berkekuatan hukum Akta Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 tentang kuasa mutlak yang dijadikan dasar untuk menerbitkan seluruh akta-akta otentik dalam perkara ini termasuk juga Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 yang selanjutnya didasarkan sebagai dasar penerbitan SHGB Nomor 82/Greges/1991 Surat Ukur tanggal 24 April 1990 Nomor 870/U/1990 atas nama PT. Teguh Timur (Tergugat III), sedangkan peralihan hak atas tanah sengketa di pihak para Tergugat adalah tidak menurut hukum ;

Bahwa alm. Solechan alias Soenarto Mohammad Solechan selaku penerima kuasa dalam Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (vide bukti P-6), telah secara nyata melanggar hak subyektif para Penggugat dan alm. Djoeminah, dengan uraian-uraian sebagai berikut:

- a Bahwa pihak alm. Solechan alias Soenarto Mohammad Solechan dengan itikad baik/buruk telah mengajak alm. Solechan alias Soenarto Mohammad Solechan dengan itikad baik/buruk telah mengajak alm. Djoeminah (ibu kandung para Penggugat) beserta beberapa orang yang telah mengaku sebagai anak kandung alm. Soebowo dan alm. Djominah yaitu : (1) Totok, (2) Agus, (3) Rini, (4) Nanang alias Agung (5) Hendrik, (6) Ny. Naniek, (7) Ny. Endang, (6) Ny. Yayuk, (9) TN. Edy untuk menghadap Notaris Stefanus Sindhunatha,SH.,

Hal. 7 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



(sekarang almarhum) di Surabaya dengan maksud membuat dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (vide bukti P-6) ;

- b Bahwa di dalam Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 telah menerangkan alm. Djoeminah selaku wali dari 9 (sembilan) orang anak-anaknya telah memberikan kuasa mutlak kepada alm. Solechan untuk mengurus, menggadaikan, memindahkan, menyerahkan dan menjual, baik kepada pihak lain sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya (Objek Sengketa), in casu para Penggugat tidak pernah sama sekali memberi kuasa kepada siapapun juga untuk mengalihkan tanah objek sengketa ;

Bahwa adanya unsur perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh alm.

Solechan alias Soenarto Mohammad Solechan pada saat pembuatan Akta Nomor 123 tanggal 26 Januari 1980 (vide bukti P-6) dapat dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan dari Stefanus Sindhunatha,SH., selaku Notaris di Surabaya tertanggal 10 Januari 2001 (vide bukti P-7) yang menyatakan antara lain :

- a Bahwa pembuatan Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (vide bukti P-6) adalah atas permintaan dan keterangan Solechan yang dibuat tanpa disertai :
- Surat Penetapan Wali dan Surat Penetapan Ijin Jual dari Pengadilan Negeri Situbondo ;
  - Surat Identitas diri/KTP dari para Pemberi Kuasa ;
  - Surat Keterangan Waris yang menerangkan bahwa para Pemberi Kuasa yang menyatakan bahwa para Pemberi Kuasa adalah ahli waris alm. Soebowo yang disahkan oleh pihak yang berwenang ;
- b Bahwa setelah saya teliti nama-nama dan tandatangan para ahli waris Soebowo selaku para Pemberi Kuasa yang bernama: Purnomo Nikiswati, Endang Sulistyowati, Yayuk Trimastutik, Edy Basuki, Totok Rubianto, Agus Hariyadi, Rini Handayani, Nanang Agung Widodo, Hendrik Subandi. Berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 24 Mei 2000 (vide bukti P-1) tidak sama dengan nama-nama dan tandatangan pihak-pihak yang tercantum dalam Akta Kuasa Nomor 123 tahun 1980 ;

Bahwa Penerbitan Akta Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (vide bukti P-6) tentang Kuasa Mutlak adalah bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam negeri Nomor 14 Tahun 1982 (vide bukti P-8) tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang isinya antara lain :

Pertama :



“Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah” ;

Kedua :

- a Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa ;
- b Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dilakukan oleh pemegang haknya ;

Bahwa dalam praktek peradilan, proses penerbitan Akta Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (vide bukti P-6) yang didasari itikat buruk adalah telah melanggar Hak Subyektif para Penggugat selaku ahli waris alm. Soebowo dan alm Djoeminah, dengan berpedoman pada kaidah hukum dalam yurisprudensi di Indonesia dengan uraian sebagai berikut :

“Dalam hal adanya tuduhan suatu tulisan yang dipakai sebagai bukti adalah palsu, maka tidaklah perlu diadakan pemeriksaan oleh seorang ahli, apabila Hakim telah melihat sendiri secara biasa dengan jelas adanya Pemalsuan Surat” ;

(lihat putusan Mahkamah Agung tanggal 26 Juni 1959 Nomor 167 K/SIP/ 1959, majalah persil 112) ;

Berdasarkan uraian alasan-alasan di atas, telah secara nyata terbukti alm. Solechan melakukan tindakan yang memenuhi unsur melanggar hukum. Dan oleh karenanya Akta Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 tersebut menjadi tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin alm. Djoeminah dan para Penggugat, pihak Tergugat I menghadap alm. Stefanus Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya untuk membuat dan menandatangani jual beli atas objek sengketa dan selanjutnya pihak Tergugat I telah menghadap Notaris Abdul Kohar,SH., (Turut Tergugat III) untuk membuat dan menandatangani Akta Nomor 146 tanggal 22 Mei 1980 (vide bukti P-11) bersama dengan orang-orang yang dahulu turut menandatangani Akta Kuasa Khusus Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 tanpa didukung bukti identitas diri seperti kartu tanda penduduk, dan mereka mengaku sebagai :

- a Soenarto Mohammad Solechan ;



- b Ny. Djoeminah yang mengaku selain untuk diri sendiri juga bertindak untuk dan atas nama anak-anaknya yang masih di bawah umur, yakni Totok, Agus, Rini, Nanang alias Agung, Hendrik ;
- c Ny. Naniek ;
- d Ny. Endang ;
- e Ny. Yayuk (Yayuk Trimastutik) ;
- f Eddy ;

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 146 tanggal 22 Mei 1980 (vide bukti P-11) secara faktual dilakukan antara alm. Solechan dan Mislan (Tergugat I) dengan maksud untuk mengalihkan obyek sengketa menggunakan Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (vide bukti P-6) dengan harga jual sebesar Rp 120.000. 000,00 (seratus dua puluh juta Rupiah) ;

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Kuasa Nomor 73 tanggal 9 April 1980 (vide bukti P-10) yang dibuat dihadapan alm. Stefanus Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya telah secara factual membuktikan pihak Mislan (Tergugat I) melakukan pengalihan atas obyek sengketa kepada pihak Depot Logistik (Dolog) Jawa Timur yang dalam perkara ini diwakili oleh Kepala Depot Logistik selaku Tergugat II ;

Bahwa selanjutnya Tergugat I (Mislan) telah datang menghadap Notaris Abdul Kohar,SH., (Tergugat IV) untuk membuat dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 101 tanggal 18 Pebruari 1981 (vide bukti P-12) dan Akta Nomor 102 tanggal 18 Pebruari 1981 (vide bukti P-13) yang isinya menerangkan bahwa alm. Djoeminah (ibu kandung para Penggugat) telah memberikan kuasa langsung kepada Tergugat I untuk menggantikan isi Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 (vide bukti P-6) sehingga pihak Tergugat I (Mislan) yang telah beranggapan isi Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 telah berakhir masa berlakunya dengan produser penerbitan suatu Akta Otentik, karena pembatalan suatu Akta Otentik adalah wajib dilakukan oleh Pejabat/pihak yang telah menerbitkan akta tersebut ;

