



PUTUSAN
Nomor 2651 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NYONYA ROCHADINI**, (Janda Almarhum Sabarjoto/disebut juga Sabaryoto) bertempat tinggal di Jalan Ketintang Baru VII Nomor 16 - Nomor 18, Surabaya;
2. **NURTJAHJO, (NURCAHYO) HARI POERNOMO** (Putra Almarhum Sabarjoto/disebut juga Sabaryoto) bertempat tinggal di Jalan Ketintang Baru VII Nomor 16 - Nomor 18, Surabaya;
3. **THIE BUTJE SUTEDJA**, bertempat tinggal di Jalan Samudra Nomor 16 Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya, kesemuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. M. Soka, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Raya Jemur Andayani 50 Blok D Nomor 127-128, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 September 2012;

**Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan III/
Para Pembanding;**

Melawan:

1. **PINTARDJO SOELTAN SEPOETRO**, bertempat tinggal di Jalan Simolawang Baru I Nomor 1, Surabaya;
2. **NYONYA JANDA MUMAHHAIMAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Putro Agung II Nomor 2, Surabaya;

**Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I dan II/Para
Terbanding;**

Dan:

1. **NOTARIS/PPAT KOTA SURABAYA NYONYA MUTIA HARYANI, S.H.**, berkedudukan di Jalan Jagalan Nomor 117 C, Surabaya;
2. **NOTARIS/PPAT KOTA SURABAYA OLIVIA SHERLINE WIRANTO, S.H.**, berkedudukan di Jalan Pasar Kembang Nomor 26 A, Surabaya;

Hal. 1 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10 Komplek Perumahan Citra Raya, Sambikerep Lakarsantri, Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kuncorobhakti Hanung P, S.H., Para Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, di Jalan Taman Puspa Raya Blok D Nomor 10 (Komplek Perumahan Citra Raya), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2012;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV sampai dengan VI/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat I, II/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I sampai dengan III/Para Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat IV sampai dengan VI/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I (satu) adalah pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah sesuai dan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi tanggal 9 Juli 1977 Nomor 948/1977 tertulis atas nama Pintardjo Soeltan Sepoetro (Penggugat I), letak persil di Jalan Jemursari Selatan V Kavling 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, dengan luas 627 m² yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Jalan Jemursari Selatan;
- Sebelah Timur Jalan Jemursari Selatan;
- Sebelah Selatan Hak Milik Nomor 150/Desa Jemurwonosari (milik Penggugat II);
- Sebelah Utara Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari sisa;

2. Bahwa Penggugat II (dua) adalah pemilik satu-satunya yang sah atas sebidang tanah sesuai dan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi tanggal 10 Juni 1981 Nomor 2510/1981 tertulis atas nama Nyonya Mumahhaimawati, terletak persil di Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jemursari Selatan V Kav. 15 A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya dengan luas 616 m² yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara Jalan Jemursari Selatan;
- Sebelah Timur Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari (milik Penggugat I);
- Sebelah Selatan Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari sisa;
- Sebelah Utara Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari sisa;

Untuk selanjutnya ke 2 (dua) bidang tanah tersebut di atas pada angka 1 dan angka 2 di atas mohon disebut sebagai dan menjadi bidang tanah objek sengketa;

Dengan adanya bukti sertipikat atas kedua bidang tanah objek sengketa yang masing-masing adalah tercantum dan atas nama Penggugat I dan Penggugat II menurut hukum merupakan alat bukti yang kuat bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah merupakan satu-satunya pemilik yang sah menurut hukum atas ke 2 (dua) bidang tanah objek sengketa;

3. Bahwa adapun kronologis Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua) memiliki dan memperoleh kaveling tanah Sertipikat Hak Milik di dalam Komplek Perumahan DPR RI dan DPRD Tingkat I Jawa Timur adalah sebagai berikut:

- A. Tanah Penggugat I (satu) dan Penggugat II (dua) adalah semula berasal dari pemecahan Sertipikat Induk, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari yang diterbitkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kotamadya Surabaya, Gambar Situasi tanggal 27 Oktober 1975 Nomor 1282/1975, dengan luas tanah 99.010 m² (sembilan puluh sembilan ribu sepuluh meter persegi) tertulis atas nama Nyonya Suwarni dan kawan-kawan 73 (tujuh puluh tiga) orang, setempat dikenal sebagai persil tanah kaveling Komplek Perumahan DPR RI dan DPRD Tingkat I Jawa Timur;
- B. Daftar nomor urut nama pemilik kaveling dan pembagian letak kaveling tanah masing-masing pemilik dan luas tanah ada pada daftar nomor urut pembagian kaveling tanah masing-masing 73 (tujuh puluh tiga) orang pemilik persil, sebagaimana lampiran yang melekat pada Akta Jual Beli tanggal 14 Juli 1973, Nomor 048/WNT/1973 yang dibuat oleh Camat

Hal. 3 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Wonocolo, tanah kaveling milik Penggugat I (satu) tercantum dalam daftar Nomor Urut 32, pembagian kaveling tanahnya terletak dalam denah Nomor 15, sedangkan tanah Penggugat II (dua) dalam daftar Nomor Urut 40, pembagian kaveling tanahnya terletak dalam denah Nomor 15 A;

C. Tanah Penggugat I (Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari) semula atas nama Nyonya Soegiati, kemudian dijual kepada Sentosa Tekadjaja berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 426-49/Wel/1989, tanggal 3 Juni 1989 yang dibuat di hadapan PPAT Kota Surabaya Asmoedi, selanjutnya oleh Sentosa Tekadjaja dijual kepada Penggugat 1 (satu) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 53/3/Wonocolo/III/1994 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Nansijani Sohandjaja, S.H;

