



PUTUSAN

NOMOR 303 / PDT / 2015 / PT. SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata, dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

1. **Sentot Wijaya**, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Raya Kebonsari Rt.15 Rw.02 Kel. Tumpang, Kecamatan Tumpang, Kabupaten Malang, semula disebut sebagai **PENGGUGAT I**;
 2. **Dra. Widjaya Lilik**, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Swasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Gayungsari Barat No.03 Rt.2 Rw.4 Kel Gayungan, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya, semula disebut sebagai **PENGGUGAT II**;
 3. **Widjaja Lingkar Raino**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Swasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Taman Laguna Blok H 2/9 Rt.04 Rw.02 Kel Jatikarya, Kec. Jatisampurna Kota Bekasi, semula disebut sebagai **PENGGUGAT III**;
 4. **dr. Elysawati Shinta**, Jenis Kelamin Perempuan Pekerjaan Dokter, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Jl. Sanur D.4 Kel. Way Halim Permai, Kec. Sukarame, Kota Bandar Lampung, semula disebut sebagai **PENGGUGAT IV**;
- Penggugat I, II, III, IV, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu, **BAMBANG**
Halaman 1 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



SUHERWONO, SH., MHum dan **ILHAMUL HUDA ALFARISI, SH., MHum**, Para Advokat, berkantor di Jl Raya Ngebruk No. 5b Sumberpucung Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 April 2013, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT / PEMBANDING;**

M E L A W A N

1. **Umar Muhammad**, Pekerjaan Swasta bertempat tinggal di Jl Mondoroko No. 37 Ds Banjararum Rt.01 Rw. 06 Kecamatan Singosari, Kabupaten Malang, semula disebut TERGUGAT I;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **MUHAMMAD FAUZI, SH., AGUS WAHYUDIONO, SH., MSc., DKK**, Para Advokat, berkantor di Jl. BS Riadi No. 173B Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2013, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I / TERBANDING I;**

2. **Eki (anak Hisyam Muhammad)**, Pekerjaan Swasta beralamat di Jl Musi No. 17 Kota Malang, semula disebut TERGUGAT II, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II / TERBANDING II;**

3. **H. Syamsul Arif**, Pekerjaan Swasta bertempat tinggal di Jl. Zainul Arifin Gang Kabupaten No. 7 Kota Malang, semula disebut sebagai **TERGUGAT III;**

4. **M. Nur Primadiantho**, Pekerjaan Swasta bertempat tinggal di Komplek Polri Jl. L No. 6 Rt. 6 Rw. 4 Kel. Rangunan Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan, semula disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

Halaman 2 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



5. **M. Andika Bhaskara**, Pekerjaan Swasta bertempat tinggal di Komplek Polri Jl. L No. 6 Rt. 6 Rw. 4 Kel. Rangunan Kec. Pasar Minggu Jakarta Selatan, semula disebut sebagai **TERGUGAT V**;

Tergugat III, IV, V, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu **EKO ARIF MUDJI**

ANTONO, SH., MH., Advokat, berkantor di Jl. Rukan **Joyo** Grand Blok N – 163 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juni 2013, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III, IV, V / TERBANDING**;

D A N

6. **Sulasyiah Amini, SH.**, pemegang **protocol Alm Raharti Saadi, SH**, Notaris di Kota Malang, semula disebut **TURUT TERGUGAT I**, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I / TURUT TERBANDING I**;

7. **Faisal Abdullah Weber, SH.**, Notaris di Kab Malang, beralamat di Jl Mayjen Panjaitan No. 65 Kota Malang, semula disebut **TURUT TERGUGAT II**, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II / TURUT TERBANDING II**;

8. **Hendarto Hadisuryo, SH.**, Notaris di Kab Malang, beralamat di Jl Mayjen Panjaitan No. 65 Kota Malang, semula disebut **TURUT TERGUGAT III**, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III / TURUT TERBANDING III**;

9. **Budi Santoso, SH**, Notaris – PPAT di Kab Malang, beralamat di Jl Bromo 132 Kepanjen Kab Malang, semula disebut **TURUT TERGUGAT IIV**, selanjutnya disebut **Halaman 3 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY**



sebagai TURUT TERGUGAT IV / TURUT TERBANDING IV;

10. Kepala Kantor Pertanahan Kab Malang, beralamat Jl Terusan Kawi No. 10 Kota Malang, semula disebut TURUT TERGUGAT V, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT V / TURUT TERBANDING V;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca ;

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 02 Juli 2015

Nomor 303/Pdt.Pen/2015/PT.Sby. tentang penunjukan Hakim Majelis yang memeriksa perkara tersebut dalam tingkat banding;

2. Berkas perkara tanggal 01 Oktober 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 08 Mei 2013 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 08 Mei 2013 terdaftar dalam register perkara dengan Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa dahulu hidup suami istri yaitu Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok, yang meninggal dunia pada tgl 2 Januari 1999, sebagaimana kutipan Akta Kematian No. 2/1999 tgl 25 Januari 1999 di keluarkan oleh kantor Catatan Sipil Kab. Malang dan istrinya yang bernama Puji Astuti / Fuji Rahayu als Ningsih als Ning, yang meninggal pada tgl 22 Pebruari 2011 sebagaimana Kutipan Akta Kematian No. 84/2011 tgl 15 Maret 2011 dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Kab. Malang.
2. Bahwa dalam perkawinannya Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok dengan Puji Astuti / Puji Rahayu als Ningsih als Ning tersebut telah di karuniai 4 (empat) orang anak (ahli waris) yaitu Sentot Wijaya (Penggugat I), Dra Widjaja Lilik (Penggugat II), Widjaja Lingkar Raino (Penggugat III) dan dr. Elysawati Shinta (Penggugat IV), sebagaimana

Halaman 4 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



dalam Surat Keterangan Hak Waris No. 01/SK/W/II/2012 tgl 10 Pebruari 2012 dibuat dihadap Sri Hendrowati, SH. M.Kn, Notaris-PPAT Kota Malang.

3. Bahwa selain Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok dengan Puji Astuti / Puji Rahayu als Ningsih als Ning tersebut meninggalkan 4 (empat) orang ahli waris yaitu Para Penggugat juga meninggalkan harta warisan yang salah satunya berupa tanah tegal yang terletak di Ds Wringinanom, Kec. Poncokusumo Kab. Malang, dengan persil 14 blok D.I luas 7.730 M² Kohir 1763 dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : tanah Nurhasim.
- Sebelah Selatan : tanah H. Mashudi.
- Sebelah Timur : Tanah Nawawi Zakaria.
- Sebelah Barat : Jl Kampung.

Dibeli dari alm H. Moch. Jupri, pada tahun 1991 dengan Akta Jual beli No. 185/VIII/1991 tgl 13 Agustus 1991 di buat dihadapan Drs. Purwanto PPATS Kec. Poncokusumo, dan saat itu juga obyek sengketa beralih dan dikerjakan alm Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok.

4. Bahwa pada saat transaksi jual beli atas obyek sengketa antara H. Moch Jupri (alm) dengan Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok (alm), tanahnya tersebut masih belum bersertipikat namun dalam proses pengurusan Sertipikat Hak Milik, dengan perjanjian jika SHM atas obyek sengketa tersebut keluar, SHM tersebut akan di berikan kepada ayah Para Penggugat yaitu Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok.

5. Bahwa setelah SHM atas tanah obyek sengketa selesai dengan No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 an H. Moch. Jupri tersebut oleh H. Moch. Jupri diberikan kepada orang tua Para Penggugat sebagai pembeli atas tanah obyek sengketa.

6. Bahwa kemudian sekitar akhir tahun 1992 Tergugat I mendatangi orang tua Para Penggugat, menawarkan kredit dan meminta jaminan sertipikat tanah, dan orang tua Para Penggugat yaitu Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok, memberikan SHM No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 an H. Moch. Jupri tersebut kepada Tergugat I, namun orang tua Para Penggugat tidak memberikan Akta Jual beli No. 185/VI:II/1991 tgl 13 Agustus 1991 yang di buat dihadapan Drs. Purwanto PPATS Kec. Poncokusumo karena ada keraguan / kecurigaan terhadap Tergugat I.

Halaman 5 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



7. Bahwa setelah Tergugat I menerima SHM No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 an H. Moch. Jupri dari orang tua Para Penggugat yaitu Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok, Tergugat I tidak pernah datang lagi dan tidak pernah memberi kabar atau memberikan kredit sebagaimana yang dijanjikan kepada orang tua Para Penggugat yaitu Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok.

8. Bahwa kemudian pada tahun 1993 Tergugat I merekayasa Pengikatan Jual Beli atas tanah obyek sengketa SHM No. 64 GS tgl 28 September 1991 No 5579 an H. Moch. Jupri , yang seolah-olah Tergugat I dan alm. H. Moch Jupri melakukan Pengikatan Jual beli di buat dihadapan Turut Tergugat I, dengan Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dihadapan alm. Raharti Saadi, SH Notaris di Malang dengan pemegang protocol Turut Tergugat I, dengan Akta Pengikatan Jual beli No. 3 tgl 5 Pebruari

1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tangankan obyek sengketa.

9. Bahwa dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993 terhadap SHM No. 64 an Alm H.M Nawawi, yang di lengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tangankan obyek sengketa terdapat kejanggalan utamanya mengenai alamat penjual yang disetujui istrinya yaitu H. Moch. Jupri dan Sri Mukti (istri) beralamat di Jl Pahlawan Rt 20 Rw 02 Ds Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang dengan No KTP 111037/1036/16.2011 (H.Moch. Jupri) dan No 11254/56/16.2005 (Sri Mukti), faktanya kedua orang tersebut tidak pernah terdaftar menjadi Penduduk Ds. Tumpang, Kec. Tumpang sebagaimana surat keterangan kepala Ds. Tumpang No. 470/421.726.001/2009 tgl 4 Nopember 2009, yang benar H. Moc. Jupri tercatat menjadi penduduk Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo, Kab. Malang No. KTP 194275/8707.2014.