Oleh karenanya sah menurut hukum Akta Nomor 101 tanggal 18 Pebruari 1981 dan Akta Nomor 102 tanggal 18 Pebruari 1981 untuk dinyatakan batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa perbuatan Tergugat I (Mislan) yang telah mengalihkan objek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin alm. Djoeminah dan para Penggugat kepada Depot Logistik (Dolog) Jawa Timur (Tergugat II) sesuai Akta Pemindahan dan penyerahan kuasa Nomor 73 tanggal 9 April 1980, (vide bukti P-10) yang dibuat didasarkan atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Kuasa Nomor 101 tanggal 18 Februari 1981 untuk dinyatakan batal demi hukum dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa dengan menggunakan Akta Pemindahan dan Penyerahan Kuasa Nomor 73 tanggal 9 April 1980 (vide bukti P-10) pihak Tergugat II mengalihkan obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin para Penggugat kepada para pihak Tergugat III dengan harga jual sebesar Rp 718.600.000,00 (tujuh ratus delapan belas juta enam ratus ribu Rupiah) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 (vide bukti P-17) yang dibuat di hadapan Notaris Njoo Sioe Liep (Turut Tergugat IV) di Surabaya ;

Bahwa dalam praktek peradilan, tindakan Tergugat II (Kepala Depot Logistik Jawa Timur) telah mengalihkan obyek sengketa kepada Tergugat III (PT. Teguh Timur) telah secara nyata terbukti memenuhi perbuatan melanggar hukum, hal mana dapat dipedomani pada kaidah hukum dalam yurisprudensi tetap Indonesia dengan uraian sebagai berikut :

“Surat Kuasa Khusus tidak sah karena dibuat tanpa seijin seluruh ahli waris, sehingga jual beli tanah adalah tidak sah menurut hukum”; (lihat putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1250 K/Sip/1980, tanggal 20 Juni 1989, Varia Peradilan Nomor 51 Tahun V) ;

Bahwa berdasarkan uraian alasan-alasan di atas telah secara nyata terbukti Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan tindakan yang memenuhi unsur perbuatan yang melanggar hukum, dan beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk menyatakan Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 (vide bukti P-17) yang dibuat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 (vide bukti P-17) yang dibuat berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Kuasa Nomor 73 tanggal 9 April 1980 (vide bukti 10), adalah tidak sah menurut hukum dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa pihak Tergugat III dengan menggunakan Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 (vide bukti P-14) kemudian mengajukan surat permohonan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek sengketa kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (Turut Tergugat I) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II) yang selanjutnya diterbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 11 November 1991 Nomor 911/HGB/BPN/1991 tanggal 11 November 1991 (vide bukti P-18) yang telah didalilkan oleh para Tergugat dan para Turut Tergugat adalah menjadi dasar penerbitan, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Greges (vide bukti P-19) ;

Bahwa tindakan Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya yang menerbitkan Surat Keputusan Kepala Badan Kepala

Hal. 11 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan tanggal 11 November 1991 Nomor 911/HGB/BPN/1991 tanggal 11 November 1991 (vide bukti P-18) sebagai dasar diterbitkannya SHGB Nomor 81/Greges (vide bukti P-19) atas nama PT. Teguh Timur (Tergugat III) adalah suatu tindakan yang tidak didasari pada prinsip kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, sebagaimana prosedur hukum yang berlaku dalam hal penerbitan suatu sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan atas tanah ;

Bahwa dalam praktek peradilan, tindakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut di atas adalah suatu perbuatan yang secara nyata melanggar hak subyektif para Penggugat dengan berpedoman pada kaidah hukum dalam yurisprudensi tetap Indonesia dengan uraian sebagai berikut :

“Perubahan Hak Atas Tanah dari seorang kepada orang lainnya di dalam buku Register Desa melalui klasiran di desa tersebut dan ternyata tidak ada riwayatnya adalah peralihan hak yang tidak sah” ; (lihat putusan Mahkamah Agung RI Nomor IP/1989, tanggal 14 Desember 1992, Varia Peradilan Nomor 97 Tahun 1993:68) ;

Berdasarkan uraian alasan-alasan di atas, beralasan kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutuskan perkara ini menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Greges atas nama PT. Teguh Timur telah menimbulkan kerugian terhadap para Penggugat dengan uraian sebagai berikut :

Bahwa dengan adanya perbuatan melanggar hukum yang telah dilakukan oleh para Tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap para Penggugat dengan uraian sebagai berikut :

i Kerugian Materiil :

- a Kerugian uang yang diakibatkan terhalangnya para Penggugat untuk menikmati obyek sengketa, berupa nilai harga jual atas obyek sengketa = luas 60.000 m<sup>2</sup> x Rp 1.000.000,00 = Rp 60.000.000.000,00 (enam puluh milyar Rupiah) ;
- b Kerugian uang akibat terhalangnya para Penggugat untuk menikmati harga sewa atas obyek kepada pihak lain dengan perhitungan = Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap bulan dihitung sejak perkara ini diajukan gugatan pada bulan Juli tahun 2000 sampai dengan putusan Hakim dalam perkara ini ;

ii Kerugian Immateriil :

Yaitu perasaan terkejut, kecewa dan kehilangan harta peninggalan harta kedua orang tua para Penggugat yang seharusnya dapat dinikmati oleh para Penggugat, berupa :

- a Terhambatnya para Penggugat untuk membagi harta warisan tersebut ;



- b Tidak dapat menikmati tanah objek sengketa dan menyewakan tanah tersebut yang menjadi hak para Penggugat ;

Kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut keputusan dan kelayakan dapat ditentukan berjumlah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) setiap tahun sejak diajukannya perkara ini pada bulan Juli tahun 2000 sampai dengan perkara mempunyai keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

Bahwa para Penggugat mengkhawatirkan tindakan para Tergugat akan mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain dan menghindari tanggung jawab terhadap putusan pengadilan, maka dengan segala kerendahan hati mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa tersebut ;

Bahwa para Penggugat merasa perlu mengikut sertakan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV sebagai pihak dalam perkara ini, karena mereka adalah Notaris dan PPAT yang telah menerbitkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 145 dan 146 tanggal 22 Mei 1980 Akta Pemindahan dan Penyerahan Kuasa Nomor 73 tanggal 9 April 1980, Akta Kuasa Nomor 101 dan Akta Nomor 102 tanggal 18 Pebruari 1981, Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 dan karenanya perlu dihukum untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini ;

Bahwa para Penggugat mengikut sertakan para Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini karena perlu dihukum untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini ;

Bahwa gugatan ini didasarkan pada surat sah (*autantieke titel*) adanya bukti-bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian dan mengenai perselisihan tentang hak kepemilikan maka berdasarkan Pasal 180 HIR, putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Bahwa untuk menghindari bertambahnya kerugian-kerugian baik materiil maupun immateriil pada diri para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat III maka beralasan hukum kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan provisi sebagai berikut :

- a Memerintahkan dan melarang PT. Teguh Timur (Tergugat III) atau siapapun pihak yang mendapatkan hak dari padanya untuk menghentikan kegiatan pembangunan fisik di atas tanah sengketa dan segala bentuk kekuatan hukum yang bersifat peralihan hak atas tanah sengketa ;

Hal. 13 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Memerintahkan para Turut Tergugat untuk menolak/atau setidaknya tidaknya menunda sampai adanya keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini, atas segala permohonan peralihan hak atas objek sengketa ;
- c. Menyatakan putusan provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (verzet), banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu sebagai berikut :

## I Dalam Provisi :

1. Menerima dan mengabulkan tuntutan provisi dari para Penggugat ;
2. Melarang PT. Teguh Timur selaku Tergugat III berikut siapapun pihak yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera menghentikan kegiatan-kegiatan di atas tanah objek sengketa bilamana perlu dengan dukungan/bantuan Aparat Negara ;
3. Menyatakan bahwa putusan Provisi ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan (verzet) banding maupun kasasi ;

