



**PUTUSAN**  
Nomor 1959 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**DARTO DWI BUDI HARTONO**, bertempat tinggal di Dusun Ombul RT 04/RW 08, Desa Jelbudan, Kecamatan Dasuk, Kabupaten Sumenep;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **SRI AGUSTINA**, bertempat tinggal di Jalan DR. Cipto Perumahan BTN Gang VII Nomor 8 Blok C RT 01/RW 06, Desa Kolor, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
2. **IDHAM CHALID**, bertempat tinggal di Jalan Kh. Wachid Hasyim, sebelah barat Hotel Wijaya II (Bidan Aprinata), Desa Kolor, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
3. **MASRUWI**, bertempat tinggal di Jalan Urip Sumoharjo Gang Pusaka, RT 003/RW 005, di Depan SMU Muhammadiyah, Desa Pabian, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;

Ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ach. Novel, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Jalan K.H. Mansyur 143 Sumenep, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Desember 2014;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat IV, V, VII/Para Terbanding;

D a n:

1. **ISMAWATI BINTI SATRAWI**, bertempat tinggal di Jalan Berlian Nomor 40, Kelurahan Bangselok, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
2. **VITA EKO JUTEKA BIN AHMAD RIYENDI**, bertempat tinggal di Jalan Berlian Nomor 40, Kelurahan Bangselok, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;
3. **SHERLY BLUE DIAMOND BINTI AHMAD RIYENDI**, bertempat tinggal di Jalan Urip Sumoharjo Gg. 2 RT 02/RW



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01, Desa Pangarangan, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;

4. **IWAN ANDRI SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan Kartini Nomor 32 Kepanjin, atau Depan Fitnes Amor, Kelurahan Kepanjin, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep;

5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, berkedudukan di Jalan Payudan Barat Nomor 2 Sumenep;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, VI, Turut Tergugat/Para Terbanding, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa dahulu di Kelurahan Bangselok, Kecamatan Kota Sumenep, Kabupaten Sumenep, hidup pasangan suami istri bernama: Achmad Riyendi (almarhum) dan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I);
2. Bahwa dari perkawinannya Achmad Riyendi (almarhum) dan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) telah mempunyai keturunan atau anak sebanyak 3 (tiga) orang yakni: 1. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 2. Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III);
3. Bahwa dengan demikian ahli waris dari Achmad Riyendi (almarhum) adalah 1. Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) dan 4. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III);
4. Bahwa almarhum Achmad Riyendi selain meninggalkan ahliwaris 1. Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) dan 4. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III), almarhum Achmad Riyendi juga telah meninggalkan harta peninggalan yang merupakan harta bersama berupa: 1 (satu) bidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Berlian Nomor 40, Kelurahan Bangselok, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep yang dikenal dalam Sertifikat Hak

Halaman 2 dari 14 hal.Put. Nomor 1959 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 485 dengan luas 178 m<sup>2</sup> dahulu atas nama atas nama: Achmad Riyendi (almarhum) dan sekarang pemilik terakhir atas nama Masruwi dengan batas-batas tanah adalah sebagai berikut:

Utara : Rumah H. Mang;  
Timur : Jalan Desa;  
Selatan : Rumah H. Rahmad;  
Barat : Rumah Bpk. Sardi;

Selanjutnya tanah ini disebut sebagai tanah sengketa/objek sengketa;

5. Bahwa semasa hidupnya almarhum Achmad Riyendi tinggal di rumah yang saat ini menjadi sengketa hingga meninggal dunia, dan bukan itu pula di dalam Surat Akta Jual Beli Nomor B.I-111/PH.1/1989 tanah Hak Milik Nomor 485 atas nama Ahmad Riyendi (almarhum) juga tertera nama Penggugat, padahal Tergugat III (Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi) saat ini belum lahir, sedangkan Tergugat (Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi) telah meminta harta warisnya terlebih dahulu kepada Ahmad Riyendi (almarhum), dan tidak akan meminta hak apapun lagi seperti pernyataan Tergugat II (Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi) di depan Notaris Ira Anggraini, S.H., pada tanggal 01 Oktober 2001 dan di rumah tersebut tinggal bersama dengan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat 1) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) 4. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III);
6. Bahwa semasa hidupnya almarhum Achmad Riyendi sampai almarhum meninggal dunia tidak ada persoalan atau permasalahan dengan tanah sengketa/objek sengketa, dan baru ada persoalan atau permasalahan setelah meninggalnya almarhum Achmad Riyendi;
7. Bahwa setelah almarhum Achmad Riyendi (orang tua Penggugat) meninggal dunia, tanah sengketa/objek sengketa oleh Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) dan 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) dijual kepada Sri Agustina (Tergugat IV) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ira Anggraini, S.H. tanggal 05 Juni 2012 Nomor 03/AJB/I/6/2012 dan tanpa sepengetahuan atau seizin dari Penggugat, padahal posisi sertifikat Achmad Riyendi (almarhum) Nomor 485 berada di bawah tanggungan Bank Central Asia (BCA) dari tanggal 23 Agustus 2003 sampai almarhum meninggal dunia, dan akhirnya Penggugatlah yang melunasi semua biaya sertifikat tersebut krang lebih