10. Bahwa pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah

Halaman 6 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



tanggankan obyek sengketa, antara Tergugat I dengan H. M. Jupri dibuat hadapan Turut Tergugat I, adalah jelas merupakan rekayasa dari Tergugat I, hal ini terbukti dengan alamat H. Moch Jupri dan istrinya tidak benar atau data tidak benar, didukung pula oleh Surat Pernyataan Abdullah Hisyan dan Shodiq Hadirin, SH (anak alm H. M. Jupri) tgl 15 Juli 2008, yang pada intinya menyatakan jika tanah obyek sengketa oleh ayahnya (alm. H.M. Jupri) dijual kepada orang tua Para Penggugat, diperkuat pula dengan keterangan H Moch Jupri (alm) dalam BAP tgl 27 Oktober 1998 yang diperiksa oleh Penyidik Pembantu Pelda Suyatno yang pada intinya menerangkan ia H. Moch Jupri tidak pernah menjual obyek sengketa kepada Umar Muhammad (Tergugat I), dan tidak pernah menghadap Turut Tergugat I, dan juga pernyataan dari Tergugat III ttg 18 Agustus 1993 tentang pembatalan jual beli obyek sengketa, surat

Tergugat III yang ditujukan kepada Turut Tergugat V dan orang tua Para Penggugat tgl 20 Agustus 1998 yang pada pokoknya kesanggupan pengembalian SHM No. 64 an H.M.Jupri.

11. Bahwa tanah obyek sengketa sebelumnya telah dijual lebih dahulu kepada orang tua Para Penggugat oleh alm H.M.Jupri, dengan Akta Jual beli No. 185/VIII/1991 tgl 13 Agustus 1991 dibuat dihadapan Drs. Purwanto PPATS Kec. Poncokusumo, sebelum terbit Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang di lengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tanggankan obyek sengketa, antara alm H. M. Jupri dengan Tergugat I di hadapan Turut Tergugat I.

12. Bahwa kemudian Tergugat I berbekal Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tanggankan obyek sengketa, antara alm H. M. Jupri dengan Tergugat I dihadapan alm Raharti Saadi, SH Notaris di Malang dengan pemegang protokol Turut Tergugat I tersebut, dibuat akte kuasa Menjual No.15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II (alm Hisyam Muhammad) dihadapan alm Raharti Saadi, SH Notaris di Malang dengan pemegang protokol Turut Tergugat I;

Halaman 7 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



13. Bahwa atas dasar Akta Kuasa menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II kemudian dibuat Akte Jual Beli antara orang tua Tergugat II sebagai Penjual dengan Tergugat III sebagai Pembeli dibuat dihadapan Turut Tergugat III, sehingga Terbit AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996, dan kemudian diajukan kepada Turut Tergugat V untuk pemindahan pemegang hak atas obyek sengketa, sehingga SHM No. 64 berubah dari an. H. Moch. Jupri menjadi an Tergugat III.

14. Bahwa setelah Tergugat III melakukan transaksi jual beli atas obyek sengketa dari Tergugat I melalui kuasanya yaitu orang tua Tergugat II, yang memang tidak pernah menguasai dan tidak pernah membeli serta memiliki atas tanah obyek sengketa tersebut, Tergugat III tidak menguasai tanah obyek sengketa, karena obyek sengketa dikuasai oleh Para

Penggugat dalam hal ini dikerjakan oleh Penggugat I, dan kemudian Tergugat III memaksakan kehendak menguasai tanah obyek sengketa pada bulan Oktober 2009, yang akhirnya diputus pidana dengan Penjara selama 6 bulan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen No. 793/Pid.B/2010/PN.Kpj tgl 2 Maret 2011 dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi No. 501/Pid/2011/Pdt.Sby.

15. Bahwa kemudian tanah obyek sengketa yang masih dalam sengketa tersebut oleh Tergugat III dijual kepada Tergugat IV dan V dimana Tergugat IV bertindak sebagai diri sendiri dan kuasa dari Tergugat V, dengan AJB No. 313.i/JB/Poncokusumo/VI 2010 tgl 14 Juni 2010, dibuat di hadapan Turut Tergugat IV, dan kemudian Tergugat IV dan V merawat tanaman sengon diatas tanah obyek sengketa yang masih dalam penguasaan Para Penggugat.

16. Bahwa perbuatan Tergugat I membohongi orang tua Para Penggugat untuk mendapatkan SHM atas tanah obyek sengketa No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 an H. Moch. Jupri adalah merupakan perbuatan yang salah, melawan hukum.

17. Bahwa perbuatan Tergugat I yang merekayasa Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tangankan obyek sengketa dengan

Halaman 8 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



alamat penjual yang disetujui istrinya yaitu H. Moch. Jupri dan Sri Mukti (istri) beralamat di Jl Pahlawan Rt 20 Rw 02 Ds Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang dengan No. KTP 111037/1036/16.2011 (H.Moch. Jupri) dan No 11254/56/ 16.2005 (Sri Mukti), faktanya kedua orang tersebut tidak pernah terdaftar menjadi Penduduk Ds Tumpang, Kec. Tumpang sebagaimana surat keterangan kepala Ds Tumpang No. 470/421.726.001/2009 tgl 4 Nopember 2009, yang benar H. Moc. Jupri tercatat menjadi penduduk Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo, Kab. Malang No KTP 194275/87 07.2014, adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

18 Bahwa Turut Tergugat I membuat Akta Pengikatan Jual Beli No 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual

beli atau pemindah tangankan obyek sengketa yang merupakan rekayasa Tergugat I, dengan alamat penjual yang disetujui istrinya yaitu H. Moch. Jupri dan Sri Mukti (istri) beralamat di Jl Pahlawan Rt 20 Rw 02 Ds. Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang dengan No. KTP 111037/1036/ 16.2011 (H. Moch. Jupri) dan No. 11254/56/16.2005 (Sri Mukti), faktanya kedua orang tersebut tidak pernah terdaftar menjadi Penduduk Ds Tumpang, Kec. Tumpang sebagaimana surat keterangan Kepala Ds Tumpang No. 470/421.726.001/2009 tgl 4 Nopember 2009, yang benar H. Moc. Jupri tercatat menjadi penduduk desa Wringinanom Kec. Poncokusumo, Kab. Malang No KTP 194275/8707.2014, adalah merupakan Perbuatan yang salah dan melawan Hukum, cacat hukum dan batal demi hukum.

19 Bahwa akte Kuasa Menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat II, yang didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang di lengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tangankan obyek sengketa yang merupakan rekayasa Tergugat I, yang cacat hukum dan batal demi hukum, maka Akte Kuasa Menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II dibuat dihadapan

Halaman 9 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Turut Tergugat II adalah cacat hukum dan batal hukum.

20 Bahwa perbuatan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa yang bukan miliknya kepada Tergugat III, serta menguasai untuk menjual kepada orang tua Tergugat II adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

21 Bahwa perbuatan orang tua Tergugat II menjadi kuasa dari Tergugat I dan kemudian menjual tanah obyek sengketa yang bukan milik Tergugat I kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

22 Bahwa AJB No 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang dibuat di Hadapan Turut Tergugat III, yang didasarkan pada Akte Kuasa Menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada Tergugat III dihadapan Turut Tergugat II yang cacat hukum dan batal demi hukum, maka AJB No 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang dibuat

dihadapan Turut Tergugat III tersebut cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mengikat.

23 Bahwa Tergugat III menjual obyek sengketa yang saat itu masih sengketa, dan didasarkan AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 dibuat dihadapan Turut Tergugat III yang cacat hukum kepada Tergugat IV dan V adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

24 Bahwa AJB No. 313.i/JP/Poncokusumo/VI 2010 tgl 14 Juni 2010, dibuat dihadapan Turut Tergugat IV antara Tergugat III sebagai Penjual dan Tergugat IV dan V sebagai pembeli, yang didasarkan pada AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang cacat hukum, maka AJB No. 3133/JP/Poncokusumo/VI 2010 tgl 14 Juni 2010 AJB adalah cacat hukum dan Batal Demi Hukum serta tidak mengikat.

25 Bahwa Tergugat IV dan V menguasai tanah obyek sengketa yang masih dalam penguasaan Para Penggugat dan menyimpan No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

26 Bahwa perbuatan Para Tergugat yang melakukan Transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa serta menanami sengon dari th 2009 hingga sekarang membawa kerugian bagi Para Penggugat secara moril maupun

Halaman 10 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



materiil, Kerugian Moril yaitu beban mental Penggugat dengan adanya perkara tsb yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000; jasa pengacara dan biaya gugatan Rp. 50.000.000,-; dan sewa tanah selama 4 tahun sebesar Rp. 50.000.000,-;

27 Bahwa untuk menjamin agar kerugian sebesar Rp. 600.000.000,- yang harus dibayar oleh Para Tergugat kepada Para Penggugat cukup beralasan kiranya apabila Pengadilan Negeri Kepanjen melakukan sita jaminan (CB) atas tanah rumah milik Tergugat I.

28 Bahwa sudah berulang kali Penggugat melakukan upaya-upaya penyelesaian masalah ini secara baik-baik dan kekeluargaan, namun menemukan jalan buntu, sehingga dengan demikian Penggugat terpaksa mengajukan perkara ini ke Pengadilan dengan tujuan untuk mendapatkan keadilan.

29 Bahwa gugatan ini didasarkan pada alat bukti yang cukup menurut hukum, berdasarkan pasal 180 HIR maka mohon putusan dalam perkara ini

dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada permohonan Verzet, Banding, maupun Kasasi.

30 Bahwa agar Para Tergugat tunduk pada isi putusan ini maka pantaslah kiranya jika Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,-; setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan ini, seketika dan kontan.

Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut diatas para Penggugat mohon dengan hormat kepada Pengadilan Negeri Kepanjen berkenan memanggil para pihak dalam perkara ini untuk diperiksa dan didengar keterangannya serta memberi keputusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Penggugat adalah para ahli waris perkawinannya Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok dengan Fuji Astuti / Puji Rahayu als Ningsih als Ning dan berhak mewaris harta peninggalannya.
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I melakukan penipuan kepada orang tua Para Penggugat untuk mendapat SHM atas tanah obyek No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 an H. Moch. Jupri adalah merupakan perbuatan yang salah, melawan hukum.

Halaman 11 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



4. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang merekayasa Akta Pengikatan Jual Beli No 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tangankan obyek sengketa dengan alamat penjual yang disetujui istrinya yaitu H. Moch. Jupri dan Sri Mukti (istri) beralamat di Jl Pahlawan Rt 20 Rw 02 Ds. Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang dengan No. KTP 111037/1036/16.2011 (H. Moch. Jupri) dan No. 11254/56/16.2005 (Sri Mukti), faktanya kedua orang tersebut tidak pernah terdaftar menjadi Penduduk Ds Tumpang, Kec. Tumpang sebagaimana surat keterangan Kepala Ds Tumpang No. 470/421.726.001/2009 tgl 4 Nopember 2009, yang benar H. Moc. Jupri tercatat menjadi penduduk Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo, Kab. Malang No. KTP 194275/8707.2014, adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

5. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat I membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4

untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah tangankan obyek sengketa yang merupakan rekayasa. Tergugat I, dengan alamat penjual yang disetujui istrinya yaitu H. Moch. Jupri dan Sri Mukti (istri) beralamat di Jl Pahlawan Rt 20 Rw 02 Ds. Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang dengan No. KTP 111037/1036/16.2011 (H. Moch. Jupri) dan No. 11254/56/16.2005 (Sri Mukti), faktanya kedua orang tersebut tidak pernah terdaftar menjadi Penduduk Ds Tumpang, Kec. Tumpang sebagaimana surat keterangan kepala Ds Tumpang No. 470/421.726.001/2009 tgl 4 Nopember 2009, yang benar H. Moch. Jupri tercatat menjadi penduduk Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo, Kab. Malang No. KTP 194275/8707.2014, adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan Hukum, batal demi hukum.

6. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah

Halaman 12 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



tanggankan obyek sengketa yang merupakan rekayasa Tergugat I, dengan alamat penjual yang disetujui istrinya yaitu H. Moch. Jupri dan Sri Mukti (istri) beralamat di Jl Pahlawan Rt 20 Rw 02 Ds Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang dengan No. KTP 111037/1036/16.2011 (H.Moch. Jupri) dan No. 11254/56/16.2005 (Sri Mukti), faktanya kedua orang tersebut tidak pernah terdaftar menjadi Penduduk Ds. Tumpang, Kec. Tumpang sebagaimana surat keterangan kepala Ds. Tumpang No. 470/421.726.001/2009 tgl 4 Nopember 2009, yang benar H. Moc. Jupri tercatat menjadi penduduk Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo, Kab. Malang No. KTP 194275/8707.2014, adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mengikat.

7. Menyatakan Akte Kuasa Menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat II, yang didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 3 tgl 5 Pebruari 1993, yang dilengkapi dengan Akta Kuasa No. 4 untuk mengajukan balik nama beserta membayar biaya yang timbul, menerima SHM atas obyek sengketa dan Akta Kuasa No. 5, untuk melakukan jual beli atau pemindah

tanggankan obyek sengketa yang merupakan rekayasa Tergugat I, yang cacat hukum dan batal demi hukum, maka Akte Kuasa Menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah cacat hukum dan batal hukum.

8. Menyatakan perbuatan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa yang bukan miliknya kepada Tergugat III, serta menguasai untuk menjual kepada orang tua Tergugat II adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

9. Menyatakan perbuatan orang tua Tergugat II menjadi kuasa dari Tergugat I dan kemudian menjual tanah obyek sengketa yang bukan milik Tergugat I kepada Tergugat III adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

10. Menyatakan AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, yang dasarkan pada Akteb Kuasa Menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II yang cacat hukum dan batal demi



hukum, maka AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tersebut cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mengikat.

11. Menyatakan Tergugat III menjual obyek sengketa yang saat itu masih sengketa, dan didasarkan AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 dibuat dihadapan Turut Tergugat III yang cacat hukum kepada Tergugat IV dan V adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

12. Menyatakan AJB No. 313.i/JB/Poncokusumo/VI 2010 tgl 14 Juni 2010, dibuat dihadapan Turut Tergugat IV antara Tergugat III sebagai penjual dan Tergugat IV dan V sebagai pembeli, yang didasarkan pada AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang cacat hukum, maka AJB No. 313.i/JB/Poncokusumo/VI 2010 tgl 14 Juni 2010 AJB adalah cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mengikat.

13. Menyatakan Tergugat IV dan V menguasai dan menyimpan SHM No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 adalah merupakan perbuatan yang salah dan melawan hukum.

14. Menghukum Tergugat IV dan V untuk menyerahkan SHM No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 kepada Para Penggugat dalam keadaan tanpa beban.

15. Menghukum Turut Tergugat V untuk mengembalikan SHM No. 64 GS tgl 28 September 1991 No. 5579 dalam kedudukan semula yaitu an. H. M. Jupri.

16. Menghukum Tergugat IV dan V untuk memotong tanaman kayu sengon diatas tanah obyek sengketa serta membersihkannya.

17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian bagi Para Penggugat secara moril maupun materiil, sebesar Rp. 600.000.000, secara tunai dan seketika secara tanggung renteng.

18. Menyatakan sita jaminan (CB) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kepanjen atas tanah rumah milik Tergugat I sah dan berharga.

19. Meyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada permohonan Verzet, Banding, maupun Kasasi.



Atau, Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, telah mengajukan jawaban tertanggal 19 Nopember 2013 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Surat Kuasa Penggugat bukan merupakan Surat Kuasa Khusus untuk mengajukan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 123 HIR jo. SEMA No. 2 tahun 1959 Jo. SEMA No. 6 tahun 1994.

Bahwa Surat Kuasa Khusus untuk berperkara di Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 123 HIR jo. SEMA No. 2 tahun 1959 jo. SEMA No. 6 tahun 1994 maupun yurisprudensi tetap Mahkamah Agung harus memuat :

1. Para Pihak secara lengkap (Penggugat maupun Tergugat);
2. Objek sengketa;
3. Di Pengadilan mana Perkara diajukan;

Bahwa surat kuasa Penggugat tertanggal 8 April 2013 tersebut tidak memuat :

1. Para pihak secara lengkap (Beberapa Pihak yang digugat sudah

meninggal namun tidak dijelaskan secara terang / dilampirkan dengan bukti yang sah menurut hukum siapa-siapa penggantinya atau jika diganti tidak (pula memuat keterangan sah terkait kematian yang bersangkutan notabene tidak ada kepastian yuridis tentang kebenaran pemegang protokol / ahli waris sah atau yang dapat dipertanggung-jawabkan menurut hukum dalam surat kuasa sesuai para pihak dalam perkara tersebut).

2. Objek sengketa, juga tidak dijelaskan secara spesifik terkait peristiwa hukum apa sebab klaim dasar kepemilikan Para Penggugat atas dasar AJB No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 disebutkan status tanah masih merupakan tanah yasan otomatis menurut hukum adalah gugur bersamaan dengan keluarnya SHM atas tanah dimaksud yang ternyata sesuai GS No. 5579 tanggal 28-09-1991 masih a.n. H. Moch Jupri. Terlebih lagi dalam kuasa Para Penggugat juga tidak

Halaman 15 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



mencantumkan pula adanya kewenangan melakukan revisi / perubahan gugatan sebagai dasar pemeriksaan perkara.

bahwa oleh karena itu surat kuasa yang demikian ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini bersesuaian dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 57K/Pdt/ 1984 tanggal 1 Mei 1985 menyatakan :

"Surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat kepada Kuasa yang di dalamnya tidak disebut Pihak yang hendak digugat secara pasti, menyebabkan surat kuasa itu tidak memenuhi surat kuasa khusus yang disyaratkan undang-undang, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima ";

- Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 288PK/Pdt/ 1986 tertanggal 1 Desember 1987 yang menyatakan "Karena ternyata surat kuasa yang diterima oleh...dari...dan...masing-masing tanggal 25 Juni 1987 sebagai dasar untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak menyebutkan objek perkara, sehingga surat kuasa tersebut tidak memenuhi syarat surat kuasa khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (1) H.I.R atau Pasal 147 ayat (1) R.Bg karena tidak menyebut apa yang harus digugat (objek gugatan)..."

2. Eksepsi PLURIUM LITIS CONSORTIUM (gugatan Para Penggugat

mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat).

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat posita point 3 menyebutkan bilamana orang tua Penggugat, NAWAWI ZAKARIA alias Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok (sekarang almarhum) telah memperoleh hak berdasarkan jual-beli dari alm. H. Moch. Jupri akan tetapi lebih lanjut yang bersangkutan atau ahli warisnya tidak dijadikan Pihak dalam perkara ini; bagaimanapun SHM atas objek yang disengketakan masih tertera a.n H. Moch. Jupri bahkan setelah adanya jual-beli sesuai AJB yang diklaim pihak Para Penggugat sendiri, apalagi lebih lanjut tidak ditemui adanya pembaharuan AJB maupun addendum lain (terkait identitas objek) yang membenarkan adanya peralihan secara sah, membuktikan bahwa menurut

Halaman 16 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



hukum letak awal "pertanggungjawaban hukum" dalam permasalahan ini tentunya ada pada H. Moch. Jupri atau ahli warisnya.