## II Dalam Pokok Perkara :

### Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm. Soebowo dan alm. Djoeminah ;
3. Menyatakan perbuatan para Tergugat yang mengalihkan objek sengketa milik alm. Soebowo, secara beritikad buruk adalah perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan batal demi hukum yang mengikat akta-akta otentik di bawah ini ;
  - a. Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 yang dibuat oleh Stefanus Sindhunatha,SH., (alm), Notaris di Surabaya ;
  - b. Akta Nomor 145 tanggal 22 Mei 1980 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat di hadapan Abdul Kohar,SH., Notaris di Surabaya ;
  - c. Akta Nomor 140 tanggal 22 Mei 1980 yang dibuat oleh Abdul Kohar,SH., Notaris di Surabaya ;
  - d. Akta Nomor 101 tanggal 18 Pebruari 1981 yang dibuat Abdul Kohar,SH., Notaris di Surabaya ;
  - e. Akta Nomor 102 tanggal 18 Pebruari 1981 yang dibuat oleh Abdul Kohar,SH., Notaris di Surabaya ;



- f Akta Nomor 73 tanggal 9 April 1980 tentang Pemindahan, Penyerahan dari Kuasa yang dibuat oleh alm. Stefanus Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya ;
- g Akta Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989 yang dibuat oleh Njoo Sioe Liep,SH., di Surabaya ;
- h Surat Pernyataan Untuk Melepaskan/Menyerahkan Hak Atas Tanah tertanggal 20 Juli 1981 Nomor 02/PPT-KMS/1981 yang dibuat oleh Panitia Pembebasan Tanah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya tertanggal 20 Juli 1981 ;
- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 82/Greges, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 870/U/1990 tanggal 24 April 1996 luas tanah 59.180 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan ribu seratus delapan puluh meter persegi) adalah batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat, baik terhadap para Tergugat atau pihak manapun ;
- 6 Menyatakan sah menurut hukum, serta berharga sita jaminan yang diletakkan pengadilan atas obyek sengketa dalam perkara ini ;
- 7 Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada para Penggugat dengan seketika dan sekaligus tunai uang ganti kerugian, dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak putusan ini diucapkan atau diberitahukan, berupa :
  - i Kerugian Materiil :
    - a Kerugian uang yang diakibatkan terhalangnya para Penggugat untuk menikmati obyek sengketa berupa nilai harga jual atas obyek sengketa = luas 60.000 m<sup>2</sup> x Rp 1.000.000,00 = Rp 60.000.000.000,00 (enam puluh milyar Rupiah) ;
    - b Kerugian uang akibat terhalangnya para Penggugat untuk menikmati harga sewa atas obyek sengketa kepada pihak lain dengan perhitungan = Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap bulan dihitung sejak perkara ini diajukan gugatan pada bulan Juli tahun 2000 sampai dengan putusan Hakim dalam perkara ini ;
  - i Kergian Immateriil :

Yaitu perasaan terkejut, kecewa dan kehilangan harta peninggalan kedua orang tua para Penggugat yang seharusnya dapat dinikmati oleh para Penggugat, berupa :

    - Terhambatnya para Penggugat untuk membagi harta warisan tersebut ;



- Tidak dapat menikmati tanah objek sengketa tanah tersebut yang menjadi hak para Penggugat ;

Kerugian mana tidak dapat dinilai dengan uang, akan tetapi menurut kepatutan dan kekayaan dapat ditentukan berjumlah sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) setiap tahun sejak diajukannya perkara ini pada bulan Juli tahun 2000 sampai dengan perkara ini mempunyai keputusan yang berkekuatan hukum *tetap (inkracht van gewisjde)* ;

8. Menghukum Tergugat III (PT. Teguh Timur) atau siapapun juga pihak yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera keluar mengosongkan tanah obyek sengketa milik para Penggugat dengan biaya sendiri-sendiri dan selanjutnya mengembalikan tanah tersebut dalam keadaan kosong tanpa ada hak apapun di atasnya dalam keadaan semula, bilamana perlu dengan bantuan Aparat Negara ;
9. Menghukum Tergugat III (PT. Teguh Timur) untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada para Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah) per hari, apabila lalai atau tidak mentaati putusan pengadilan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai dilaksanakan eksekusi dalam perkara ini ;
10. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat III serta para Turut Tergugat untuk tunduk dan bertakluk pada putusan ini ;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) ;
12. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat III membayar ongkos perkara secara tanggung renteng dalam tingkat pertama ini ;

**Subsidaire :**

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi serta Tergugat III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

**Eksepsi Tergugat I :**

Bahwa Tergugat I membantah keras seluruh dalil para Penggugat, kecuali Tergugat mengakui secara tegas ;

Bahwa dalam petitum dalam pokok perkara angka 5 para Penggugat memohon agar sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 82/Greges Surat Ukur/Gambar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi Nomor 670/U/1990 tanggal 14 April 1996 luas 59.180 m<sup>2</sup> batal dan tidak berkekuatan hukum ;

Bahwa dengan demikian Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena menjadi kewenangan-kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (eksepsi kompetensi absolut) ;

Bahwa tanah yang dituntut oleh para Penggugat terdiri dari sebidang tanah (dahulu disebut Tambak Galek) petak D Nomor 405 persil Nomor 26 a dt II seluas 4.690 Ha (hektar are) dan persil Nomor 26 b dt III seluas 2.170 Ha total luas  $\pm$  6.860 Ha atau 68.600 m<sup>2</sup> (meter persegi) ;

Bahwa tanah sengketa yang terurai dalam angka 4 tersebut seluas  $\pm$  60.000 m<sup>2</sup> telah dibeli oleh Tergugat I dari para Penggugat, kemudian dijual kepada Tergugat II dan terakhir telah dibebaskan oleh Tergugat III sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga benar dan tepat Tergugat III telah dijadikan salah satu Tergugat. Dengan demikian masih ada tanah yang tersisa luasnya  $\pm$  8600 m<sup>2</sup> ;

Bahwa sisa tanah yang seluas  $\pm$  8699 m<sup>2</sup> (riil 7750 m<sup>2</sup>) tersebut akhirnya juga dibeli oleh Tergugat I yang kemudian dijual kepada Bapak Suharlin Markan, pada tanggal 1 Februari 1990, tetapi ternyata oleh para Penggugat tidak dijadikan dan ikut digugat sebagai Tergugat, sehingga gugatan Penggugat adalah kabur karena kurang pihak ;

Bahwa gugatan para Penggugat didasarkan pada petak, tetapi lalai menyebut batas-batas tanah secara kongkrit, sehingga obyek gugatan menjadi kabur (*obscuur libels*) ;

Bahwa dengan demikian gugatan para Penggugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Eksepsi Tergugat II :

Bahwa para Penggugat dalam petitum gugatannya angka V tentang gugatan pembatalan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Greges, Surat Ukur/GS Nomor: 870/0/1990, gugatan pembatalan sertifikat adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian mohon putusan sela dengan memutuskan bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang memeriksa gugatan para Penggugat ;

Bahwa Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara ini, yang berwenang adalah Pengadilan Negeri Sidoarjo, apabila gugatan terhadap Tergugat I yang didalilkan beralamat di Sidoarjo, apabila gugatan terhadap Tergugat I yang didalilkan beralamat di Sidoarjo. Jika dasar gugatan a quo adalah perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan Akte Kuasa Nomor 123, kedudukan Mislan adalah selaku