D. Tanah Penggugat II (dua) Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Jemurwonosari semula atas nama Siti Mariam kemudian dijual kepada Penggugat II (dua) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 07/1283/1983, tanggal 14 Januari 1982 yang dibuat oleh PPAT Kota Surabaya Raden Soebiono Danoesastro;

4. Bahwa oleh karena banyak pemilik/pemegang hak atas kaveling tanah di Komplek Perumahan DPR RI dan DPRD Tingkat I Jawa Timur, yang namanya tercatat/tertulis dalam Sertipikat Induk (Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari) pindah alamat sehingga untuk mengajukan pemisahan Sertipikat Induk (Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari) bagi pemilik persil tanah yang belum diajukan pemecahan sertipikat, tidak bisa dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya atas permohonan pemisahan dari sertipikat induk;

Berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Januari 1973 dari Sekretaris Daerah Jawa Timur (Bapak Trimarjono, S.H.), almarhum Letkol TNI Angkatan Laut R. Sabarjoto yang disebut juga R. Sabaryoto (suami Tergugat I dan Ayah Tergugat II) mengajukan permohonan penetapan kepada Ketua Pengadilan Negeri Surabaya atas dasar surat pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya tanggal 19 Oktober 1990 Nomor 630.135,01-9884-5. Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya menerbitkan Penetapan Nomor 2479/Pdt.P/1990/PN Sby, tanggal 15 November 1990, amar selengkapanya;



MENETAPKAN:

Mengabulkan permohonan Pemohon;

Memberi Ijin kepada Pemohon untuk melakukan pemisahan dan pembagian Sertipikat Induk Nomor 44;

Membebankan biaya permohonan ini kepada Pemohon sebesar Rp15.000,00 (lima belas ribu rupiah);

5. Bahwa R. Sabarjoto yang disebut juga R. Sabaryoto (almarhum) suami Tergugat I dan ayah Tergugat II selain diberi tugas oleh Sekretaris Daerah Jawa Timur untuk mengurus surat-surat tanah yang terkait dengan Komplek Perumahan DPR RI dan DPRD Tingkat I Jawa Timur juga termasuk salah satu pemilik persil dalam Komplek Perumahan DPR RI dan DPRD Tingkat I Jawa Timur, namanya tertulis/tercatat pada Sertipikat Induk (Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari);

Memiliki 2 (dua) bidang kaveling tanah, daftar urut Nomor 43 letak kaveling tanah di denah Nomor 1, luas tanahnya 1.290 m² telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 132/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi Nomor 405, tanggal 18 Maret 1980 atas nama Ny. Rochadini Sabarjoto (Tergugat I), telah beralih kepada Dr. Ny. Soemantri istri Dr. Norachman berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Desember 1980, Nomor 365/1818/1980 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya R. Soebiono Selanjutnya beralih lagi kepada Victor Sunarjo berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Mei 1998 Nomor 274/II/Wonocolo/1998 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Noor Irawati, S.H;

Dan letak kaveling tanah yang di denah Nomor 2, luas tanahnya 1.000 m² telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi tanggal 18 Maret 1980, Nomor 404/Desa Jemurwonosari atas nama Ny. Rochadini Sabarjoto (Tergugat I), telah dialihkan kepada Ir. Ismu Sudarto berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26 Desember 1980 Nomor 366/1819/1980 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya R. Soebiono. Selanjutnya pada tanggal 20 Desember 2003 dihibahkan berdasarkan Akta Hibah Nomor 10/2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Pratiti Wiwietiany, S.H;

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa, sejak tanggal 26 Desember 1980 Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak memiliki kaveling tanah lagi di Komplek Perumahan DPR RI dan DPRD Tingkat II Jawa Timur.

Hal. 5 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VI (Notaris/PPAT Ny. Mutia Haryani, S.H) dasar hukum dari segi mana bisa membuatkan Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa Nomor 138, tanggal 30 Agustus 2000 yang isinya Tergugat I dan Tergugat II memberi kuasa kepada Tergugat III untuk menjual tanah dalam Komplek Perumahan DPR RI dan DPRD Tingkat I Jawa Timur seluas 15.000 m²;

6. Bahwa Tergugat IV telah ceroboh, lalai, dan tidak mencermati dengan seksama dan teliti nama-nama pemegang Hak yang tertulis/terdaftar dalam Sertipikat Induk (Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari) dan isi Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Wonocolo tanggal 14 Juli 1973 Nomor 048/WNT/1973 yang bunyinya bahwa letkol (L) Sabrarjoto dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan atas nama para Anggota DPRD Tingkat I Jawa Timur dan DPR RI. Jadi sudah jelas bahwa Sertipikat Induk Komplek Perumahan DPRD Tingkat I Jawa Timur dan DPR RI sebagaimana yang telah terurai dalam SHM Nomor 44/Desa Jemurwonosari bukan milik pribadi suami Tergugat I dan ayah Tergugat II (Almarhum Letkol TNI AL Sabarjoto disebut juga Sabaryoto) yang dapat diwariskan kepada para ahli warisnya, yaitu Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Daftar Nomor 2479/Pdt.P/1990/PN Sby, tanggal 15 November 1990, yang memberi izin kepada Pemohon suami Tergugat I dan Tergugat II (Almarhum Letkol AL Sabarjoto) untuk melakukan pemisahan dan pembagian Sertipikat Induk Nomor 44/Desa Jemurwonosari, kepada pemilik persil kaveling tanah yang namanya tertulis dalam Sertipikat Induk yang belum dimintakan pemecahan dari sertipikat induk;

Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa Nomor 138, tanggal 30 Agustus 2000 yang dibuat oleh Tergugat IV (Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Mutia Haryani, S.H) yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II memberi kuasa kepada Tergugat III (Thie Butje Sutedja) untuk menjual tanah di dalam Komplek Perumahan DPRD Tingkat I Jawa Timur dan DPR RI (SHM Nomor 44/Desa Jemurwonosari) seluas 15.000 m² (lima belas ribu meter persegi) tidak mempunyai alas hak dan dasar hukumnya yang merupakan perbuatan melawan hukum, karena tanpa ada persetujuan dari para pemilik kaveling tanah di dalam Komplek Perumahan DPRD Tingkat I Jawa Timur dan DPR RI, yang nama-namanya tertulis/tercatat dalam SHM



Nomor 44/Desa Jemurwonosari, sehingga semua pemisahan SHM Nomor 44/Desa Jemurwonosari yang diajukan oleh Tergugat III kepada Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Surabaya) atas dasar Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa Nomor 138 tanggal 30 Agustus 2000 yang dibuat oleh Tergugat IV (Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Mutia Haryani, S.H) dan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 07 dan Nomor 08 yang dibuat oleh Tergugat V (Notaris/PPAT Olivia Sherline Wiratno, S.H) merupakan perbuatan melawan hukum dan harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum tetap dan batal demi hukum;

7. Tergugat III telah menggunakan atas Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2479/Pdt.P/1990/PN Sby, tanggal 15 November 1990 dan Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa Nomor 138, tanggal 30 Agustus 2000 yang dibuat oleh Tergugat IV (Notaris/PPAT Kota Surabaya Ny. Mutia Haryani, S.H), menghadap kepada Tergugat V (Notaris/PPAT Kota Surabaya Ny. Olivia Sheriine Wiratno, S.H) dan oleh Tergugat V (Notaris/PPAT Kota Surabaya Ny. Olivia Sheriine Wiratno, S.H) dibuatkan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 16 Maret 2001 Nomor 07 dan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 16 Maret 2001 Nomor 08;
8. Bahwa Tergugat V (Notaris/PPAT Kota Surabaya Ny. Olivia Sheriine Wiratno, S.H) telah ceroboh dan tidak mencermati isi Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa Nomor 138, tanggal 30 Agustus 2000 yang dibuat oleh Tergugat IV (Notaris/PPAT Kota Surabaya Ny. Mutia Haryani, S.H) tanpa ada landasan hukum yang mendasari untuk membuat Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 7, tanggal 16 Maret 2001 dan Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 08 tanggal 16 Maret 2001, yang berakibat terbitnya sertipikat ganda SHM Nomor 1756/Kel. Jemurwonosari dan SHM Nomor 1758/Kel. Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang menjadi objek sengketa;
9. Bahwa Tergugat III (Thie Butje Sutedja) adalah termasuk salah satu dari 73 orang pemilik atas tanah kaveling di Komplek Perumahan DPRD Tingkat I Jawa Timur dan DPR RI Sertipikat Induk, yaitu SHM Nomor 44/Desa Jemurwonosari sesuai dengan daftar Nomor Urut 50 yang kaveling tanahnya di Nomor 46 dengan luas tanah 935 m² (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) yang telah terbit Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat III;

Hal. 7 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



10. Selanjutnya Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 16 Maret 2001 Nomor 07 dan Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 16 Maret 2001 Nomor 08 oleh Tergugat III digunakan untuk mengajukan beberapa pemisahan atas namanya sendiri kepada Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) dan dikabulkan oleh Tergugat VI, sehingga terbit sertipikat ganda, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kel. Jemurwonosari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kel. Jemurwonosari masing-masing tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang menjadi objek sengketa;
11. Bahwa kenyataan Tergugat III selain mendaftarkan pemisahan atas kaveling tanah milik Para Penggugat dan juga melakukan pendaftarkan pemisahan-pemisahan terhadap kaveling-kaveling tanah lain yang bukan miliknya di Komplek Perumahan DPRD Tingkat I Jawa Timur dan DPR RI, yang sedang dimintakan pembatalan oleh Kakanwil BPN Propinsi Jawa Timur dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, dan ada yang belum sempat diganda, diantaranya milik Ir. HT. Soelistyo WS yang bertempat tinggal di Jalan Bayam Nomor 60, Depok Utara sebagaimana terungkap dalam Surat Tergugat VI tanggal 4 April 2001 Nomor 600.1-2276 yang ditujukan kepada Tergugat III;
12. Bahwa dalam rangka penyelesaian permasalahan penggandaan sertipikat yang dilakukan Tergugat III (Thie Butje Sutedja), Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) melalui suratnya tertanggal 14 Desember 2001 Nomor 600.1-9346 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Timur perihal Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1733, 1734, 1757, 1768 dan 1769/Kel. Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya dan Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Jawa Timur Nomor 570.35-27.46, tanggal 11 Maret 2002 perihal Sertipikat Hak Milik Nomor 1733, 1734, 1757, 1768 dan 1769/Kel. Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, yang menyatakan bahwa kelima sertipikat tersebut di atas mengandung cacat hukum sehingga dapat diajukan pembatalannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, masing-masing sertipikat yang cacat Hukum Administratif adalah sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. SHM Nomor 1733/K Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang tumpang tindih di atas Sertipikat Hak milik Nomor 1226/ Kelurahan Jemurwonosari atas nama Lus yana Istanti B;
- b. SHM Nomor 1734/K Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang tumpang tindih di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 52/ Desa Jemurwonosari yang telah dipecah menjadi SHM Nomor 1221 dan Nomor 1222/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Drs. Sunardi;
- c. SHM Nomor 1757/K Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang tumpang tindih di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 923/ Kelurahan Jemurwonosari atas nama Ir. Bambang Sorkartiko;
- d. SHM Nomor 1768/K Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang tumpang tindih di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 57/ Desa Jemurwonosari atas nama Edi Tjandra Kusuma;
- e. SHM Nomor 1769/K Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang dilimpahkan kepada atas nama Chandra Inawidijanti Wibisono yang tumpang tindih di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 56/ Desa Jemurwonosari atas nama Ny. Lie Sok King alias Emly Seiviana; Sedangkan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang tumpang tindih di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari atas nama Penggugat I dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) yang tumpang tindih di atas Sertipikat Hak Milik Nomor 150/ Desa Jemurwonosari atas nama Penggugat II karena telah diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, sehingga oleh Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) tidak ikut diajukan pembatalannya kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional;