Halaman 3 dari 14 hal.Put. Nomor 1959 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan tanda bukti surat dokumen/barang jaminan Nomor 042/TT/BJ/PMK/03 masih ada pada Penggugat yang merupakan ahli waris sah dari almarhum Achmad Riyendi;

8. Bahwa sebelum melakukan transaksi jual beli Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) terlebih dahulu telah melakukan perbuatan hukum dengan merubah Sertifikat Hak Milik Nomor 485 yang semula atas nama Achmad Riyendi dirubah kepada atas nama Ismawati, Vita Eko Juteka, dan Sherly Blue Diamond (Penggugat tidak masuk di dalamnya), dan perubahannya tersebut tidak terlepas dari adanya penetapan ahli waris dari Pengadilan Agama Sumenep yang dimohonkan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) dan dengan sengaja tidak memasukkan dalam permohonannya Penggugat sebagai ahli waris dari Achmad Riyendi (almarhum) dan atau sebagaimana Penetapan Nomor 320/Pdt.P/2010/PS.Smp.;
9. Bahwa Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Agama dengan sengaja tidak memasukkan dalam permohonannya Penggugat sebagai ahli waris dari Achmad Riyendi (almarhum) dan akhirnya keluar Penetapan Nomor 320/Pdt.P/2010/PS.Smp., maksud dan tujuannya adalah selain ingin berubah Sertifikat Hak Milik Nomor 485 kepada atas nama dirinya juga tidak lain agar hak waris Achmad Riyendi tidak jatuh kepada Penggugat pula, sehingga Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) bebas menikmati harta waris dari almarhum Achmad Riyendi;
10. Bahwa:
  1. Penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 320/Pdt.P/2010/PS.Smp.- telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Agama Sumenep pula sebagaimana Putusan Nomor 0673/Pdt.G/2013/PA.Smp.- (terlampir);
  2. Di dalam Surat Akta Jual Beli Nomor B.1-111/PH.1/1989 Tanah Hak Milik Nomor 485 atas nama Achmad Riyendi (almarhum) juga tertera nama Penggugat (foto copy terlampir);
  3. Tanda bukti Surat Dokumen/Barang Jaminan di Bank Central Asia

Halaman 4 dari 14 hal.Put. Nomor 1959 K/Pdt/2016

#### 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)



- (BCA) Nomor 042/TT/BJ/PMK/03, pada tanggal 23 Agustus 2003 masih ada pada Penggugat (foto copy terlampir);
4. Tanda bukti surat panggilan Kepolisian pada tanggal 15 Desember 2012 terhadap Darto Dwi Budi Hartono atau Budi (Penggugat), (foto copy terlampir);
  5. Tanda bukti surat pernyataan Vita Eko Juteka (Tergugat 2) dengan Achmad Riyendi (almarhum) pada tanggal 01 Oktober 2001 (foto copy terlampir)
  11. Bahwa dengan dibatalkannya penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 320/Pdt.P/2010/PS.Smp. oleh Pengadilan Agama Sumenep pula sebagaimana bunyi Putusan Nomor 0673/Pdt.G/2013/PA.Smp., maka dengan sendirinya semua peralihan hak/jual beli tanah sengketa/objek sengketa yang dilakukan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) dengan Sri Agustina harus pula dinyatakan “batal demi hukum” karena ada salah satu ahli waris yakni anak kandung dari Achmad Riyendi (almarhum) yang bernama Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) yang tidak dilibatkan dalam jual beli tersebut;
  12. Bahwa perbuatan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) yang mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Agama dengan sengaja tidak memasukkan dalam permohonannya Penggugat sebagai ahli waris dari Achmad Riyendi (almarhum) dan akhirnya keluar Penetapan Nomor 320/Pdt.P/2010/PS.Smp., dan juga telah merubah Sertifikat Hak Milik Nomor 485 dari atas nama Achmad Riyendi kepada atas nama dirinya, serta melakukan peralihan hak/jual beli tanah sengketa/objek sengketa kepada Sri Agustina (Tergugat IV) adalah jelas-jelas “perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)” karena tanpa sepengetahuan dan seizin dari Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) selaku ahli waris dari Achmad Riyendi (almarhum) pula;
  13. Bahwa oleh karena Jual Beli Tanah Sengketa antara Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) dengan Sri Agustina (Tergugat IV) “cacat hukum” karena ada salah satu ahli waris dari almarhum Achmad Riyendi yang tidak dilibatkan di dalamnya yakni Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) maka dengan sendirinya jual beli tanah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa/objek sengketa yang dilakukan antara Sri Agustina (Tergugat IV) dengan Idham Chalid (Tergugat V) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Farid Zahid, S.H., M.M., M.Kn., tanggal 15 Juni 2013 Nomor 424/JB/10/VI/2013, jual beli tanah sengketa/objek sengketa antara Idham Chalid (Tergugat V) dengan Iwan Andri Santoso (Tergugat VI) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Farid Zahid, S.H., M.M., M.Kn., tanggal 09 September 2014 Nomor 838/JB/10/IX/2014, dan juga jual beli tanah sengketa/objek sengketa antara Iwan Andri Santoso (Tergugat VI) dengan Masruwi (Tergugat VII) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Farid Zahid, S.H., M.M., M.Kn., tanggal 29 September 2014 Nomor 941/JB/10/IX/2014 harus pula dinyatakan “batal demi hukum”;