Hal. 17 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerima kuasa, maka kapasitas dirinya selaku pribadi. Oleh karena Mislan beralamat di Sidoarjo maka berdasarkan Pasal 118 HIR, gugatan ini seharusnya diajukan ke Pengadilan Negeri Sidoarjo. Hal ini dibuktikan dengan dalil argumen gugatan para Penggugat sendiri, yang menyebutkan bahwa Mislan selaku Direktur PT. Panca Guna, berkedudukan hukum di Surabaya, tetapi gugatannya dialamatkan ke Jalan Jenggolo II A Nomor ... RT.05/RW.02, Kelurahan Pucang, Kecamatan Sidorajo ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan : "Bahwa bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan yang nyata yang menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak itu apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak saat diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat, Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau tanah atau penerbitan sertifikat tersebut" ; Pada hal faktanya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 82/Greses tersebut telah terbit selama 15 (lima belas) tahun. Dengan demikian sesuai ketentuan dimaksud oleh karena sertifikat HGB Nomor 82/Greses telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun maka hak gugat para Penggugat atas sertifikat yang telah terbit dari 5 (lima) tahun adalah gugur demi hukum. Untuk itu gugatan para Penggugat layak untuk dikesampingkan dan dinyatakan ditolak, demi untuk kepastian hukum ;

Bahwa berkaitan dengan sengketa atas obyek Hak Guna Bangunan Nomor 82/Greses atas nama PT. Teguh Timur (Tergugat III), telah diajukan gugatan sengketa gugatan perdata yaitu perkara Nomor 457/Pdt.G/2000/PN.Sby Jo Nomor 1157 K/Pdt/2004, dan sengketa Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam perkara Nomor 75/G.TUN/2000/PTUN.Sby Jo Nomor 51/B/TUN/2001/ PT.TUN.Sby, dan kedua putusan perkara kedua perkara dimaksud telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Padahal kedua perkara tersebut hakekatnya adalah sama dengan gugatan perkara a quo, yaitu para Penggugat merasa mempunyai hak atas obyek perkara, maka dengan demikian maka gugatan a quo adalah ne bis in idem ;

Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2003, saat ini tidak ada subyek hukum yang bernama Depot Logistik Jawa Timur, yang ada adalah Perusahaan Umum (Perum) Bulog. Oleh karena itu gugatan yang diajukan terhadap Kepala Depot Logistik (Dolog) Jawa Timur adalah gugatan error in persona ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jika gugatan para Penggugat dilandasi tentang pelaksanaan Akta Nomor 123 tentang Kuasa tanggal 25 Januari 1980, padahal faktanya di dalam Akta tersebut Dolog Jatim bukanlah sebagai pihak apalagi Perum Bulog Divre Jatim tidak ada ikatan, hubungan hukum dan tidak ada kewajiban hukum apapun dengan para Penggugat. Maka demi hukum, mohon Perum Bulog dinyatakan dikeluarkan dari perkara a quo ;

Bahwa oleh karena gugatan perkara a quo didalilkan atas dasar perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1788 Jo Pasal 1801 KUHPerdata, seharusnya gugatan para Penggugat diajukan terhadap di penerima kuasa, yaitu Salechan (atau ahli warisnya). Gugatan para Penggugat yang diajukan terhadap Kepala Dolog Jatim adalah gugatan salah sasaran dan tanpa dasar ;

Bahwa di dalam Akta Kuasa Nomor 123 dimaksud, ternyata para pihaknya adalah almarhum Ny. Djoeminah (ibu kandung para Penggugat sendiri) bertindak selaku Pemberi Kuasa, yang mengaku bertindak untuk diri sendiri maupun sebagai wali ibu dari anaknya yang belum dewasa (sebagian para Pengugat ikut menandatangani), dan almarhum Salechan alias Soenarto Mohammad Salechan adalah selaku penerima kuasa. Dan faktanya, ibu kandungnya sendiri selaku pemberi kuasa tidak pernah memperkarakan Salechan selaku penerima kuasa. Dan Surat Kuasa dimaksud telah terbit selama 26 (dua puluh enam) tahun tanpa adanya gugatan dari Pemberi Kuasa. Sedangkan subyek tanah perkara ini telah dikuasai lebih dari 20 (dua puluh) tahun, dengan dasar atas hak pelepasan dan pemberian hak atas tanah Negara, maka sesuai dengan hukum harus dianggap berdasarkan itikad baik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1963 KUHPerdata Jo Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, maka gugatan para Penggugat adalah telah kadaluwarsa dan mengada-ada ;

Bahwa dasar gugatan para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum atas pelaksanaan kuasa, jika andaikata benar pelaksanaan kuasa oleh penerima kuasa adalah melawan hukum, quod non (pada hal tidak), maka hal ini adalah merupakan pertanggungjawaban pribadi si penerima kuasa, dan faktanya sampai saat ini belum ada putusan pidana yang menyatakan penerima kuasa dinyatakan telah bersalah, hingga yang bersangkutan meninggal dunia. Oleh karena merupakan petanggungjawaban pribadi dan yang bersangkutan telah meninggal dunia, maka hak gugatan berdasarkan perbuatan yang melawan hukum yang pelakunya telah meninggal dunia adalah layak dinyatakan gugur demi hukum ;

Hal. 19 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/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)



Bahwa jika tanda-tanda (sebagian ditandatangani sendiri oleh para Penggugat) dalam Akta dimaksud dilingkari, namun fakta yang tidak terbantah, hingga saat ini tidak ada satupun putusan pengadilan yang menyatakan tandatangan sebagian dari para Penggugat Ny. Naniek (Penggugat I), Ny. Endang (Penggugat II), Ny. Yayuk (Penggugat III) dan Edy (Penggugat IV) dinyatakan palsu atau dipalsukan. Oleh karena itu dalil para Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya tidak pernah menandatangani Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980, yang dilandasi bukti afidafil (Pernyataan dari yang bersangkutan) adalah dalil sertifikat tanpa dasar dan mengada-ada (*obscuur libel*) ;

Bahwa gugatan terhadap Abdul Kohar,SH., dan Njoo Sioe Liep,SH., saat ini sudah tidak menjabat sebagai Notaris dan PPAT. Maka gugatan terhadap subyek hukum tersebut adalah illusioner, karena subyek hukum yang digugat tersebut sudah tidak ada ;

Bahwa gugatan a quo adalah tanpa dasar (*obscuur libel*), oleh karena Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 yang dijadikan dasar alasan Pembatalan Akta Kuasa Nomor 123, yang terbit tanggal 25 Januari 1980. Maka ketentuan dimaksud tidak dapat diperlakukan surut ;

Bahwa dalam posita dan petitum gugatan angka 4 huruf h, dasar perolehan tanah Dolog Jatim adalah melalui Panitia Pembebasan Tanah Kotamadya Surabaya, sesuai Surat Nomor 02/PPT-KMS/1981 tanggal 20 Juli 1981, oleh karena dasar perolehan haknya adalah permohonan hak atas tanah negara, melalui pelepasan hak atau pembebasan hak. Oleh karena itu, gugatan a quo yang tidak mengikut sertakan pihak Panitia Pembebasan Tanah Kotamadya Surabaya dimaksud adalah gugatan yang kurang baik. Gugatan yang sengaja tidak mengikut sertakan semua pihak yang berkaitan dengan perkara gugatan para Penggugat nyata telah mengeliminasi para pihak dengan tujuan untuk menyimpangi azas "*audi et alteram partem*" ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka eksepsi atas gugatan para Penggugat adalah sangat eksepsionil dan berdasar. Oleh karena itu, sebelum memeriksa pokok perkara mohon putusan sela terlebih dahulu tentang eksepsi kewenangan absolut dimaksud. Dan gugatan para Penggugat adalah layak dinyatakan ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;  
Eksepsi Tergugat III :

Bahwa, gugatan para Penggugat ditujukan kepada Kepala Depot Logistik Jawa Timur (Tergugat II) salah, karena Tergugat II dalam sengketa ini bukan bertindak untuk diri sendiri, akan tetapi atas nama Dirjen Moneter Dalam Negeri, Departemen Keuangan dan atau bertindak untuk dan atas nama Kepala Badan Urusan Logistik Jakarta (Ka.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bulog), sehingga gugatan seharusnya bukan ditujukan kepada Dirjen Moneter Dalam negeri, Departemen Keuangan dan atau Kepala Badan Urusan Logistik (Ka. Bulog) ;