13. Bahwa dalam Putusan PTUN Surabaya Nomor 75/G.TUN/PTUN Sby, tanggal 26 November 2001 halaman 48 pertimbangan Majelis Hakim dalam pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 25 Oktober 2001, kuasa hukum Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya), kuasa hukum Tergugat Intervensi (Thie Butje Sutedja) dan Penggugat I (Pintarjo Soeltan Seputra) dan Penggugat II (Ny. Mumahhaimawati) sama-sama telah mengakui dan menunjuk bahwa objek sengketa Sertipikat Hak

Hal. 9 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Milik Nomor 1758/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) berada di Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari atas nama Penggugat I (Pintarjo Soeltan Seputra), sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) berada di Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Jemurwonosari atas nama Penggugat II (Ny. Mumahhaimawati) hal mana merupakan suatu alat bukti pengakuan sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 105 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;

14. Bahwa Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) telah ceroboh dan tidak teliti memproses penerbitan objek sengketa SHM Nomor 1756 dan SHM Nomor 1758 Kelurahan Jemurwonosari, karena tidak mencermati isi Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa Nomor 138, tanggal 30 Agustus 2000 yang dibuat oleh Tergugat IV tanpa ada landasan hukum yang mendasari dan tidak berpedoman pada daftar-daftar nama yang tertulis dalam Sertipikat Induk (Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari) sebagaimana lampiran dalam Akta Jual Beli Nomor 048/WNT/1973, tanggal 4 Juli 1973, jelas perbuatan Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya) menerbitkan 2 (dua) bidang objek sengketa SHM Nomor 1756 dan SHM Nomor 1758 di Kelurahan Jemurwonosari adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan Pasal 51 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 juncto Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menghendaki adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemilik atas bidang tanah Penggugat I dan Penggugat II yang lebih dahulu terbit secara sah menurut hukum;
15. Bahwa karena di atas persil milik para Penggugat terdapat bangunan tembok pagar pembatas yang didirikan oleh Tergugat III maka sesuai ketentuan hukum yang berlaku Tergugat III harus membongkar bangunan yang didirikan, terhitung dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari sejak putusan dijatuhkan dan mengembalikan dalam keadaan semula, setelah batas waktu 7 hari maka para Penggugat berhak membongkar dan merobohkan bangunan pagar tembok milik Tergugat III atau menghaki;
16. Bahwa perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI telah membawa malapetaka bagi Para Penggugat dengan berakibat terbitnya sertipikat



ganda, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kelurahan Jemurwonosari masing-masing atas nama Tergugat III di atas tanah objek-objek sengketa milik Penggugat I dan milik Penggugat II yang telah lebih dahulu terbit Sertipikatnya Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari atas nama Penggugat I dan Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Jemurwonosari atas nama Penggugat II, baik atas kerjasama Para Tergugat atau sendiri-sendiri merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, karena tidak dapat menghaki secara aman dan tidak bisa menjaminkan dan menjual tanah miliknya sendiri, sehingga kebutuhan sehari-hari untuk mencari nafkah hidup dan pemutaran modal kerja, harus mencari pinjaman di luar Bank dengan membayar bunga tinggi hingga sampai saat sekarang, jadi kerugian materiil bagi Penggugat I dan Penggugat II yang tidak dapat memanfaatkan objek-objek sengketa selama 11 (sebelas) tahun adalah sebesar Rp6.000,000.000,00 (enam milyar rupiah) yang harus dibayar secara ditanggung renteng oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat IV;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menerima alasan-alasan gugatan Penggugat I dan Penggugat II;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat I (Pintarjo Soeltan Seputro) adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jemursari Selatan V Kav 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, sebagaimana yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 9 Juli 1977, Nomor 948 dengan luas 627 m²;
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat II (Nyonya Mumahhaimawati) adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jemursari Selatan V Kav 15 A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Jemur-wonosari, Gambar Situasi tanggal 10 Juni 1981 Nomor 2510 dengan luas 616 m²;