14. Bahwa Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Achmad Riyendi dan sekaligus pula selaku pemilik sah tanah sengketa atau objek sengketa merasa schok berat setelah mengetahui ternyata peninggalan orang tua satu-satunya yang merupakan tanah sengketa/objek sengketa dijual kepada orang lain oleh Ibu dan saudara-saudaranya yakni oleh Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) tanpa seizin dan memberitahukan kepada Penggugat selaku ahli warisnya pula;
15. Bahwa Penggugat telah berusaha secara baik-baik meminta hak atau bagian Penggugat atas penjualan tanah sengketa/objek sengketa yang merupakan peninggalan dari orang tua yakni almarhum Achmad Riyendi kepada Ibu dan saudara-saudara Penggugat yakni Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) namun Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) tidak mau menyerahkan Hak atau bagian Penggugat tersebut dengan alasan kalau Penggugat tidak mempunyai hak terhadap tanah sengketa/objek sengketa itu, maka dengan alasan itulah dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sumenep;
16. Bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan Ibu dan saudara-saudara Penggugat tersebut yakni Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) yang tidak mau menyerahkan bagian atau hak

Halaman 6 dari 14 hal.Put. Nomor 1959 K/Pdt/2016

#### 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

Penggugat atas penjualan tanah sengketa/objek sengketa kepada Penggugat, maka Penggugat merasa sangat dan sangat dirugikan karena tidak dapat memanfaatkan hak atau bagian Penggugat tersebut, dan kerugian Penggugat tersebut sebesar Rp250.000.000,00 dengan perhitungan tanah sengketa/objek sengketa kalau dijual laku lk. Rp1.000.000.000,00 dan dari Rp1.000.000.000,00 tersebut dibagi 4 (empat) sesuai jumlah ahli waris yang ada sehingga hak atau bagian Penggugat Rp250.000.000,00;

17. Bahwa terhadap Sertifikat Nomor 485 yang semula atas nama Achmad Riyendi, dan yang terakhir atas nama: Masruwi dan perubahannya dalam Sertifikat tersebut cacat hukum, maka kepada Turut Tergugat diperintahkan agar Sertifikat Nomor 485 atas nama Masruwi harus dikembalikan kepada pemilik semula atau kepada pemilik asal yakni Achmad Riyendi;
18. Bahwa Penggugat khawatir apabila tanah sengketa atau objek sengketa, yang sekarang dikuasai oleh Tergugat VII (Masruwi) tersebut dipindahtangankan kepada orang lain, maka demi berhasilnya gugatan Penggugat ini, maka Penggugat mohon agar terlebih dahulu Pengadilan Negeri Sumenep meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa tersebut;
19. Bahwa diperintahkan kepada Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya yang berupa tanah sengketa, untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan selanjutnya menyerahkannya kembali tanah sengketa kepada ahli waris Achmad Riyendi yakni Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) 4. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) dan selanjutnya untuk dibagi bersama hak-haknya;
20. Bahwa di samping itu, karena Turut Tergugat mempunyai keterkaitan dengan perkara ini, maka sepatutnyalah kalau Turut Tergugat tersebut tunduk dan menghormati terhadap putusan ini;
21. Bahwa diperintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) 4. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) adalah ahli waris