Bahwa, berdasarkan hal di atas, ternyata sekali gugatan para Penggugat salah pihak, sehingga haruslah ditolak atau tidak diterima ;

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak :

Bahwa, dalam gugatan para Penggugat salah satu dalilnya menyatakan timbulnya perkara ini adalah disebabkan adanya Akta Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980, yang dibuat almarhum ibu kandung para Penggugat sebagai Kuasa kepada Salechan sebagai Penerima Kuasa, sehingga dengan demikian para Penggugat seharusnya menyertakan Salechan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini ;

Bahwa, dengan demikian gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak dan untuk mana gugatan ini haruslah ditolak atau setidaknya tidak diterima ;

Gugatan Para Penggugat merupakan ne bis idem ;

Bahwa, para Penggugat telah pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya dengan Register Perkara Nomor 457/Pdt.G/2000/PN.Sby, yang telah diputus pada tanggal 12 April 2001, dengan amar putusannya berbunyi (T.III-1) :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konvensi :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp 347.000,00 (tiga ratus empat puluh tujuh ribu Rupiah) ;

Bahwa selanjutnya para Penggugat (para Penggugat in casu) mengajukan banding dengan Register Perkara Nomor 221/PDT/2002/PT.SBY, yang memberikan putusan pada tanggal 20 Mei 2002, dengan amar putusannya menyatakan (T.III-2) ;

Mengadili :

Menerima permohonan banding dari para Penggugat/Pembanding ;

Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri tanggal 12 April 2001 Nomor 457/Pdt.G/2001/PN.Sby, yang dimohonkan banding tersebut ;

Mengadili Sendiri :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT. Teguh Timur tersebut ;

Hal. 21 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/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

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Alasan-alasan perkara ini adalah ne bis in idem ;

Bahwa, berdasarkan putusan a quo, maka putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 221/PDT/2002/PT.SBY, tanggal 20 Mei 2002 yang mengabulkan eksepsi serta diperkuat oleh Mahkamah Agung haruslah dipergunakan sebagai dasar, agar perkara ini tidak dikategorikan sebagai perkara ne bis in idem ;

Bahwa, dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Surabaya yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung RI, menyatakan bahwa... Menimbang, bahwa oleh karena tidak adanya kesesuaian tentang luas tanah yang disengketakan oleh para Penggugat/ Pemanding dengan tanah yang dijual oleh Tergugat II/Terbanding kepada Tergugat III/ Terbanding dan luas tanah yang dikuasai Tergugat IV/Terbanding sebagaimana bukti Sertifikat HGB Nomor 26, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan para Penggugat/ Pemanding tidak jelas/kabur oleh karenanya eksepsi Tergugat II/ Terbanding dapat diterima ;

Bahwa perintah Hakim di atas tidak dipatuhi oleh para Penggugat, hal ini terbukti antara Surat Gugatan para Penggugat dalam Nomor 457/Pdt.G/ 2000/PN.Sby, dengan surat gugatan dalam perkara ini (Nomor 358/Pdt.G/ 2006/PN.Sby) tidak ada perbedaan, khususnya mengenai luas tanah yang dipersengketakan ;

Bahwa berhubung kedua surat gugatan para Penggugat sama maka perkara ini tidaklah berlebihan bila dinyatakan sebagai perkara ne bis in idem atau setidaknya tidaknya bisa quod non bukan maka dapat dipastikan bunyi putusan dalam perkara ini Nomor 358/Pdt.G/2006/PN.Sby atau tidak mungkin perkara ini bunyi putusannya berbeda dengan perkara yang dahulu, karena akan terjadi putusan yang tidak jelas, dimana ada 2 (dua) perkara yang sama mempunyai putusan yang berbeda ;

Bahwa penambahan beberapa Tergugat dalam perkara ini tidaklah mengurangi makna ne bis in idem tersebut, karena penambahan Tergugat hanya merupakan bunga-bunga yang tidak berpengaruh pada permasalahan pokok dalam perkara ini ;

Bahwa, maka terbukti perkara ini masuk dalam kategori perkara ne bis in idem dengan demikian gugatan para Penggugat patut untuk tidak diterima ;

Eksepsi Turut Tergugat I :

Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas ;

Bahwa yang menjadi obyek gugatan adalah Hak Guna Bangunan Nomor 82/ Greges yang diterbitkan atas dasar Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 911/HGB/BPN/91 tanggal 11 November 1991 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas nama PT. Teguh Timur, atas tanah di Kotamadya Surabaya, yang mana dengan diterbitkannya surat keputusan a quo dan sertifikat a quo, Penggugat menyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan melawan hukum penerbitan surat keputusan dan sertifikat a quo ;

Bahwa obyek gugatan a quo tersebut adalah termasuk ruang lingkup keputusan yang dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Turut Tergugat I) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya (Turut Tergugat II), dengan demikian seyogyanya gugatan Penggugat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, serta dengan adanya pertanyaan Penggugat tentang tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan melawan hukum keputusan a quo dimaksud haruslah diuji terlebih dahulu apakah sertifikat a quo dan keputusan a quo diterbitkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan untuk melihat kebenaran penerbitan keputusan a quo adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Rekonvensi Tergugat III :

Bahwa dengan ini Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mengajukan gugatan rekonvensi kepada para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi ;

Bahwa, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi mohon agar segala sesuatu yang telah dituangkan dalam rekonvensi sejauh ada hubungannya dengan gugatan rekonvensi ini mohon dianggap sudah termasuk pula dalam rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan ;

Bahwa, sesuai dengan Surat Keputusan dari Bulog Jakarta Nomor Kep-514/KA/10/1988, tanggal 21 Oktober 1988, Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dinyatakan sebagai pemenang tender atas penjualan tanah, terletak di Kelurahan Greges, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur, seluas 60.000 m<sup>2</sup>, sebagaimana tersebut dalam hak milik adat (Yasan) C. Nomor. 405 persil Nomor 26 a Dt. II seluas 4.690 Ha, dan Nomor 26 b Dt III, seluas 2.170 Ha tertulis atas nama Soebowo, terletak di Kelurahan Greges, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya, Provinsi Jawa Timur ;

Bahwa dengan ditetapkannya Penggugat Rekonvensi III, sebagai pemenang tender penjualan tanah tersebut, maka dibuatlah Akta Jual Beli antara Bulog dengan Tergugat IV sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 4 tanggal 1 Juni 1989, di hadapan Njoo Sioe Liep,SH., Notaris di Surabaya ;

Hal. 23 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas Akta Jual Beli Nomor 4 tersebut, selanjutnya Penggugat Rekonvensi III melaksanakan pembayaran sebesar Rp 718.600.000,00 (tujuh ratus delapan belas juta enam ratus ribu Rupiah) ;

Bahwa selanjutnya Tergugat III mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Nasional Kodya Surabaya agar tanah tersebut diterbitkan sertifikatnya dan setelah diadakan penelitian surat-surat serta hal-hal lain yang berkenaan dengan permohonan penerbitan sertifikat, maka Kantor Pertanahan Kodya Surabaya mengeluarkan/menerbitkan sertifikat yang sah atas sebidang tanah seluas 59,180 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Margo Mulyo Nomor 59. Kelurahan Greges, Kecamatan Tandes, Kotamadya Surabaya, sebagaimana ternyata dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 82, Gambar Situasi Nomor 870/U/1990, tanggal 24 April 1990, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kodya Surabaya tanggal 11 Desember 1990, atas nama PT. Teguh Timur (Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) ;

Bahwa sebelum Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi melakukan tindakan seperti tersebut di atas, terlebih dahulu diteliti kebenaran dari bukti kepemilikan atas tanah a quo serta peninjauan lapangan ;

Bahwa dari hasil penelitian tersebut ternyata hal-hal sebagai berikut :