Hal. 11 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



5. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kel. Jemurwonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001 Nomor 262/Jemurwonosari/2001 tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) seluas 510 m² setempat dikenal sebagai Jalan Jemursari Selatan V Kav 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kel. Jemurwonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001 Nomor 263/Jemurwonosari/2001 tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) seluas 530 m² setempat dikenal sebagai Jalan Jemursari Selatan V Kav 15A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa tanggal 30 Agustus 2000 Nomor 138, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Mutia Haryani, S.H, adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal;
8. Menyatakan menurut hukum Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 16 Maret 2001 masing-masing Nomor 07 dan Nomor 08 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Olivia Sheriine Wiratno, S.H adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal;
9. Menyatakan menurut hukum penerbitan dan penggandaan SHM Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari dan SHM Nomor 1758/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
10. Memerintahkan kepada Tergugat VI (Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya I) untuk mematikan dan mencoret Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kelurahan Jemurwonosari masing-masing yang tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) dan menarik Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari dan Sertipikat Hak milik Nomor 1758/ Kelurahan Jemurwonosari masing-masing yang tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) atau dari tangan siapapun juga yang menghaki dan menguasainya serta mengumumkan satu kah dalam Surat kabar yang beredar di Kota Surabaya tentang adanya cacat hukum dan hapusnya



Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Tergugat III atas biaya Tergugat VI;

11. Menyatakan menurut hukum penguasaan Tergugat III atas persil masing-masing bidang tanah objek sengketa di Jalan jemursari Selatan V Nomor 15 dan Jalan Jemusari Selatan V Nomor 15A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya sebagai perbuatan melawan hukum, dan memerintahkan kepada setiap orang atau siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat III (Thie Butje Sutedja) untuk segera mengosongkan persil bidang tanah sengketa dan menyerahkannya secara serta merta dan dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat tanpa adanya suatu syarat apapun;
 12. Memerintahkan Tergugat III untuk membongkar bangunan pagar tembok yang ada pada persil milik Para Penggugat dan dikembalikan dalam keadaan semula dan menyatakan Para Penggugat dapat membongkar bangunan pagar tembok milik Tergugat III di atas tanah SHM Nomor 53/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi tanggal 9 Juli 1977 Nomor 948 dan SHM Nomor 150/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi tanggal 10 Juni 1981 Nomor 2510 dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah keputusan berkekuatan hukum tetap Tergugat III tidak bersedia membongkar, maka Para Penggugat dapat mengHaki bidang tanah objek sengketa;
 13. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp6.000.000.000,00 (enam miliar rupiah) terhitung gugatan perkara didaftarkan ke Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya dan terus bertambah bunganya tiap bulan 2 % (dua persen) sampai eksekusi perkara *a quo* dapat terlaksana dengan baik;
 14. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
- Atau, Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) dan bijaksana sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II dan III mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Hal. 13 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Eksepsi Pihak Tergugat I, II dan III:

- I. Gugatan Para Penggugat berlawanan dengan kompetensi absolut Pengadilan Negeri Surabaya dan merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya;
 1. Bahwa sertifikat hak milik atas tanah adalah sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Pejabat TUN dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), hal tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
 2. Bahwa, segala Sengketa mengenai suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang - undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata adalah merupakan kewenangan mutlak Peradilan Tata Usaha Negara ;
 3. Bahwa dalam *Petitum* Gugatan Nomor 5, Para Penggugat meminta menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kel. Jemurwonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001 Nomor 262/Jemurwonosari/2001 tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) seluas 510 m² adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat adalah sebuah petitum yang mempermasalahkan serta meminta putusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara untuk dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, padahal Pengadilan Negeri Surabaya tidak memiliki kewenangan membatalkan, atau menyatakan cacat hukum terhadap Putusan Tata Usaha Negara dalam hal ini berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1756 ;
 4. Bahwa sama halnya seperti eksepsi Tergugat I, II pada Point 3, dalam *Petitum* Gugatan Nomor 6, Para Penggugat juga meminta menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kel. Jemurwonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001 Nomor 263/Jemurwonosari/2001 tertulis atas nama Tergugat III (thie Butje Sutedja) seluas 530 m² adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat adalah sebuah petitum mengenai sengketa terhadap Putusan Tata Usaha Negara



berupa sertifikat hak milik dimana masuk dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan kewenangan Peradilan Negeri;

5. Bahwa selanjutnya dalam *Petitum* Gugatan Nomor 10, Para Penggugat meminta supaya memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya untuk mematikan dan mencoret Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1756 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1758 serta mengumumkan satu kali dalam surat kabar yang beredar di Kota Surabaya tentang adanya cacat hukum, dan hapusnya kedua sertipikat tersebut adalah sangatlah bertentangan dengan kewenangan Peradilan Negeri, sebab tindakan mematikan dan mencoret buku tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1756 dan Nomor 1758 adalah tindakan tata usaha negara, artinya Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara akan mengeluarkan tindakan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, maka perbuatan tersebut adalah sebuah perbuatan tata usaha negara ;
6. Bahwa berdasarkan dalil - dalil diatas maka untuk menghindari sebuah putusan diluar kewenangan hakim (*ultra vires*), maka sudah sepatutnya bila gugatan Para Penggugat ditolak oleh sebab *petitum* dari pokok perkara gugatan Para Penggugat sudah masuk dalam kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

II. Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

1. Bahwa Para Penggugat telah mengakui sendiri dalam gugatannya objek sengketa berupa tanah di Jalan Jemursari Selatan V kav. 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya dan tanah di Jalan Jemursari Selatan V Kav. 15 A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya dimana kedua tanah tersebut merupakan pecahan dari Sertipikat Induk Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari;
2. Bahwa Sertipikat Induk Hak Milik Nomor 44/Desa Jemurwonosari adalah milik (almarhum) Letkol L Sabaryoto yang diperoleh dengan sah dari jual beli persil tanah - tanah menurut Akta Jual Beli Nomor 048NVNT/1973 pada tanggal 14 Juli 1973 dari Subagyo yang mewakili 18 (delapan belas) orang pemilik tanah;
3. Bahwa Letkol L Sabaryoto telah meninggal dunia dan meninggalkan 4 (empat) ahli waris, yaitu Ny. Rochadini (istri), Sabarini (anak pertama),

Hal. 15 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Indira Ratna Ningsih anak kedua) dan Nurtjahjo Hari Purnomo (anak ketiga);

4. Bahwa dalam gugatannya Penggugat hanya melakukan gugatan terhadap Rochadini (Tergugat I) dan Nurtjahjo (Tergugat II), padahal dalam gugatannya Para Penggugat mengakui sendiri sedang memasalahkan sebagian tanah dari pecahan Sertipikat Induk Nomor 44/Desa Jemurwonosari milik (almarhum) Letkol L. Sabaryoto, maka sebagai ahli waris harusnya Sabarini (anak pertama), Indira Ratna Ningsih (anak Kedua) juga diikut sertakan dalam pihak berperkara ;
5. Bahwa berdasarkan dalil - dalil diatas maka sudah sepatutnya yang terhormat Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak;

III. Gugatan Para Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);

1. Bahwa, dalam gugatan Para Penggugat mengakui sendiri dalam kronologi tanah-tanah yang menjadi obyek sengketa berasal dari Sertipikat Induk SHM Nomor 44/Desa Jemurwonosari, selanjutnya berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2479/Pdt.G/1990/PN Sby, tertanggal 15 November 1990 dimana (almarhum) Letkol L. Sabaryoto sebagai Pemohon (yang datang sendiri di dalam persidangan tersebut) telah mendapatkan penetapan pada intinya mengabulkan Permohonan Pemohon untuk melakukan pemisahan dan pembagian Sertipikat Induk Nomor 44 menjadi 73 bagian berdasarkan daftar nama - nama calon pembeli yang terlampir dalam akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Wonocolo, tanggal 4 Juli 1973 Nomor 048/WNT/19731 ;
2. Bahwa, dalam daftar nama - nama calon pembeli tersebut tertulis:
"Nomor 32 nama Ny. Sugiarti Sugeng, umur 45, alamat Jalan Mayjen Harjono Nomor 72, Malang, letak tanah Desa Jemurwonosari Kecamatan Wonocolo Kodya Surabaya, Nomor Kaveling 15, Luas Kaveling 622 m²";
3. Bahwa, sedangkan dalam gugatan Para Penggugat menyebutkan objek gugatan pada kaveling 15 luasnya adalah 627 m², maka dari sini timbulah kekaburan dalil gugatan mana yang benar dari luas yang sesungguhnya?, bukankah Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari yang letaknya di Jalan Jemursari Selatan V Kav. 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya yang diklaim Penggugat I sebagai bukti sah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah adalah pecahan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 2479/Pdt.G/1990/PN Sby, tertanggal 15 November 1990 dimana dasar dari penetapan tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 048/WVNT/1973 disertai lampiran para calon pembeli beserta data persil tanah yang akan dibeli?;

Harusnya luas objek sengketa pada Kaveling 15 adalah 622 m² bukan 627 m² yang didalilkan Para Penggugat;

4. Bahwa dalam *posita* gugatan Point 5 tertulis memiliki 2 (dua) bidang kaveling tanah, daftar urut Nomor 43, letak kaveling tanah denah Nomor 1, luas tanahnya 1.290 m² telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 132/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi Nomor 405 tanggal 18 Maret 1980 atas nama Ny. Rochadini Sabarioto (Tergugat I), "Berdasarkan daftar nama calon pembeli yang terlampir dalam akte jual beli bahwa data yang dimaksud oleh Penggugat, yaitu daftar Nomor 43 letak kaveling tanah denah Nomor 1 adalah tertulis atas nama R. Subarjoto (Raden Subarjoto) bukan Ny. Rochadini Sabarjoto;
5. Bahwa berdasarkan dalil-dalil di atas, maka sudah sepatutnya bila gugatan Para Penggugat dinyatakan kabur (*obscuur libel*) dan selanjutnya mohon kepada Majelis Hakim Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 629/Pdt.G/2012/PN Sby, tanggal 19 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor 629/Pdt.G/2012/PN Sby;
- Menanggihkan biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 629/Pdt.G/2012/PN Sby, tanggal 31 Juli 2013 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian;

Hal. 17 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan menurut hukum Penggugat I (Pintarjo Soeltan Seputro) adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jemursari Selatan V Kav 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, sebagaimana yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 53/Desa Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 9 Juli 1977, Nomor 948 dengan luas 627 m²;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat II (Nyonya Mumahhaimawati) adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jemursari Selatan V Kav 15A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 150/Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi tanggal 10 Juni 1981 Nomor 2510. dengan luas 616 m²;
4. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kel. Jemurwonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001, Nomor 262/ Jemur wonosari/2001 tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) seluas 510 m² setempat dikenal sebagai Jalan Jemursari Selatan V Kav 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kel. Jemur wonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001 Nomor 263/Jemurwonosari/ 2001 tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) seluas 530 m² setempat dikenal sebagai Jalan Jemursari Selatan V Kav 15A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa tanggal 30 Agustus 2000 Nomor 138, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Mutia Haryani, S.H., adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 16 Maret 2001 masing-masing Nomor 07 dan Nomor 08 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Olivia Sherline Wiratno, S.H., adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal;