Bahwa selain daripada itu penyebutan Tergugat II, Eki (anak HISYAM MUHAMMAD) adalah juga tidak dapat dibenarkan, lazimnya disandarkan pada keterangan yang sah berdasarkan bukti menurut hukum, selanjutnya baru dengan identitas yang jelas dan pasti terkait nama-nama ahli-waris tersebut baru didudukkan sebagai pengganti/mewakili kepentingan hukum orang tuanya, hal ini berdasarkan Putusan M.A.R.I. No. 429K/Sip/ 1971 tanggal 10 Juli 1971 dikatakan bahwa "terhadap orang yang sudah meninggal dunia gugatan ditujukan kepada seluruh ahli warisnya "

Bahwa dengan tidak digugatnya Para Pihak tersebut diatas atau pengganti/ahli warisnya secara benar dan pasti (valid) menyebabkan gugatan Para Penggugat cacat formal karena Pihaknya tidak lengkap / kurang, oleh karenanya gugatan yang demikian ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verkiard), hal ini bersesuaian dengan yurisprudensi tetap M.A.R.I sebagaimana :

- Putusan M.A.R.I Nomor : 1078K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975.
- Putusan M.A.R.I Nomor : 437K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975.
- Putusan M.A.R.I Nomor : 1078K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975.

3. Eksepsi diskualifikator Para Penggugat dan Tergugat I tidak memiliki kedudukan hukum sebagai Pihak Berperkara (Disqualificatoire exeptie).

Bahwa Para Penggugat sebagaimana dinyatakan sendiri dalam gugatannya (point 4 dan 5 gugatan) bilamana setelah AJB No. 185/VIII/ 1991 masih terbit dikemudian hari SHM a.n. H. Moch. Jupri yang untuk itu tidak pernah diikuti adanya pembaharuan maupun addendum lainnya agar menurut hukum dapat beralih kepada orang tua Para Penggugat. Sementara disisi lain dinyatakan juga (point 8 gugatan) jika Tergugat I menerima SHM dari orang tua Para Penggugat yang kemudian merekayasa terbitnya Akta No. 3 dan 4 tanggal 5 Pebruari 1993 masing-



masing adalah Akta Pengikatan Jual-Beli dan Surat Kuasa Jual adalah menunjukkan bahwa baik Para Penggugat maupun Tergugat I berada dalam yurisdiksi non persona standi in iudicio, sebab sesuai asas kepastian hak (recht kadaster) posisi objek sengketa tidak pernah atas nama pihak Para Penggugat sementara Tergugat I sendiri juga sekedar dalam posisi Pemegang Akta Pengikatan dan/atau Penerima Kuasa yang berdasarkan asas legalitas sehingga tidak memungkinkan dibebankan pertanggungjawaban hukum. Apalagi tuduhan yang dialamatkan kepada Tergugat I telah melakukan rekayasa adalah diluar logika hukum; pertama : sebagai akta notariil Tergugat I tidak berada dalam posisi yang bisa merekayasa, kedua : dalam akta tersebut dipastikan terdapat 2 (dua) pihak yaitu selain Tergugat I sebagai Penerima Kuasa dan tentu dipihak lain telah menghadap pula Pihak yang bertanggung jawab atau Pemberi Kuasa yang dalam prakteknya bisa Pemilik a.n. dalam Sertipikat maupun seseorang dimana secara riil sebagai Penerima Kuasa yang membawa sertipikat dan menguasai objek sengketanya (plus levering) yang itu sudah barang tentu menunjuk orang tua Para Penggugat sendiri. Bagi Tergugat I yang terpenting adalah kapan Pemberi Kuasa bisa dihadirkan/tanda tangan di notaris dan kapan pula akta tersebut selesai! Untuk itulah tampak jika orang tua Para Penggugat semasa hidupnya tidak pernah mempermasalahkan (karena tidak dimungkinkan tidak "menjual" atau mendapat kompensasi sebelumnya) dalam hal ini.

Bahwa oleh karenanya ipso jure gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KOMPENSI :

Bahwa sebagai pertimbangan hukum dalil-dalil eksepsi kami diatas telah memenuhi untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima. Selanjutnya mengenai materi Pokok Perkara yang kami uraikan di bawah ini perlu disampaikan tidak lain untuk menunjukkan kebenaran dalil-dalil kami diatas :

1. Bahwa apa yang terurai pada eksepsi adalah satu kesatuan yang bersifat mutatis mutandis sehingga dianggap terulang kembali;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini;

Halaman 18 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



3. Bahwa berkenaan dengan tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 64, Desa Wringinanom, diuraikan dalam gambar situasi Nomor 5579 tanggal 28 September 1991 seluas 8100 m² terletak di Desa Wringinanom, Kecamatan Poncokusumo, Kab. Malang a.n. H. Moch Jupri, berdasarkan fakta yuridis yang ada menunjukkan bilamana pada tanggal 5 Februari 1993 (20 tahun yang lalu) telah dijual oleh H. MOCHAMAD JUPRI kepada Tergugat I, yang saat itu melalui NAWAWI ZAKARIA atau orang tua Para Penggugat sendiri yang menurutnya objek sudah dikuasai dan dibelinya sehingga sertipikat berada padanya dan tinggal melakukan peralihan hak yang diinginkan beserta levering-nya, selanjutnya Tergugat I dalam waktu yang ditentukan diajak/dijemput almarhum orang tua Para Penggugat tersebut menghadap Notaris RAHARTI SAADI, SH, notaris / PPAT Malang. Karenanya apabila sekarang ini Para Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris Nawawi Zakaria mempersoalkan adanya akta pengikatan jual-beli dan surat kuasa jual atas tanah antara H. Mochamad Jupri dengan Tergugat I, hal ini menunjukkan itikad tidak baik Para Penggugat memanfaatkan / mengambil keuntungan dari AJB kadaluwarsa yang seharusnya sudah terbuang dengan terbitnya SHM tertera masih a.n. H. Moch. Jupri sendiri, apalagi menurut beberapa saksi bahwa Para Penggugat baru masuk lagi menguasai objek sengketa sekitar tahun 2009 dengan menanam tebu.
4. Bahwa oleh karena itu dalil Para Penggugat yang menuduh Tergugat I merekayasa akta jual beli dengan sebelumnya datang untuk menawarkan kredit dengan meminjam sertipikat adalah dalil tanpa dasar, secara logika dapat dijelaskan sebagai berikut;
 - A. Semua akte adalah produk notariil sehingga tidak pada tempatnya Tergugat I bisa melakukan rekayasa, kelaziman sebagai Pembeli Tergugat I hanya fokus pada kelengkapan data Pembeli semisal KTP dan KK sendiri.
 - B. Antara Tergugat I dan orang tua Para Penggugat bukan dalam tataran hubungan pertemanan biasa dan bukan pula berprofesi sebagai lembaga keuangan/perbankan, sehingga tiada petunjuk lain kecuali melakukan peristiwa transaksional diantara keduanya.
 - C. Sejak itupun Tergugat I telah menerima penyerahan salah satu kunci ganda objek tanah, bahkan seringkali pegawai Tergugat I kalau lagi

Halaman 19 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



kirim barang menyempatkan mampir memetik buah-buahan (jeruk) jika lagi musim.

D. Jadi semenjak ke notaris mengurus akta-akta itu praktis Tergugat I menguasai objek tanah tersebut, menggarapnya, menerima hasil jeruk yang kadang dipanenkan orang tua Para Penggugat langsung dengan mendatangi ke rumah Tergugat I.

E. Untuk itu pada saat NAWAWI ZAKARIA atau orang tua Para Penggugat sendiri masih hidup tidak pernah ada persoalan terkait jual beli atas tanah tersebut; bahkan sampai tanah tersebut beralih kepada Tergugat II pada tahun 1995 dengan Kuasa Menjual dan beralih ke Tergugat III pada tahun 1996 dengan Akta Jual-beli.

Bahwa hal ini bersesuaian dengan pendapat Pengadilan Tinggi Bandung yang telah dijadikan pedoman jurisprudensi peradilan yaitu :

" Kenyataan bahwa penjual tanpa suatu alasan telah membiarkan berlalu waktu yang cukup lama 7 (tujuh) tahun merupakan petunjuk tentang telah terjadinya jual beli yang telah disangkal Penjual" (PT. Bdg, tanggal 10 Oktober 1973 No. 24/Pdt/ 1973/PT.B).

5. Bahwa sekali lagi tidak benar dan tidak ketemu nalar bilamana menunjukkan adanya Rekayasa dalam perkara ini dan dikatakan Tergugat I mengambil Sertipikat Hak milik No. 64 dari NAWAWI ZAKARIA yang kemudian ditunggu-tunggu tidak pernah kembali sampai yang bersangkutan meninggal dunia atau almarhum. Apabila Para Penggugat sebagai ahli waris dibiarkan bisa menggugat begitu saja apa yang telah dijual oleh Pewaris hanya dengan dasar mengarang cerita tidak sahnya akta otentik dengan berbagai alasan tanpa terlebih dahulu membuktikan secara pidana ketidakbenaran akta tersebut, tentu hal itu akan merusak tatanan dan koridor hukum yang ada itu sendiri.

6. Bahwa akta No. 3, 4, dan 5 yang dibuat dihadapan Notaris RAHARTI SAADI, SH Notaris di Malang pada tanggal 5 Februari 1993 adalah akta otentik, tentu secara formal itu telah dilakukan dihadapan kedua belah pihak secara sah. Sebelumnya Tergugat I dijemput/diajak orang tua Para Penggugat menghadap notaris, sesampai di notaris orang tua Para Penggugat juga sendiri yang aktif dan menyampaikan bilamana akan membuat peralihan tanah dengan menunjuk diri Tergugat I sebagai Pembeli beserta menyampaikan data-data Penjual. Saat itu Tergugat I

Halaman 20 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



karena melihat ketiga akte yang akan ditandatangani sudah dalam keadaan terdapat tanda tangan Pihak Penjual maka otomatis sempat timbul keinginan menanyakan kepada notaris kapan akte selesai dan dijawab oleh notaris besok saja datang lagi karena masih memerlukan penjiilidan.