- a Bahwa, Bulog/Dolog (Tergugat II Konvensi) Jatim memperoleh tanah a quo berdasarkan Akta Pemindahan Penyerahan Dan Kuasa Nomor 73, tanggal 9 April 1980, yang dibuat dihadapan ST. Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya, dengan Tn. Mislan. Direktur PT. Panca Guna (Tergugat I Konvensi) ;
- b Bahwa adapun dasar dari Mislan, Direktur PT. Panca Guna (Tergugat I Konvensi), memindahkan dan menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada Dolog/Bulog (Tergugat XII Rekonvensi/Tergugat III Konvensi) berdasarkan Akta Nomor 28 tentang Ikatan Untuk Menjual dan Membeli, tanggal 4 Maret 1980, yang dibuat dihadapan ST. Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya, dari Salechan (Soenarto Mohamad Salekhan) ;
- c Bahwa dasar dari Salechan (Soenarto Mohamad Salekhan) memindahkan hak atas tanah a quo berdasarkan Akta Kuasa Nomor 123, tanggal 25 Januari 1980, yang dibuat dihadapan ST. Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya dari Ny. Djoeminah untuk diri sendiri dan sebagai wali dari anaknya yang belum dewasa serta para Tergugat Rekonvensi lainnya, sebagai ahli waris Soebowo sebagai Pemberi Kuasa ;

Bahwa dari akta-akta tersebut di atas, sebenarnya hak atas tanah tersebut sudah sah beralih ke Dolog/Bulog (Tergugat II Konvensi), namun berhubung Bulog adalah Lembaga Pemerintah non departemen, maka menurut ketentuan yang berlaku pembelian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atau pembebasan tanah tersebut harus melalui Panitia Pembebasan Tanah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, yang terdiri dari Kantor Agraria Kodya Surabaya, Kantor Ipeda Kodya Surabaya. Dinas Pertanian Tanaman Pangan Jawa Timur, Pembantu Walikota Kotamadya Dati II Surabaya Utara, Camat Tandes, Lurah Greges dan Kepala Dolog Jawa Timur ;

Bahwa selanjutnya Panitia dengan ahli waris Soebowo, yakni para Tergugat Rekonvensi, maka dibuatlah :

- Surat Pernyataan ahli waris Soebowo tertanggal 31 Maret 1981, yang berisikan pernyataan sebagai pemilik atas tanah a quo, setuju Pemerintah/ Dolog membebaskan tanah a quo dan tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa pidana maupun perdata serta tidak menjadi jaminan hutang, yang diketahui Kepala Desa Greges, Kecamatan Tandes, Kodya Surabaya dan Camat Tandes Kodya Surabaya ;
- Surat Pernyataan untuk melepaskan/menyerahkan hak atas tanah dari ahli waris Soebowo atas tanah a quo di hadapan Panitia Pembebasan Tanah Kodya Surabaya ;
- Tanda Terima Pembayaran (kwitansi), dari Bendahara Proyek Pembangunan Pengudangan Beras dari Gula kepada Djoeminah, Ny. Endang, Ny. Yayoek, Ny. Naniek, Edy, sebesar Rp 240.000.000,00 yang disaksikan dan diketahui oleh Kantor Agraria Surabaya, Camat Tandes, Pembantu Walikota Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya, untuk Surabaya Utara serta Kepala Kelurahan Greges ;
- Serta dilengkapi dengan surat keterangan ahli waris dari Pengadilan Agama Surabaya (Surat Fatma Waris Damai) Nomor 31/Fatwan/1980, tanggal 18 Januari 1980, yang memberi fatwa sebagai berikut :
- Para Penggugat sebagai ahli waris alm. Soebowo ;
- Harta Warisan berupa sebidang tanah tambak terletak di Desa Greges, Kecamatan Tandes Surabaya Persil Nomor. 26 1 Dt. II seluas 4.690 Ha, Persil Nomor 26 b Dt. III, seluas 2.170 Ha. Sebagaimana tersebut dalam tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia Petok D Nomor 405 ;
- Selama ahli waris Nomor 5 sampai dengan Nomor 10 masih di bawah umur, maka tanggung jawab ada pada ahli waris Nomor 1 (Djoeminah) ;
- Bahwa dari hal-hal tersebut di atas, ternyata sekali bahwa peralihan hak tersebut sah menurut hukum karena berdasarkan penelitian dan surat-surat yang sah, sehingga Penggugat III Rekonvensi sebagai pemegang hak terakhir

Hal. 25 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



atas tanah tersebut haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang oleh hukum dilindungi kepemilikannya ;

- Bahwa selanjutnya berhubung tanah tersebut bekas tambak dan letaknya rendah, maka Penggugat Rekonvensi melakukan pengurusan dan pemagaran serta merencanakan untuk melakukan pembangunan sesuai dengan maksud pembelian tanah itu yaitu sebagai tempat usaha ;
- Bahwa, selama proses peralihan hak tersebut dilakukan yaitu tahun 1981, sampai Penggugat menguasai fisik tanah tersebut tidak pernah mendapat gangguan dari pihak manapun, termasuk dari para Tergugat Rekonvensi/ para Penggugat Konvensi ;
- Bahwa sekitar tahun 2000 ketika Penggugat III Rekonvensi akan membangun tanah itu, ternyata para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi mengaku bahwa tanah a quo adalah tanah milik mereka dan semua peralihan baik akta-kata maupun surat peralihan dan pernyataan di hadapan Panitia Pembebasan Tanah dilingkari dengan alasan yang dibuat-buat, yaitu akta-akta itu (terutama Akta Kuasa Nomor 123) dibuat karena adanya itikad buruk dan menyalahi peraturan tentang larangan kuasa mutlak ;
- Bahwa dasar pengakuan dari para Tergugat Rekonvensi adalah berawal dari adanya kekhilafan Kelurahan Greges yaitu lupa mencoret dari buku C, Desa Peralihan di atas, sehingga masih tercantum nama alm. Soebowo (orang tua para Tergugat Rekonvensi, padahal pada waktu itu Lurah tersebut termasuk salah satu dari Panitia Pembahasan Tanah ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, rencana akan melakukan pembangunan atas tanah itu menjadi terganggu sejak tahun 2000 dan ini sangat merugikan kepentingan Penggugat III Rekonvensi baik materiil maupun moril ;
- Bahwa pengakuan para Tergugat Rekonvensi yang mengaku sebagai pemilik tanah a quo, merupakan perbuatan melanggar hukum, yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian besar baik materiil maupun moril ;
- Bahwa, berhubung Penggugat Rekonvensi dapat membuktikan para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian, maka sudah sepantasnya Penggugat Rekonvensi menuntut ganti rugi sebagai berikut :

a Kerugian Materiil :

Tanah tersebut tidak bisa dibangun karena ada pengakuan dari para Tergugat Rekonvensi sejak 2000, seluas 59.180 m<sup>2</sup> yang kalau disewakan atau



dikomersilkan minimal akan mendapatkan penghasilan sebesar Rp 10.000,00 (sepuluh ribu Rupiah) setiap bulannya sehingga kalau dihitung 6 tahun, maka kerugiannya sudah mencapai  $Rp\ 10.000,00 \times 59.180\ m^2 \times 1\ bulan \times 12\ bulan \times 6\ tahun = Rp\ 42.609.600.000,00$  (enam puluh dua milyar enam ratus sembilan juta enam ratus ribu Rupiah) ;

**b Kerugian Moril :**

Bahwa secara moril Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan oleh ulah para Tergugat Rekonvensi, sehingga bila dirupiahkan tidak bisa dihitung, namun sebagai pelajaran atas perbuatan para Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi minta ganti rugi moril sebesar Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) ;