8. Menyatakan menurut hukum penerbitan dan pengadaan SHM Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari dan SHM Nomor 1758/Kelurahan Jemurwonosari atas nama Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp1.542.000,00 (satu juta lima ratus empat puluh dua ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II dan III/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 174/PDT/2014/PT SBY, tanggal 26 Mei 2014, sehingga putusannya menjadi :

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat/Pembanding Juga Terbanding dan Para Penggugat/Pembanding Juga Terbanding; _
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 31 Juli 2013, Nomor 629/Pdt.G/2012/PN Sby, yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai eksepsi dan *petitum* gugatan Point 11 dan 12, sehingga amar selengkapny sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, II dan III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum Penggugat I (Pintarjo Soeltan Seputro) adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jemursari Selatan V Kav 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya, sebagaimana yang terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 53/ Desa Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya, Gambar Situasi tanggal 9 Juli 1977 Nomor 948 dengan luas 627 m²;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat II (Nyonya Mumahhaimawati) adalah pemilik sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jemursari Selatan V Kav 15A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya, sebagaimana terurai dalam Sertipikat

Hal. 19 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Hak Milik Nomor 150/ Desa Jemurwonosari, Gambar Situasi tanggal 10 Juni 1981 Nomor 2510 dengan luas 616 m²;

4. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1756/Kel. Jemur wonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001 Nomor 262/ Jemurwonosari/ 2001 tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) seluas 510 m² setempat dikenal sebagai Jalan Jemursari Selatan V Kav 15, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Milik Nomor 1758/Kel. Jemurwonosari, Surat Ukur tanggal 27 Maret 2001 Nomor 263/ Jemurwonosari/2001 tertulis atas nama Tergugat III (Thie Butje Sutedja) seluas 530 m² setempat dikenal sebagai Jalan Jemursari Selatan V Kav 15A, Kelurahan Jemurwonosari, Kecamatan Jemurwonosari, Kota Surabaya adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Pernyataan Persetujuan dan Pemberian Kuasa tanggal 30 Agustus 2000 Nomor 138, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Mutia Haryani, S.H., adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Pembagian Hak Bersama tanggal 16 Maret 2001 masing-masing Nomor 07 dan Nomor 08 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kota Surabaya Nyonya Olivia Sherline Wiratno, S.H., adalah cacat hukum tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan batal;
8. Menyatakan menurut hukum penerbitan dan penggadaaan SHM Nomor 1756/Kelurahan Jemurwonosari dan SHM Nomor 1758/Kelurahan Jemur wonosari atas nama Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;
9. Menyatakan menurut hukum penguasaan Tergugat III atas persil masing-masing bidang tanah objek sengketa di Jalan Jemursari Selatan V Nomor 15 dan Jalan Jemursari Selatan V Nomor 15 A, Kelurahan dan Kecamatan Jemurwonosari Kota Surabaya sebagai perbuatan melawan



hukum dan memerintahkan kepada setiap orang dan siapapun juga yang mendapat hak dari Tergugat III (Thie Butje Sutedja) untuk mengosongkan persil bidang tanah sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat tanpa adanya syarat apapun;

10. Memerintahkan Tergugat III untuk membongkar bangunan pagar tembok yang ada pada persil milik Para Penggugat, yaitu SHM Nomor 53/Desa Jemurwonosari dan SHM Nomor 150/Desa Jemurwonosari dan dikembalikan dalam keadaan semula;
11. Menghukum Para Tergugat/Pembanding Juga Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
12. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II dan III/Para Pembanding pada tanggal 4 Juli 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, II dan III/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Juli 2014, sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 078/Pdt.G.Kas/2014/PN Sby, jo. Nomor 629/Pdt.G/2012/PN Sby, jo. Nomor 174/PDT/2014/PT SBY, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut pada tanggal 17 Juli 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/ Tergugat I, II, III/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat I, II, dan Tergugat IV, V pada tanggal 23 Juli 2014;
2. Tergugat VI pada tanggal 24 Juli 2014;

Menimbang, bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II/ Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi III/Tergugat VI/Turut Terbanding III mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 4 Agustus 2014 dan 8 Agustus 2014, sedangkan Turut Termohon Kasasi I, II/Tergugat IV, V/Turut Terbanding I, II tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Hal. 21 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II dan III/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri dalam mengadili perkara ini tidak berwenang atau telah melampaui batas wewenangnya, karena telah menyatakan suatu produk Badan Pertanahan, yaitu SHM Nomor 1756/Kel. Jemurwonosari dan SHM Nomor 1758/Kel. Jemurwonosari cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, padahal SHM-SHM tersebut adalah produk Tergugat VI (Turut Termohon Kasasi) yang masuk dalam ranah hukum administrasi yang apabila ada masalah hukum secara yuridis menjadi wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara mengadili dan memutusnya, dan sudah dilakukan oleh Termohon Kasasi (Para Penggugat) namun gugatannya di PTUN sampai di tingkat peninjauan kembali, gugatan Para Penggugat (Termohon Kasasi) dalam posisi kalah, *vide* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 29/B/TUN/2002/PT. TUN Sby, tanggal 28 Maret 2002, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 315 K/TUN/2002, tanggal 22 September 2004 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 15 PK/TUN/2006, tanggal 30 Mei 2007;
2. Bahwa *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tinggi yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri terhadap pertimbangan hukum tentang eksepsi dari Para Tergugat (Pemohon Kasasi) adalah salah dalam menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam arti *Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara, *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K/Pdt/1984, karena masih ada pihak-pihak yang ada hubungan hukum dengan objek sengketa dalam perkara