Bahwa oleh karena akta No. 3, 4, dan 5 tanggal 5 Februari 1993 dibuat dihadapan RAHARTI SAADI, SH., Notaris di Malang adalah memenuhi kriteria sebagai akta-akta otentik, maka menurut ketentuan pasal 1870 KUHPerdara akta-akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, yang oleh karenanya permohonan untuk menyatakan akta-akta tersebut cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum haruslah ditolak. Terlebih yurisprudensi MARI No. 702K/Sip/ 1973 tanggal 5 September 1973 menyatakan pembatalan akta notaris oleh pengadilan adalah tidak tepat karena notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap yang tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil dari pada apa yang dikemukakan kepadanya.

Bersesuaian dengan jurisprudensi M.A.R.I. No. 937K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 :

" Suatu akta perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akta tanah menurut Undang- undang No.10 tahun 1961 dianggap sebagai akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna "

7. Bahwa akta Kuasa Khusus untuk Menjual Nomor 15 tanggal 5 Mei 1995 dibuat dihadapan Faisal Abdullah Waber, SH, Notaris di Malang adalah akta yang dibuat atas dasar hak substitusi dari akta Kuasa Nomer : 5, tanggal 5 Februari 1993 dibuat dihadapan RAHARTI SAADI, SH, yang sebenarnya dengan kuasa tersebut telah terjadi peralihan antara Tergugat I dengan Tergugat II, oleh karena SHM No. 64 tersebut pada saat jual beli dengan H. Mochamad Jupri belum dibalik nama menjadi nama Tergugat I, sehingga untuk memudahkan transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dibuatlah Kuasa menjual, dengan demikian berdasarkan kuasa tersebut perbuatan hukum Tergugat II menjual Tanah tersebut kepada siapapun juga termasuk kepada Tergugat III adalah sah dan berdasarkan hukum. Dengan demikian permohonan untuk dinyatakan cacat hukum dan dinyatakan batal demi hukum akta Nomer : 939/Poncokusumo/X/ 1996, tanggal 25 Oktober 1996 dibuat dihadapan

Halaman 21 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



HENDHARTO HADI SURYO, SH., PPAT di Lawang adalah tidak beralasan dan seharusnya ditolak.

8. Bahwa dengan demikian Tergugat I tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat, sehingga oleh karena itu permohonan ganti rugi, permintaan pengosongan, maupun permintaan dwangsom haruslah dikesampingkan, demikian pula permintaan sita jaminan atas objek sengketa dan permohonan uitvorbaar bij vorrad, menurut hukum sangatlah beralasan untuk ditolak.

Demikianlah Jawaban kami selanjutnya kiranya Pengadilan Negeri Kepanjen berkenan memeriksa perkara ini dan memutuskan menurut hukum dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ont- vankelijk verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Biaya perkara menurut hukum;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat III, dalam jawabannya tertanggal 06 Nopember 2013, telah pula mengajukan gugatan Rekonpensi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi tentang berlakunya asas hukum Ne Bis In Idem atau Non Bis In Idem dalam perkara a quo.

Bahwa gugatan baru ini No. 57 / Pdt G /2013/PN Kpj., menurut Hukum

Acara Perdata meskipun didasari dengan posita yang berbeda dengan gugatan terdahulu No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada 27 Pebruari 2013 dengan mana putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van Gewijsde) namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Ne Bis In Idem, vide Yurisprudensi MARI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969.



Bahwa selanjutnya pada putusan terdahulu No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada 27 Pebruari 2013 dengan mana putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van Gewijsde) baik dasar maupun pertimbangan hukum dan amar putusan dimaksud merupakan satu kesatuan kekuatan yang mengikat juga hal itu berlaku pada peristiwa hukumnya.

Bahwa oleh karenanya dapat kami ketengahkan jika antara putusan terdahulu No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada 27 Pebruari 2013 dan telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van Gewijsde) dengan perkara baru No. 57/Pdt G/2013/PN Kpj., mempunyai kesamaan dalam hal :

a. Hal yang dituntut (pokok persoalan) antara perkara terdahulu yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara baru mempunyai persamaan pada pokoknya adalah :

Antara Perkara Perdata No. 57/Pdt G/2013/PN Kpj., dengan perkara perdata No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj., yakni titel gugatan dari kedua perkara tersebut mengenai perbuatan melawan hukum dengan obyek sengketa sebidang tanah luas 8.100 meter persegi setempat terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang sesuai dengan SHM No. 64.

b. Atas dasar alasan (causa) yang sama antara perkara terdahulu yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara baru yakni :

Pada Perkara Perdata No. 57 / Pdt G / 2013 / PN Kpj dengan Perkara Perdata No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj., yakni obyek yang disengketakan adalah sama tentang sebidang tanah luas 8.100 meter persegi setempat terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo

Kabupaten Malang sesuai dengan SHM No. 64 yang dijual oleh H. Moch Jufri kepada Tergugat - I dengan kuasa menjual kepada orang tua Tergugat - II (Hisyam Muhammad) selanjutnya dijual kepada Tergugat - III dan kemudian dijual lagi kepada Tergugat - IV dan Tergugat - V dalam perkara a quo.

c. Subyek dan pihak-pihak yang sama antara perkara terdahulu yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara baru yakni :

- Pada Perkara Perdata No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj., yang telah berkekuatan hukum tetap subyek hukumnya terdiri dari :

Halaman 23 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Penggugat : Abdullah Hisyam;
Tergugat - 1 : Umar Muhammad;
Tergugat - 2 : Hisyam Muhammad;
Tergugat - 3 : H. Syamsul Arif;

Catatan : Penggugat melakukan perubahan gugatan dengan susunan pihak atau subyek hukum yang digugat berubah menjadi :

Penggugat : Abdullah Hisyam;
Tergugat - 1 : Umar Muhammad;
Tergugat - 2 : H. Syamsul Arif;
Penggugat Intervensi : Sentot Widjaya;

- Sedangkan Perkara Perdata No. 57/Pdt G/2013/PN Kpj., subyek hukumnya dan pihak yang digugat terdiri dari :

Penggugat : Sentot Widjaya dkk d/h. Penggugat Intervensi;
Tergugat - 1 : Umar Muhammad;
Tergugat - 2 : Eki (anak Hisyam Muhammad);
Tergugat - 3 : H. Syamsul Arif;
Tergugat - 4 : M. Nur Primadiantho;
Tergugat - 5 : M. Andika Bhaskara;
Turut Tergugat I : Raharti Saadi, SH;

Keterangan : pada persidangan tanggal 16 Juli 2013, Para Penggugat merubah Turut Tergugat I dengan menyerahkan perubahan gugatan pada 20 Agustus 2013 sehingga Turut Tergugat I menjadi : Sulasyah Amini, SH.

Turut Tergugat - 2 : Faisal Abdullah Weber, SH
Turut Tergugat - 3 : Hendarto Hadisuryo, SH.
Turut Tergugat - 4 : Budhi Santosa, SH.

Turut Tergugat - 5 : Kepala Kantor Pertanahan Kab. Malang.

Dengan demikian agar tidak terjadi tumpang tindih putusan antara perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor : 150/Pdt G/2011/PN Kpj) dengan perkara baru (No. 57/Pdt G/2013/PN Kpj) apapun alasannya sekalipun pihak-pihaknya ditambah namun pokok permasalahan (obyek hukum) adalah sama dengan perkara yang terdahulu maka secara hukum tetap memenuhi asas hukum Ne bis In Idem atau Non Bis In Idem, sehingga gugatan Para Penggugat a quo No. 57/Pdt G/2013/PN Kpj., harus dinyatakan ditolak.

Halaman 24 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



2. Eksepsi mengenai Surat Kuasa Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagaimana SEMA No. 2 Tahun 1959 jo SEMA No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus.

Bahwa seseorang yang akan bertindak sebagai wakil / kuasa dari salah satu pihak dalam proses gugatan perdata dan atau proses litigasi di Pengadilan maka wakil / kuasa tersebut wajib menyerahkan "Surat Kuasa yang bersifat Khusus" sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus.

Bahwa untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan dan atau digunakan oleh wakil / kuasanya sebagai pihak yang berperkara kepada badan peradilan maka ditentukan dan ditetapkan serta dicantumkan secara jelas dalam Surat Kuasa Khusus itu hanya untuk dipergunakan untuk keperluan tertentu yakni dengan menyebutkan :

- Tentang kedudukan pihak - pihak yang berperkara dalam perkara perdata a quo;
- Mengenai obyek perkara yang disengketakan / diperkarakan misalnya sebagai contoh gugatan hutang piutang;

Bahwa apabila kami memperhatikan dan mencermati pada Surat Kuasa yang dipergunakan oleh Para Penggugat tertanggal 08 April 2013 dalam perkara perdata No. 57/Pdt G/2013/PN Kpj., dengan mana surat kuasa tersebut telah terdaftar di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Kapanjen No. 129/PH/V/2013 tanggal 08 Mei 2013 yang kemudian akselerasikan dengan SEMA No. 2 Tahun 1959 jo SEMA No. 6 Tahun 1994, surat kuasa Para Penggugat dalam perkara a quo tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai Surat Kuasa Khusus, hal ini dapat dibuktikan :

- a. Tidak menyebutkan secara jelas tentang kedudukan dan posisi hukum dari pihak-pihak yang digugat dalam perkara perdata a quo.
- b. Tidak menyebutkan mengenai obyek perkaranya sesuai dengan titel gugatan tetapi Penggugat mencantumkan / menuliskan mengenai sengketa tanah terletak di Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo Kab. Malang persil 14, D1 Kohir 1763, luas 7.730 m², MB No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 dibuat dihadapan Drs. Purwanto atau SHM No. 64 semula a.n HM Jupri;

Halaman 25 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Dengan demikian Surat Kuasa Para Penggugat a quo jelas-jelas tidak memenuhi ketentuan dan syarat yang dikegorikan sebagai Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut diatas tetapi Surat Kuasa Para Penggugat tersebut sangat tepat jika diklasifikasikan sebagai Surat Kuasa Umum maka kuasa yang diajukan itu secara hukum tidak dapat dipergunakan sebagai landasan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo, oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Para Penggugat diajukan telah melewati batas waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa dengan mengutip obyek sengketa yang dicantumkan dalam surat kuasa oleh Para Penggugat tersebut diatas yakni sengketa tanah terletak di Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo Kab. Malang persil 14, D1 Kohir 1763, luas 7.730 m², MB No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 dibuat dihadapan Drs. Purwanto atau SHM No. 64 semula a.n HM Jupri maupun pada uraian fundamentum petendi serta petitum gugatan Para Penggugat menyebutkan adanya SHM No. 64 yang mana sertifikat dimaksud diterbitkan dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat - V (Kepala Pertanahan Kabupaten Malang) tanggal 31 Desember 1991 dengan mana terhitung dari tanggal penerbitan sertifikat dimaksud yang diakselerasikan dengan ketentuan PP RI No. 24 Tahun 1997 Pasal 2 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan".