Halaman 7 dari 14 hal.Put. Nomor 1959 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dari almarhum Achmad Riyendi;

3. Menyatakan dan menetapkan demi hukum bahwa: sebidang tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 485 yang terletak di Kelurahan Bangselok, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Utara : Rumah H. Mang;

Timur : Jalan Desa;

Selatan : Rumah H. Rahmad;

Barat : Rumah Bap. Sardi;

Adalah tanah hak milik/tanah waris dari almarhum Achmad Riyendi yang jatuh waris kepada ahli warisnya yakni Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) 4. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III);

4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Sumenep;
5. Menyatakan perbuatan Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) yang telah merubah Sertifikat Hak Milik Nomor 485 dari atas nama Achmad Riyendi kepada atas nama dirinya, serta melakukan peralihan hak/jual beli tanah sengketa/objek sengketa kepada Sri Agustina (Tergugat IV) adalah jelas-jelas "perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)" karena tanpa sepengetahuan dan seizin dari Darto Dwi Budi Hartono (Penggugat) selaku ahli waris dari Achmad Riyendi (almarhum) pula;
6. Menyatakan jual beli tanah sengketa/objek sengketa antara Ismawati Binti Satrawi (Tergugat I) 2. Vita Eko Juteka Bin Ahmad Riyendi (Tergugat II) dan 3. Sherly Blue Diamond Binti Ahmad Riyendi (Tergugat III) dengan Sri Agustina (Tergugat IV) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ira Anggraini, S.H., tanggal 05 Juni 2012 Nomor 03/AJB/I/6/2012 dinyatakan "cacat hukum" dan dinyatakan "batal demi hukum" karena tanpa sepengetahuan atau seizin dari Pengguat yang juga merupakan ahli waris sah dari almarhum Achmad Riyendi;
7. Menyatakan pula "cacat hukum" dan "batal demi hukum" jual beli tanah sengketa/objek sengketa yang dilakukan antara Sri Agustina (Tergugat IV) dengan Idham Chalid (Tergugat V) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Farid Zahid, S.H., M.M., M.Kn., tanggal 15 Juni 2013 Nomor 424/JB/10/VI/2013, jual beli tanah sengketa/objek sengketa antara Idham Chalid (Tergugat V) dengan Iwan

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 1959 K/Pdt/2016

#### 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)





Andri Santoso (Tergugat VI) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Farid Zahid, S.H., M.M., M.Kn, tanggal 09 September 2014 Nomor 838/JB/10/IX/2014, dan juga jual beli tanah sengketa/objek sengketa antara Iwan Andri Santoso (Tergugat VI) dengan Masruwi (Tergugat VII) sebagaimana akta jual beli yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Farid Zahid, S.H., M.M., M.Kn., tanggal 29 September 2014 Nomor 941/JB/10/IX/2014;

8. Menghukum Para Tergugat dan atau siapa saja yang menempati atau menguasai tanah sengketa untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan kemudian menyerahkan kembali tanah sengketa tersebut kepada ahli waris Achmad Riyendi;
9. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional atau Turut Tergugat agar mengembalikan kepada posisi semula Sertifikat Hak Milik Nomor 485 yang terletak di Kelurahan Bangselok, Kecamatan Kota, Kabupaten Sumenep kepada atas nama: Achmad Riyendi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Hak Penggugat sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perhitungan tanah sengketa/objek sengketa kalau dijual laku lk. Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan dari Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tersebut dibagi 4 (empat) sesuai jumlah ahli waris yang ada sehingga hak atau bagian Penggugat Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
11. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan menghormati putusan ini;
12. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini;

Atau:

Mohon Putusan yang adil dan seadil-adilnya.

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sumenep telah memberikan Putusan Nomor 12/Pdt.G/2014/PN.Smp. tanggal 14 April 2015 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp1.281.000,00 (satu juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya dengan Putusan Nomor 437/PDT/2015/PT.SBY. tanggal 15 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 14 Maret 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Maret 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.G/2014/PN.Smp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sumenep, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 20 April 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat IV, V, VII/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumenep pada tanggal 2 Mei 2016;