ini yaitu para ahli waris almarhum Sabaryoto adalah Sabarini dan Indira Ratna Ningsih (anak-anak sah almarhum) dan juga tidak menjadikan pihak Camat Wonocolo/Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat akat jual beli antara Subagyo sebagai penjual kepada Sabarjoto sebagai pembeli pada tahun 1973 terhadap objek sengketa, sehingga secara hukum gugatan dalam perkara ini dapat disebut sebagai “*plurium litis consortium*” (kurang pihak dalam gugatan);

3. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri, telah salah dalam menerapkan hukum, dimana dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan bahwa SHM-SHM atas nama Pemohon Kasasi (Tergugat III) adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan yang mengikat dengan mendasari pada Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 75/G.TUN/2001/PTUN Sby, (bukti P-32) padahal putusan PTUN tersebut ditingkat banding telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 29/ B/TUN /2002/ PT.TUN Sby, tanggal 28 Maret 2002, yang amarnya yaitu:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat Intervensi/Pembanding;

Dalam Gugatan Asal:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 75/G.TUN/ 2001/PTUN Sby, tanggal 26 November 2001 mengenai eksepsi dari Tergugat Intervensi/Pembanding;

Dalam Pokok Sengketa:

-

Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 75/G.TUN/2001/PTUN.SBY, tanggal 26 November 2001 mengenai pokok sengketa yang dimohonkan banding;

Dan Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding;

Dalam Intervensi:

Hal. 23 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Tergugat Intervensi/Pembanding sebagai *Intervenient* yang baik dan benar;

Dalam Gugatan Asal dan Intervensi:

- Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding supaya membayar biaya perkara untuk kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

4. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, dimana persoalan hukum dalam perkara ini adalah terjadi tumpang tindih terhadap objek sengketa, hal mana diketahui pada tahun 2002, yaitu surat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Surabaya Tergugat VI tertanggal 14 Desember 2001 jo surat BPN Propinsi Jatim tertanggal 11 Maret 2002, padahal SHM – SHM Nomor 1756 dan Nomor 1758 telah diterbitkan oleh BPN Kota Surabaya (Tergugat VI) pada sekitar bulan April 2001, namun beberapa bulan kemudian timbul surat dari BPN tersebut bahwa ada tumpang tindih terhadap objek sengketa apakah yang salah dan bertanggung jawab adalah Pemohon Kasasi (Tergugat III), padahal yang memproses adalah Negara dalam hal ini adalah BPN Kota Surabaya sebagai Turut Termohon Kasasi (Tergugat VI), jadi menurut hukum bahwa yang bertanggung jawab bukan Pemohon Kasasi (Tergugat III) akan tetapi Negara dalam hal ini BPN Kota Surabaya sebagai Turut Termohon Kasasi (Tergugat VI);

5. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri telah salah dan keliru serta tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya, dimana telah menyatakan Pemohon Kasasi (Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum, rumusan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) mengandung syarat-syarat sebagai berikut :

- Harus ada perbuatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (*schuld*);

Dari persyaratan tersebut perbuatan Pemohon Kasasi (Tergugat III) tidak ada yang termasuk di dalamnya, kesalahan (*schuld*) tidak terdapat pada Pemohon Kasasi (Tergugat III) karena yang memproses SHM-SHM tersebut (objek sengketa) adalah Turut Termohon Kasasi (Tergugat VI) apalagi menimbulkan kerugian, seharusnya menurut hukum yang bersalah dan mengakibatkan kerugian adalah perbuatan Turut Termohon Kasasi (Tergugat VI), jadi perbuatan Pemohon Kasasi (Tergugat III) tidak dapat dikategori sebagai perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), sebab yang benar menurut hukum adalah perbuatan Turut Termohon Kasasi (Tergugat VI) yang mewakili Negara yang dapat dinyatakan sebagai perbuatan melanggar hukum oleh Negara/Penguasa (*onrechtmatige daad overheids*);

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

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 11 Juli 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 4 Agustus 2014 serta tanggal 7 Agustus 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa kepemilikan Penggugat I dan II atas masing-masing tanah objek sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 53 dan 150 adalah sah, sedangkan Sertipikat Hak Milik, milik dari Tergugat III yang mencaplok tanah sertipikat hak milik Penggugat tersebut yang dibuat belakang sehingga harus dinyatakan tidak berlaku karena cacat hukum, oleh karena itu pertimbangan dan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) telah tepat sesuai dengan hukum pertanahan dan data fisik serta data yuridis untuk penerbitan sertifikat Penggugat tersebut;

Hal. 25 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014



Bahwa selain itu alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya 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 bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi/Pengadilan Negeri) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi NY. ROCHADINI dan Kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NYONYA ROCHADINI, 2. NURTJAHJO, (NURCAHYO) HARI POERNOMO, 3. THIE BUTJE SUTEDJA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, II dan III/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **13 Mei 2015** Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

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

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H.,

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

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

Ttd/Febry Widjajanto, S.H.,

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003

Hal. 27 dari 27 halaman Putusan Nomor 2651 K/Pdt/2014

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)