Bahwa dengan memperhatikan ketentuan PP RI No. 24 Tahun 1997 tersebut baik secara yuridis formal maupun fakta normaliter terhadap SHM No. 64 bilamana dihitung dari diterbitkannya hingga saat ini selama 22 (dua puluh dua) tahun lamanya dan hak kepemilikan atas tanah yang telah terbit sertifikat tersebut telah beralih sebanyak dua kali peralihan namun Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis baik kepada Tergugat - I, Tergugat - III maupun pada Tergugat - IV

Halaman 26 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



& Tergugat - V selaku pemiliknya atas tanah a quo maka oleh karenanya atas gugatan Para Penggugat a quo telah diajukan secara kadaluarsa dan melewati waktu 5 (lima) tahun. Dengan demikian atas sertipikat No. 64 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, vide Pasal 32 ayat 1 PP RI No. 24 Tahun 1997), sehingga berlandaskan pada ketentuan tersebut gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak;

4. Eksepsi tentang kekurangan subyek hukum atau pihak - pihak yang digugat dalam perkara perdata a quo;

Bahwa dalam kenyataan praktek hal yang paling menonjol sebagai akibat kegagalan dalam gugatan perdata disebabkan karena adanya kekurangan subyek atau pihak-pihak dan atau kesalahan subyek hukum yang seharusnya dapat ditarik dan diikuti sertakan digugat sebagai pihak dalam perkara perdata a quo karena pihak-pihak tersebut mempunyai konstelasi yuridis dan penarikan pihak- pihak adalah hal yang mutlak perlu dilakukan serta tidak cukup ia hanya dijadikan saksi saja tanpa menariknya sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo yang nantinya lebih tepat dalam memformulasikan (merumuskan) dasar gugatan serta petitumnya. Adapun subyek hukum atau pihak-pihak yang harus diikuti sertakan dan atau ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata a quo seharusnya adalah sebagai berikut :

a. Semua Ahli waris dari Hisyam Muhammad.

Bahwa bilamana Penggugat telah menggugat anak dari Hisyam Muhammad dalam hal ini sebagai Tergugat - II adalah kurang tepat karena tidak bisa secara serta merta Tergugat - II untuk menggantikan

kedudukan dari Hisyam Muhammad padahal masih ada isteri Hisyam Muhammad dan anak-anak Hisyam Muhammad lainnya yang juga harus ditarik dan diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Bahwa dengan memperhatikan Yurisprudensi MARI 546 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1995 menyebutkan "gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum";

Dengan demikian seharusnya semua ahli waris dari almarhum Hisyam Muhammad termasuk isterinya wajib ditarik sebagai pihak dalam

Halaman 27 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



perkara a quo dan bukan hanya salah satu anaknya saja maka tanpa ditariknya semua ahli waris almarhum Hisyam Muhammad, gugatan menjadi kurang pihak.

b. Drs. Purwanto selaku PPAT Kecamatan Poncokusumo;

Bahwa subyek hukum ini adalah Camat Poncokusumo selaku PPAT Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang yang telah membuat Akta Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 antara H. Moch Jupri selaku Pihak Kesatu / Penjual dengan Nawawi Zakaria selaku Pihak Kedua / Pembeli atas sebidang tanah hak yasan seluas 7.730 meter persegi, persil No. 14, Biok D.1., Kohir No. 1763, terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang;

c. Ahli waris dari H. Moch Jufri;

Bahwa pada gugatan terdahulu yakni dalam perkara Nomor : 150/Pdt G/2011/PN Kpj yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kapanjen pada 27 Pebruari 2013 dengan mana perkara dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach) dengan mana yang bertindak selaku Penggugat adalah Abdullah Hisyam selaku anak kandung dari almarhum H. Moch Jufri sedangkan dalam perkara a quo baik Abdullah Hisyam maupun 3 (tiga) orang anak lainnya yang merupakan ahli waris dari almarhum H. Moch Jufri seharusnya ditarik dan dijadikan pihak dalam gugatan a quo begitu pula termasuk dengan isteri dari almarhum H. Moch Jufri;

d. Pelda Suyatno, anggota Reskrim Kepolisian Resort Malang di Kapanjen;

Bahwa alasan ditariknya subyek hukum ini karena Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika subyek hukum ini pernah melakukan penyidikan terhadap alm. H. Moch Jufri dalam keterkaitannya dengan obyek sengketa dalam perkara a quo.

e. Kepala Desa Tumpang Kabupaten Malang;

Bahwa subyek hukum ini harus ditarik dan dijadikan pihak dalam gugatan perkara a quo dikarenakan Para Penggugat telah mendalilkan jika subyek hukum ini telah mengeluarkan surat keterangan tentang orang bernama Sri Mukti adalah isteri dari H. Moch Jufri;

Dengan demikian apabila subyek hukum atau pihak - pihak sebagaimana tersebut diatas oleh Para Penggugat tidak diikut sertakan

Halaman 28 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



dan atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata a quo berarti gugatan a quo tidak sempurna dan tidak berdasarkan atas hukum (onrechtmatig) karena terjadi kekurangan subyek hukum atau pihak – pihak yang digugatnya, sehingga dengan ini gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Eksepsi tentang Pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat dan tidak benar;

a. Bahwa Tergugat - IV dan Tergugat - V selaku pembeli yang beritikad baik yang telah membeli tanah sesuai dengan SHM No. 64 atas nama Tergugat - III berdasarkan Akta Jual Bali No. 313.i/JB/Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat - IV selaku Notaris dan PPAT (Budhi Santoso, SH);

b. Bahwa Tergugat - III adalah penjual dan sekaligus pembeli yang beritikad baik yang telah membelinya dari Hisyam Muhammad (orang tua dari Tergugat - II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo /10/1996 tanggal 25 Oktober 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat - III selaku PPAT & Notaris (Hendarto Hadisuryo, SH);

c. Bahwa dasar dan landasan hukum yang dipergunakan oleh Hisyam Muhammad (orang tua dari Tergugat - II) menjual kepada Tergugat - III berdasarkan akta notaris berupa kuasa khusus untuk menjual No. 15 tanggal 5 Mei 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat - II selaku Notaris (Faisal Abdullah Weber, SH);

Bahwa dengan demikian adanya Akta Jual Beli maupun Akta - akta Notaris yang dibuat oleh pejabat umum berdasarkan UU RI No. 30 Tahun 2004 yang dipergunakan sebagai dasar hukum baik sebagai suatu hal yang merupakan perjanjian yang bersifat pokok maupun pelengkap (asesoris) yang melekat terjadinya hubungan hukum atas transaksi jual beli sebidang tanah seluas 8.100 meter persegi adalah tidak tepat bilamana akta jual beli maupun akta notaris lainnya yang dikwalifikasikan sebagai Akta Notariil dibatalkan oleh Pengadilan Negeri karena pejabat umum sebagai Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dengan tidak diwajibkan kepada Notaris untuk menyelidiki kebenaran materiil dari pada apa yang dikemukakan kepadanya itu, vide Yurisprudensi MARI Nomor : 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973;

6. Eksepsi tentang Kewenangan mengadili (Eksepsi Absolut);

Halaman 29 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Bahwa karena Para Penggugat telah menyatakan dirinya selaku ahli waris dari almarhum Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok maka dengan memperhatikan UURI No. 50 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama seharusnya ditentukan dan ditetapkan secara hukum terlebih dahulu jika Para Penggugat selaku ahli waris dari alm. Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok dengan mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris (SPPAW) kepada Pengadilan Agama Kabupaten Malang yang menjadi kewenangannya, sehingga dengan penetapan tersebut Penggugat baru dapat berhak dengan menyatakan dirinya selaku ahli waris dari alm. Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok. Dengan demikian terlalu prematur gugatan Para Penggugat a quo diajukan yakni lebih tepat apabila Para Penggugat untuk mengajukan permohonan penetapan ahli waris terlebih dahulu karena tanpa permohonan ahli waris dimaksud secara hukum gugatan Penggugat adalah batal demi hukum dan atau dinyatakan ditolak;

7. Eksepsi tentang Perubahan Gugatan Para Penggugat tertanggal 08 Mei 2013 menjadi gugatan tertanggal 08 Mei 2013.

Bahwa Penggugat telah mencoba dengan cara mengelabui persidangan dalam perkara a quo, hal ini dapat dibuktikan yakni ketika pada persidangan 16 Juli 2013 dimana Majelis Hakim pada saat itu (sebelum adanya penetapan majelis yang baru atau saat ini) Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan jika Turut Tergugat - I Raharti Saadi, SH telah meninggal dunia sehingga mengajukan perubahan gugatan yakni Tergugat - I berubah menjadi Sulasyiah Amini, SH selaku

pemegang protokol Raharti Saadi, SH namun jika mencermati dari perubahan gugatan dimaksud yang telah diserahkan pada persidangan 20 Agustus 2013 ternyata Para Penggugat tetap tidak merubah tanggal gugatannya yakni 8 Mei 2013 padahal pada perihal gugatan menyebutkan perubahan surat gugatan tanggal 8 Mei 2013. Fakta yang demikian ini merupakan bentuk mengelabui forum persidangan a quo.