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

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

1. Bahwa kami Penggugat-Pembanding-Pemohon Kasasi menerima pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 14 Maret 2016 sedangkan kami Penggugat-Pembanding-Pemohon Kasasi menyatakan Kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 22 Maret 2016 dengan demikian pernyataan Kasasi dan Penyerahan Memori Kasasi telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya Permohonan Kasasi dari kami Penggugat-Pembanding-Pemohon Kasasi ini harus dinyatakan diterima;
2. Bahwa *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Sumenep *a quo* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam menjatuhkan putusannya tidak mencerminkan keadilan secara yuridis, sehingga telah nyata salah dalam penerapan hukumnya, dan telah berpihak kepada salah satu pihak, sehingga sangat dan sangat merugikan kami;

Halaman 10 dari 14 hal.Put. Nomor 1959 K/Pdt/2016



3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Sumenep *a quo* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam menjatuhkan putusan telah mengesampingkan semua fakta-fakta hukum yang terjadi di persidangan, baik itu keterangan saksi-saksi maupun surat-surat bukti yang kami ajukan di persidangan padahal kalau Pengadilan Negeri Sumenep *a quo* Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut benar-benar memperhatikan dan mempertimbangkan sungguh-sungguh dengan cermat keterangan saksi-saksi dan juga surat-surat bukti yang kami ajukan di muka persidangan, maka putusan *Judex Facti* tersebut tidak akan demikian, malah justru sebaliknya gugatan Penggugat harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;
4. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya begitu mudahnya mengambil alih putusan Pengadilan Negeri Sumenep tanpa mempertimbangkan kembali putusan tersebut, padahal dalam putusan Pengadilan Negeri Sumenep banyak sekali kejanggalan-kejanggalan yang seharusnya dimentahkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya khususnya dalam pertimbangan hukumnya;
5. Bahwa dalam putusannya *Judex Facti* menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dengan alasan dalam pertimbangannya gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena dianggap posita dan petitum yang kami Penggugat-Pembanding-Pemohon Kasasi ajukan terdapat rangkaian peristiwa yang tidak sejalan dan saling bertentangan yang mengakibatkan adanya cacat formil dalam gugatan Penggugat sehingga adalah beralasan apabila gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscuur libel*);
6. Bahwa atas pertimbangan *Judex Facti* gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) *Judex Facti* menyatakan dalam pertimbangannya " demi terpenuhinya azas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan maka adalah berdasar apabila gugatan Penggugat beralasan hukum dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) dan untuk tertibnya beracara Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan tentang materi pokok perkara (*vide* pertimbangan hukum halaman 17 alinea ke3);
7. Bahwa kalau melihat pertimbangan dari *Judex Facti* yang demikian itu malah justru sebaliknya azas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan tidaklah terpenuhi, dan seharusnya *Judex Facti* haruslah mempertimbangkan tentang materi pokok perkara, karena yang dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima sudah masuk kedalam materi pokok perkara;
8. Bahwa *Judex Facti* sebenarnya sangat mengerti apa yang menjadi materi



pokok dari gugatan yang kami Penggugat-Pembanding-Pemohon Kasasi sampaikan dalam surat gugatan, bahwasanya materi pokok surat gugatan yang kami Penggugat-Pembanding-Pemohon Kasasi sampaikan adalah tentang posisi kami Penggugat-Pembanding-Pemohon Kasasi selaku ahli waris dari Achmad Riyendi (orang tua kami) dan pada saat terjadi jual beli rumah kami Penggugat/Pembanding-Pemohon Kasasi (Darto Dwi Budi Hartono) selaku ahli waris dari orang tua kami Achmad Riyendi tidak ikut menandatangani di dalam akta jual beli tersebut, dan pada saat terjadi jual beli rumah tersebut yang dijadikan dasar adalah Penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 320/Pdt.P/2010/PA.Smp yang cacat hukum karena Penetapan Pengadilan Agama Sumenep Nomor 320/Pdt.P/2010/PA.Smp.- tersebut telah dibatalkan dengan Putusan Nomor 0673/Pdt.G/2013/PA.Smp.- (mohon lihat surat bukti) dengan demikian telah jelas kalau *Judex Facti* salah dalam penetrapan hukum karena tidak mempertimbangkan materi pokok perkara;

9. Bahwa dengan tidak ikut sertakan kami selaku ahli waris dari orang tua kami Achmad Riyendi dalam jual beli rumah waris orang tua kami tersebut, maka telah jelas pula kalau jual beli rumah tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa antara posita dan petitum dalam surat gugatan saling bertentangan dan tidak sinkron maka gugatan menjadi kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa lagi pula alasan-alasan 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 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi DARTO DWI BUDI HARTONO tersebut harus ditolak;

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

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **DARTO DWI BUDI HARTONO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 7 Desember 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

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

Ttd

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

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

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003