- Bahwa, kerugian-kerugian tersebut di atas didasarkan atas alasan yang sah, maka harus segera dibayar secara tunai dan sekaligus pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan apabila Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakannya, maka perlu dikenakan sanksi berupa denda setiap hari keterlambatan sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah), dari sejak dinyatakan incracht sampai dibayar lunas ;
- Bahwa, berhubung Penggugat III Rekonvensi dapat membuktikan bahwa para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian, maka untuk menjamin gugatan ini sia-sia atau untuk menghindari para Tergugat Rekonvensi mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain, maka sangat perlu dimohonkan dan diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas kekayaan terhadap para Tergugat Rekonvensi, yang rinciannya akan diajukannya selanjutnya;
- Bahwa, apabila dikemudian hari pihak para Tergugat Rekonvensi ternyata menguasai ataupun oleh pihak lainnya tanah a quo, maka harus diperintahkan untuk dikosongkan tanpa syarat serta diserahkan kepada Penggugat III Rekonvensi ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan rekonvensi Penggugat III Rekonvensi ;
- 2 Menyatakan bahwa para Tergugat I Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;



3 Menghukum Tergugat I Rekonvensi membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng, dengan perincian :

a Kerugian Materiil :

- Sebesar Rp 42.609.600.000,00 (empat puluh dua milyar enam ratus sembilan juta enam ratus ribu Rupiah) ;

b. Kerugian Moril :

- Rp 3.000.000.000,00 (tiga milyar Rupiah) ;

Bahwa, kerugian tersebut harus segera dibayar secara tunai dan sekaligus pada saat putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti dan apabila para Tergugat I Rekonvensi lalai melaksanakannya, maka perlu dikenakan sanksi berupa denda setiap hari keterlambatan sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta Rupiah), dari sejak putusan ini dinyatakan telah mempunyai kekuatan hukum pasti sampai dibayar lunas ;

4 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap harta kekayaan para Tergugat Rekonvensi ;

5 Menyatakan bahwa, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Jalan Margo Mulyo Nomor 59, Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo, Kotamadya Surabaya, seluas 59.180 m<sup>2</sup>, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 82, Gambar Situasi Nomor 870/0/1990, tanggal 24 April 1990, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kodya Surabaya tanggal 11 Desember 1990, atas nama PT. Teguh Timur ;

6 Memerintahkan kepada para Tergugat Rekonvensi atau pihak lainnya yang menguasai dengan alasan dan dalih apapun untuk mengosongkan tanah tersebut serta menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi ;

7 Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara yang timbul ;

- Apabila Majelis berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 358/Pdt.G/2006/PN.Sby., tanggal 8 Mei 2007 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat tersebut ;

Dalam Eksepsi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi dari Tergugat-Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp 1.996.800,00 (satu juta sembilan ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus Rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 630/PDT/2008/PT.SBY, tanggal 5 November 2008, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari para Penggugat/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 8 Mei 2007 Nomor 358/Pdt.G/2006/PN.Sby. ;

Mengadili Sendiri :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi dari para Penggugat/Pembanding tersebut ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III/Terbanding ;

Dalam Pokok Perkara :

- 1 Mengabulkan gugatan para Penggugat/Pembanding sebagian ;
- 2 Menyatakan bahwa para Penggugat/Pembanding adalah ahli waris yang sah dari almarhum Soebowo dari almarhumah Djoeminah ;
- 3 Menyatakan perbuatan para Tergugat yang mengambil alih obyek sengketa milik almarhum Soebowo secara beritikad buruk adalah perbuatan melawan hukum ;
- 4 Menyatakan batal demi hukum Akte-Akte Otentik di bawah ini :
  - a Akte Kuasa Nomor 123 tanggal 25 Januari 1980 yang dibuat oleh ST. Sindhunatha,SH., (alm) Notaris di Surabaya ;
  - b Akte Nomor 28 tanggal 4 Maret 1980 tentang ikatan untuk menjual dan membeli yang dibuat di hadapan ST. Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya ;
  - c Akta Nomor 146 tanggal 22 Mei 1980 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh A. Kohar,SH., Notaris di Surabaya ;

Hal. 29 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d Akta Nomor 101 tanggal 18 Pebruari 1981 tentang Kuasa yang dibuat A. Kohar,SH., Notaris di Surabaya ;
- e Akta Nomor 102 tanggal 18 Pebruari 1981 tentang Kuasa yang dibuat oleh A. Kohar,SH., Notaris di Surabaya ;
- f Akta Nomor 73 tanggal 9 April 1980 tentang Pemindahan, Penyerahan dan Kuasa yang dibuat oleh alm. ST. Sindhunatha,SH., Notaris di Surabaya ;

- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 82/Greges, Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor 870/U/1990 tanggal 24 April 1996 luas tanah 59.180 m<sup>2</sup> adalah tidak berkekuatan hukum mengikat, baik terhadap para Tergugat ataupun pihak manapun ;
- 6 Menghukum Tergugat III untuk membayar kepada para Penggugat/Pembanding ; Kerugian materiil, akibat terhalangnya para Penggugat/Pembanding untuk menikmati atas tanah obyek sengketa, berupa uang sewa dengan perhitungan Rp 5.000.000,00 (lima juta Rupiah) per tahun dihitung sejak 1 Juni 1989 sampai dengan tanah obyek sengketa diserahkan kepada para Penggugat/Pembanding dalam keadaan kosong ;
- 7 Menghukum Tergugat III/Terbanding atau siapapun juga pihak yang mendapatkan hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa milik para Penggugat/Pembanding dengan biaya sendiri-sendiri dan selanjutnya menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut tanpa ada hak apapun di atasnya kepada para Penggugat/Pembanding, bilamana perlu dengan bantuan aparat negara ;
- 8 Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat III/Terbanding serta para Turut Tergugat/Turut Terbanding untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
- 9 Menolak gugatan para Penggugat/Pembanding selain dan selebihnya ;
- 10 Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat III/Terbanding membayar ongkos perkara secara tanggung renteng untuk kedua tingkat peradilan dari pada tingkat banding sebesar Rp 175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu Rupiah) ;

Dalam Rekonvensi :

- 1 Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi/Terbanding seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi/Terbanding membayar ongkos perkara sebesar nihil ;

#### 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

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 732 K/Pdt/2010 tanggal 5 Oktober 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : I. Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, II. Kepala Depot Logistik (Dolog) Jawa Timur, III PT. Teguh Timur, IV. Kepala Badan Pertanahan Nasional, V. 1. Purnomo Nikiswati ditulis juga Purnomo Nik Iswati, 2. Endang Sulistyowati, 3. Hj. Yayuk Tri Mastuti, 4. Edy Basuki, 5. Totok Rubianto, 6. Agus Hariyadi, 7. Rini Handayani, 8. Nanang Agung Widodo, 9. Suniah Eka Wahyuni ahli waris dari almarhum Hendrik Subandi tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 630/Pdt/2008/PT.Sby, tanggal 5 November 2008 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 358/Pdt.G/2008/PN.Sby., tanggal 8 Mei 2007 ;

Mengadili Sendiri :

Dalam Konvensi :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan Provisi dari para Penggugat tersebut ;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari para Tergugat dan Turut Tergugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Menghukum Pemohon Kasasi V juga sebagai Termohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 732 K/Pdt/2010 tanggal 5 Oktober 2010 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding pada tanggal 20 Oktober 2011 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 1 Desember 2011, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 23 Pebruari 2012, sebagaimana ternyata dari akta permohonan peninjauan kembali Nomor 358/Pdt.G/2006/PN.Sby Jo Nomor 630/PDT/2008/PT.SBY Jo Nomor 732 K/PDT/2010, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan

Hal. 31 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga ;

Bahwa setelah itu oleh para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi I sampai dengan IV juga Termohon Kasasi/Turut Tergugat/Turut Terbanding, yang pada tanggal 22 Maret 2012 telah diberitahu tentang memori peninjauan kembali dari para Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding, diajukan jawaban memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 April 2012 ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/ para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah :

Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI dikualifikasikan sebagai kekhilafan yang nyata, sebagaimana diatur dalam Pasal 67 huruf F Jo Pasal 69 huruf C Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Jo Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, karena Mahkamah Agung dalam putusan kasasinya, yakni dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar peraturannya menyatakan bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dalam bidang Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria, yakni Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 ;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Kasasi incasu yang menjadi dasar putusannya, adalah merupakan suatu putusan pertimbangan kasasi yang sebagaimana dimaksud oleh Pasal 67 huruf f dari Undang-Undang Mahkamah Agung, karena pertimbangan hukum Majelis Kasasi *in casu* yang menjadi dasar putusannya tersebut hanya secara langsung mengemukakan tentang harus diterapkan ketentuan Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria ;

Bahwa didalam Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan :  
“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama” ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memang hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat “dualisme” dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat. Tetapi dalam perkara ini, Majelis Hakim Agung dalam tingkat kasasi telah melakukan putusan terdapat suatu kekhilafan, bagaimana mungkin seorang pengusaha besar membeli sebidang tanah yang tidak didukung alas hak dapat memenangkan perkara karena pertimbangan hukum adat ?. Sedangkan Termohon kasasi sekarang Pemohon Peninjauan Kembali sebagai masyarakat kecil sebagai pemilik tanah berdasarkan alas hak tidak dilindungi berdasarkan hukum adat, hal ini sangat melukai rasa keadilan ;

Bahwa Majelis Hakim Kasasi in casu tidak mempertimbangkan lebih dahulu mengenai alat-alat bukti dalam perkara perdata sebagaimana diatur dalam HIR maupun BW, terutama pasal 165 HIR dan pasal 1870 BW, maka dengan diajukannya (vide halaman 16 Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya) :

- 1 Surat Pernyataan Notaris ST. Sindhunatha,SH., Tanggal 11 Januari 2001 (vide II-14) ;
- 2 Surat Notaris ST. Shidhunata,SH., Nomor 03/Not/S.Ket/X/2001 tanggal 17 Januari 2001 (vide III-15) ;
- 3 Surat Notaris ST. Shidhunata,SH., Nomor 04/Not/S.Ket/X/2001 tanggal 17 Januari 2001 (vide III-16) ;

Yang pada pokoknya ketiga surat bukti tersebut berisi :

- 1 Surat pernyataan tanggal 10 Januari 2001, tidak benar baik redaksi maupun isi surat keterangan tersebut ;
- 2 Surat keterangan tersebut dicabut dan tidak berlaku lagi ;
- 3 Akta Nomor 123 tanggal 23 Januari 1980 adalah bukti yang benar dan sah menurut hukum ;

Surat bukti sebagaimana dikemukakan pada halaman 1 sampai dengan halaman 3, yang karena isinya saling bertentangan maka meskipun surat bukti sebagaimana dimaksud oleh halaman 1 sampai dengan halaman 3, adalah merupakan akte otentik, tidak dapat dijadikan alat bukti yang kuat dan mengikat oleh karenanya harus dikesampingkan. Sedangkan surat bukti P-7 yang merupakan surat keterangan yang dibuat oleh ST. Shidhunata,SH., Notaris Pembuat Akta Tanah, karena surat bukti P-7 isinya tidak bertentangan, lagipula surat bukti mana adalah merupakan akte otentik, yang mempunyai nilai pembuktian yang sah, kuat serta mengikat sebagaimana dinyatakan oleh pasal 165 HIR dan Pasal 1870 BW. Ketentuan sebagaimana diatur oleh Pasal 165 HIR dan Pasal 1870 BW, yang mengikat tidak saja untuk objek berupa persil

Hal. 33 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdiri dari tanah yang tunduk pada hukum barat, namun juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang incasu juga tunduk serta berlaku terhadap persil berupa tanah yang tunduk pada hukum adat, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang Undang Pokok Agraria ;

Dengan batalnya akte Notaris Nomor 123, ST. Shidhunata,SH., surat bukti akte notaris ST. Shidhunata,SH., karenanya isinya bertentangan maka dengan dihubungkannya surat bukti P-3 (keterangan riwayat tanah Nomor 590/402.09.03.04/2000 tanggal 29 Mei 2000 yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Greges, Kecamatan Asemrowo, Surabaya), demikian pula berdasarkan bukti akta tanggal 8 Agustus 2011 Nomor 4 pertanyaan dari Ny. Maimunah tanggal 8 Agustus 2011 yang dibuat dan ditanda tangani untuk dan dihadapan Ibu Rina Hartati Muljono,SH., Notaris di Surabaya,oleh pengadap dikemukakan yang antara lain berbunyi sebagai berikut :

Penghadap tidak mengetahui apa tujuan yang sebenarnya dan setelah dikantor Notaris, penghadap di sodorkan Surat Kuasa Nomor 123 untuk ditandatangani dan waktu itu penghadap di minta mengaku sebagai ahli waris dan menandatangani akta tersebut atas nama Ny. Endang pada waktu itu penghadap tidak diminta tanda pengenal penghadap yang berupa kartu tanda penduduk (KTP) ;

Demikian pula bukti akta tanggal 8 Agustus 2011 Nomor 05 Pernyataan dari Tn. German yang dibuat dan ditandatangani untuk dan dihadapan Ibu Rina Hartati Muljono,SH., Notaris di Surabaya yang menerangkan sebagai berikut :

Penghadap tidak mengetahui apa tujuan yang sebenarnya dan setelah dikantor Notaris, Penghadap disodorkan surat kuasa Nomor 123 untuk ditandatangani dan waktu itu Penghadap di minta untuk mengaku sebagai ahli waris dan di minta untuk menandatangani akta yang tercantum tersebut atas nama Tn. Edy pada waktu itu Penghadap tidak dimintai tanda Pengenal Penghadap yang berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) ;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak melakukan kehilafan/kekeliruan nyata dalam memutus perkara a quo ;

Bahwa telah terbukti peralihan hak obyek sengketa dalam perkara a quo telah sesuai dengan ketentuan hukum adat yaitu kongkrit, terang dan tunai, dan Tergugat III sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa surat-surat bukti yang dimaksud Pemohon Peninjauan Kembali telah dipertimbangkan oleh Judex Facti/Pengadilan Negeri ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh para Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding: 1. PURNOMO NIKISWATI ditulis juga PURNOMO NIK ISWATI, 2. ENDANG SULISTYOWATI, 3. Hj. YAYUK TRI MASTUTI, 4. EDY BASUKI, 5. AGUS HARIYADI, 6. AGUS HARIYADI, 7. RINI HANDAYANI, 8. NANANG AGUNG WIDODO, 9. SUNIAH EKA WAHYUNI ahli waris dari almarhum HENDRIK SUBANDI tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka para Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ;

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

## MENGADILI :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari oleh para Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/ para Pembanding :

**1. PURNOMO NIKISWATI ditulis juga PURNOMO NIK ISWATI, 2. ENDANG SULISTYOWATI, 3. Hj. YAYUK TRI MASTUTI, 4. EDY BASUKI, 5. AGUS HARIYADI, 6. AGUS HARIYADI, 7. RINI HANDAYANI, 8. NANANG AGUNG WIDODO, 9. SUNIAH EKA WAHYUNI ahli waris dari almarhum HENDRIK SUBANDI** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi V dan Termohon Kasasi/para Penggugat/para Pembanding: untuk membayar ongkos perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 19 Februari 2013** oleh **I MADE TARA,SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI**

Hal. 35 dari 36 hal. Put. No. 678 PK/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MOHDALLY,SH.,MH., dan Dr. NURUL ELMİYAH,SH.,MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu LILIEK PRISBAWONO ADI,SH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

Panitera Pengganti,

Ongkos Peninjauan Kembali :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ...	<u>Rp 2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp 2.500.000,00