Bahwa selain Para Penggugat melakukan perubahan tentang subyek hukum Turut Tergugat - I maka juga hal itu tentunya berimplikasi dengan perubahan pada dalil dan alasan posita gugatan Para Penggugat maka hal tersebut telah bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata

Halaman 30 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



dan merupakan suatu bentuk penyimpangan atau pelanggaran terhadap ketentuan hukum acara perdata karena jelas-jelas telah menyimpang dari kejadian / peristiwa materiil, vide Pasal 127 Rv jo Yurisprudensi MARI No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1971;

8. Eksepsi tentang Para Penggugat dalam perkara a quo tidak mempunyai Legal Standing atau Kepentingan hukum dalam perkara a quo;

Bahwa menurut Asas hukum Legitima Persona Standi In Judicio yang diakselerasikan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip/1971, tanggal 7 Juli 1971 menyebutkan suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang / subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan hukum (legal standing) dengan orang yang digugat maupun masalah yang disengketakan namun dalam perkara perdata a quo antara Tergugat - IV dan Tergugat - V dengan Para Penggugat tidak pernah terjadi suatu hubungan hukum atau keterkaitan hukum berupa jual beli sebidang tanah dan segala sesuatunya yang berdiri di atasnya sebagaimana SHM No. 64 Desa Wringinanom, Gambar Situasi tanggal 28-9-1991, No. 5579, luas 8.100 meter persegi yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kab. Malang. Oleh karenanya gugatan perkara perdata a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima;

9. Eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas;

Bahwa untuk mengetahui jika gugatan Penggugat a quo kabur dan tidak jelas hal ini dapat dibuktikan dari :

Gugatan dalam perkara perdata a quo yang diajukan ke Pengadilan Negeri Kepenjen masing - masing gugatan tertanggal 08 Mei 2013 dan perubahan gugatan tertanggal 08 Mei 2013 dimana obyek sengketa Para Penggugat menyebut obyek sengketa berupa :

- Tanah terletak di Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo Kab. Malang persil 14, D1 Kahir 1763, luas 7.734 m², AJB No. 185 / VIII / 1991 tanggal 13 Agustus 1991 dibuat dihadapan Drs Purwanto;
- Namun disisi lain Para Penggugat juga menyebutkan adanya SHM No. 64 semula a.n HM Jupri;

Bahwa dalam keterkaitan dengan obyek sengketa yang dikemukakan oleh Para Penggugat tersebut diatas dapat di interpretasikan secara hukum jika obyek sengketa dalam perkara a quo terdiri dari dua obyek yang sama - sama berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Wringinanom

Halaman 31 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang akan tetapi Para Penggugat tidak menyebutkan adanya batas-batas tanah sesuai dengan SHM No. 64 semula a.n HM Jupri;

Bahwa oleh karenanya batas-batas tanah yang disengketakan sebagaimana huruf b diatas tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatannya oleh Para Penggugat maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979 hakim harus menyatakan gugatan Para Penggugat a quo kabur dan tidak jelas sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi :

1. Bahwa Tergugat — IV dan Tergugat - V dengan secara tegas menolak dan membantah atas dalil - dalil gugatan Para Penggugat secara keseluruhannya kecuali adanya pengakuan tertulis dari Tergugat — IV dan Tergugat - V melalui dalil dan alasan dalam Jawaban Pertama ini;
2. Bahwa mencermati butir 1 sampai dengan butir 4 dalil gugatan Para Penggugat merupakan konstataasi yang hanya ingin dikemukakan dan ditunjukkan oleh Para Penggugat kepada pihak-pihak atau subyek hukum yang digugat dalam perkara a quo;
3. Bahwa kendati demikian jika mengilhami kajian teori dan praktek hukum secara benar dan tepat bahwasannya dalil Para Penggugat angka 1 dan 2 berkontelasi dengan dalil dan alasan hukum Eksepsi Tergugat — III butir angka 6 tentang Kewenangan mengadili (Eksepsi Absolut) yang secara hukum harus ditetapkan terlebih dahulu mengenai Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok

karena tanpa itu menjadi gugatan Para Penggugat hampa (ilussiuur) sebab ada mekanisme hukum yang harus terlebih dahulu dilalui dan dilakukan oleh Para Penggugat namun tidak dilakukan hal tersebut;

4. Bahwa begitu pula dengan halnya atas butir 3 dalil gugatan Para Penggugat karena butir dimaksud berkaitan dengan dalil eksepsi Tergugat — III butir angka 4 tentang adanya kekurangan pihak atau subyek hukum yang digugat dalam perkara a quo. Oleh karenanya Tergugat - III dalam hal ini selaku pembeli dari Hisyam Muhammad tidak mengetahui dan tidak mengerti adanya Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat sebab pada saat Tergugat - III melakukan transaksi jual beli tersebut berdasarkan SHM No. 64 Desa Wringinanom, Gambar Situasi

Halaman 32 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



tanggal 28 - 9 - 1991, No. 5579, luas 8.100 meter persegi, dimana sebelumnya tertulis H. Moch Jufri yang telah dicoret oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang;

5. Bahwa selanjutnya ketika Tergugat — III membaca dalil Para Penggugat butir 4, 5, 6, 7 dengan ini Tergugat — III secara tegas menyatakan tidak mengetahui dan tidak mengerti adanya transaksi sebelumnya yang dilakukan antara H. Moch Jufri dengan orang tua Para Penggugat akan tetapi Tergugat — III sebelum membeli obyek a quo pernah ditunjukkan adanya akta-akta notaris maupun SHM asli No. 64 karena telah dijual kepada Tergugat — I dan bahkan Tergugat — I telah menguasai obyek a quo yang pada saat itu terdapat tanaman jeruk dengan mana surat-surat maupun akta-akta serta keterangan dimaksud telah ditunjukkan dan disampaikan oleh Hisyam Muhammad yang telah mendatangi rumah Tergugat — III dalam rangka menawarkan obyek a quo kepada Tergugat — III serta Hisyam Muhammad telah menerangkan dan menjelaskan kepada Tergugat — III bilamana Tergugat — I yang masih saudara kandung dengan Hisyam Muhammad jika perolehan atas tanah a quo dilakukan secara benar dan sah sesuai ketentuan yang berlaku bahkan pada saat itu pun Hisyam Muhammad menjamin baik obyek maupun SHM dan surat-suratnya tidak bermasalah;

6. Bahwa dengan penjelasan dan adanya kepastian yang disampaikan oleh Hisyam Muhammad maka Tergugat — III beberapa hari kemudian melakukan pengecekan baik dilakukan sendiri maupun dengan bantuan Turut Tergugat — III yang dilakukan baik kepada Kantor Pertanahan

Kabupaten Malang maupun ke pihak Notaris Raharti Saadi, SH pada saat itu dan hasilnya sesuai dengan apa yang disampaikan oleh Hisyam Muhammad kepada Tergugat — III a quo;

7. Bahwa kendati demikian bilamana orang tua Para Penggugat sebelumnya melakukan transaksi dengan H.M Jufri atas sebidang tanah a quo yang belum bersertipikat saat itu sedangkan beberapa bulan kemudian diajukan sertipikat seharusnya secara logika hukum yang benar orang tua Para Penggugat membuat surat pemberitahuan kepada Turut Tergugat — V (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang) dan atau pada Notaris Raharti Saadi, SH juga terhadap Tergugat — I maupun Hisyam Muhammad akan tetapi hal tersebut kami yakini tidak pernah dilakukan

Halaman 33 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



oleh orang tua Para Penggugat sehingga Para Penggugat saat ini telah menciptakan adanya kekacauan dan spekulasi hukum dengan berbagai cara yang dilakukan;

8. Bahwa begitu pula dengan uraian dalil Para Penggugat butir 8, 9, 10, merupakan ulasan cerita pendek (cerpen) dan Para Penggugat akan fakta yang tidak berlandaskan hukum yang hanya ala kadarnya saja karena mana mungkin Para Penggugat saat ini akan mengungkap kebenaran materiil bahkan pada saat itu umur dari Para Penggugat masih belum dewasa ataupun tidak pernah tahu tentang apa yang sebenarnya terjadi sedangkan para penghadapnya yang saat itu yang membuat akta notaris telah meninggal dunia begitupun dengan pihak Notarisnya juga telah meninggal dunia karena memang hal ini sudah saking begitu lamanya. Oleh karenanya fakta yang demikian ini patut dikesampingkan sebab Tergugat — III tidak mengetahui akan hal tersebut karena hanyalah berkedudukan sebagai Pembeli dari Hisyam Muhamamad yang beritikad baik dan juga selaku penjual kepada Tergugat — IV dan V yang beritikad baik pula yang tentunya patut untuk memperoleh perlindungan hukum;
9. Bahwa begitu pula dengan adanya dalil Para Penggugat yang menyatakan adanya pernyataan tertanggal 18 Agustus 1993 dari Tergugat — III yang dengan tegas sebagai bentuk karangan yang mengada — ngada karena mana mungkin Tergugat — III akan membuat pernyataan tentang obyek a quo padahal secara fakta materiil dan fakta formil jika Tergugat — III dinyatakan secara hukum sebagai pemilik berdasarkan akta jual beli atas sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 64 sejak tanggal 25 Oktober

1996. Oleh karenanya sangatlah tidak masuk akal dan tidak rasional ketika Tergugat — III melakukan transaksi jual belinya tahun 1996 namun pernyataannya dibuat 3 (tiga) tahun sebelum membeli obyek a quo serta begitu pula dengan adanya dalil Para Penggugat yang menyatakan adanya surat pernyataan tanggal 20 Agustus 1998 dari Tergugat — III kepada Turut Tergugat — V yang tentunya juga sangatlah tidak logis dan karangan Para Penggugat ketika Tergugat — III yang telah mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli tanah a quo ternyata dibatalkan sendiri. Hal yang demikian ini telah kami laporkan kepada Pihak kepolisian Resort Malang sesuai dengan Laporan Polisi No : LP / 94 / III / 2011 / Jatim / Res Mlg tanggal 18 Maret 2011 tentang tindak pidana menggunakan surat

Halaman 34 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



palsu sesuai dengan ketentuan Pasal 263 ayat 2 jo Pasal 266 ayat 2 KUHP yang menempatkan Penggugat — I Sentot Widjaya sebagai Tersangka dalam laporan polisi a quo;

10. Bahwa dalam menjawab butir 11, 12 dalil Para Penggugat dengan ini Tergugat — III tidak mengetahui secara materiil adanya peristiwa tersebut namun Tergugat — III hanyalah mengetahui secara formil adanya akta notaris yang dibuat oleh dan dihadapan Raharti Saadi, SH maupun akta Notaris yang dibuat oleh Abdullah Faisal Weber, SH sebab akta-akta tersebut telah ditunjukkan oleh Hisyam Muhammad pada saat menawarkan obyek a quo kepada Tergugat — III dan bahkan untuk menyakinkan Tergugat — III telah mengecek kebenaran atas akta — akta notaris tersebut kepada Notaris yang bersangkutan sedangkan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Camat Poncokusumo dengan tegas Tergugat — III tidak mengetahuinya dan bahkan tidak mengerti keberadaan peristiwa peralihan tersebut karena didalam SHM No. 64 tidak tercantum dan tidak terdapat adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Camat Poncokusumo tersebut;
11. Bahwa butir 13 dalil Para Penggugat tersebut memang secara formil begitu adanya karena dasar yang dipergunakan dalam transaksi jual beli antara Tergugat — III dengan Hisyam Muhammad adanya surat kuasa menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat — II yang secara hukum keberadaan akta tersebut tidak menyalahi dan tidak bertentangan dengan hukum maka oleh karenanya akta yang dijadikan dasar oleh Hisyam Muhammad adalah sah dan benar secara hukum;
12. Bahwa tentang adanya butir 14 dalil Para Penggugat merupakan fakta yang diputar balikkan dan tidak benar karena ketika Tergugat — III secara materiil maupun formil terhitung sejak tahun 1996 Tergugat — III telah menguasai, mengelola, menggarap tanah a quo yakni semula terdapat adanya tanaman jeruk dan pada saat dibeli oleh Tergugat — III terdapat adanya tanaman apel juga ditanami pula dengan jagung namun tanaman apel mengalami kegagalan sehingga oleh Tergugat — III diganti di pohon sengon hingga saat ini yang telah dijual kepada Tergugat — IV dan Tergugat — V. Kemudian dengan adanya putusan perkara pidana yang saat ini masih dalam upaya hukum kasasi di Mahkamah Agung RI secara hukum tidak ada konstelasinya dengan hak dan status kepemilikan tanah kepada siapapun karena bukti kepemilikannya berupa SHM No. 64 hingga

Halaman 35 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



upaya pemeriksaan ditingkat kasasi ini berlangsung masih tetap dinyatakan sah dan benar secara hukum begitu pula perkara pidana dimaksud tidak dapat dijadikan dasar dalam perkara a quo;

13. Bahwa sangatlah keliru dan tidak benar apa yang dikatakan Para Penggugat dalam butir bilamana Tergugat — III telah menjual obyek a quo kepada Tergugat — IV dan Tergugat — V dalam keadaan sengketa. Hal mana tentunya sebelum dilakukan jual beli dihadapan Turut Tergugat — IV antara Tergugat — III dengan Tergugat — IV dan Tergugat — V telah dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang yang dilakukan oleh Turut Tergugat — IV yang hasil pengecekan ternyata SHM No. 64 yang menjadi obyek transaksi jual beli a quo dinyatakan dalam keadaan bersih, sehingga Turut Tergugat — IV selaku Notaris dan PPAT melakukan pencatatan akta otentik atas peristiwa jual beli tersebut. Sehingga karena jual beli antara Tergugat — III dengan Tergugat — IV dan Tergugat — V dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang sebagai wujud itikad baik dari penjual maupun pembeli maka harus mendapatkan perlindungan hukum, vide Yurisprudensi MARI No. 428 PK/PDT/2010, tanggal 28 Desember 2010;
14. Bahwa justru sebaliknya Para Penggugat yang telah secara melawan hukum pada 08 Desember 2011 telah melakukan tindak pidana pengrusakan dan memasuki tanah yang tidak seijin pemiliknya yakni Tergugat — IV dan Tergugat - V dengan cara menanam tebu disela-sela pohon sengon, sehingga atas perbuatan Para Penggugat a quo yang dikwalifikasikan sebagai perbuatan tindak pidana saat ini dalam proses penyidikan oleh pihak Kepolisian Resort Malang di Kepanjen atas pelimpahan perkara dari Kepolisian Sektor Poncokusumo sebagaimana Laporan Polisi No.Pol : LP/30/XII/2011/Jatim/Res Malang Sek Poncokusumo tanggal 08 Desember 2011;
15. Bahwa dengan demikian adalah fakta yang telah ditunjukkan oleh Para Penggugat jika Para Penggugat melalui Penggugat — I telah memasuki tanah milik Tergugat — IV dan Tergugat — V yang sebelumnya milik Tergugat — III dengan cara memaksakan kehendaknya yakni melakukan pengrusakan atas barang-barang berupa pagar bambu, rumah gubuk terbuat dari kayu serta menanam tanaman tebu disela-sela pohon sengon milik Tergugat — IV dan Tergugat — V. Selanjutnya atas perbuatan tindak

Halaman 36 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



pidana yang dilakukan oleh Penggugat — I Sentot Widjaya telah dilaporkan oleh Tergugat- IV dan Tergugat - V ke Kantor Kepolisian Resort Malang di Kepanjen karena Tergugat — III yang mendapatkan panggilan sebagai saksi serta memberikan keterangan atas laporan dimaksud;

16. Bahwa mengingat adanya dalil Para Penggugat butir 16, 17, 18 merupakan uraian peristiwa yang jauh sebelum Tergugat — III sebagai pembeli dan pemilik atas sebidang tanah a quo maka tentunya Tergugat — III tidak mengetahuinya;
17. Bahwa dengan ini Tergugat — III tidak mengetahui adanya rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat — I namun Tergugat — III secara tegas mengetahui adanya akta-akta notariil dimaksud selain dari Hisyam Muhammad juga Tergugat — III melakukan kroscek kepada pihak Notaris yang membuat akta-akta tersebut, sehingga dengan kata lain Tergugat — III secara mengetahui tentang kebenaran formil dari isi dan bunyi akta notariil tersebut. Oleh karenanya dengan kebenaran formil dan materiil Tergugat — III menyakini akta notariil tersebut adalah benar adanya. Dalil Tergugat — III ini sebagai tanggapan atas dalil Para Penggugat butir angka 19;
18. Bahwa mengamati butir angka 20, 21 dalil Para Penggugat tersebut adalah merupakan fakta yang seharusnya Para Penggugat mengintrospeksikan diri karena justru dari perbuatan yang selama ini dilakukan oleh Penggugat — I dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum dengan cara — cara yang tidak baik dilakukan bahkan dengan berbagai upaya memutar balikkan fakta dan kenyataan dengan menghalalkan berbagai cara untuk tercapainya kehendak yang tidak baik;
19. Bahwa dalam menjawab butir 22, 23 dalil Para Penggugat dengan ini Tergugat — III sebenarnya sangat menyayangkan sekali dengan pola pikir yang pas-pasan dan dangkal karena hanya bisa menyatakan akta jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat — III antara Tergugat — III sebagai pembeli dengan Hisyam Muhammad selaku penjual dinyatakan cacat hukum namun Para Penggugat tidak mempunyai kemampuan yuridis untuk menunjukkan dan membuktikan adanya kecacatan tersebut padahal jual beli dimaksud telah memenuhi syarat hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPPerdata jo. Pasal 1458 KUHPPerdata maka dengan demikian jual beli antara Tergugat – III sebagai pembeli dengan Hisyam

Halaman 37 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Muhammad selaku penjual yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat – III selaku PPAT maupun antara Tergugat – III selaku Penjual kepada Tergugat — IV dan Tergugat — V yang dilakukan dihadapan PPAT yakni Turut Tergugat — IV secara hukum telah sah dan benar karena dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang telah mempunyai kekuatan hukum;

20. Bahwa perlu kami kemukakan betapa minimnya tingkat pengetahuan dan pemahaman hukum dari Para Penggugat sebagaimana dikemukakan pada dalil 24 karena Akta Jual Beli No : 313 i/JP/Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010 merupakan bukti peralihan hak dari Tergugat — III kepada Tergugat — IV dan Tergugat — V yang bukti peralihan haknya berdasarkan SHM No. 64 bukan AJB No. 939/Poncokusumo/10/1996 tanggal 25 Oktober 1996 karena AJB dimaksud telah dicoret dan dinyatakan tidak berlaku karena telah terjadi perpindahan hak kepemilikan kepada Tergugat – IV dan Tergugat - V selaku pembelinya;
21. Bahwa dalam menanggapi adanya dalil Para Penggugat butir 25 dengan tegas jika Tergugat - IV dan Tergugat – V adalah sebagai pembeli yang beritikad baik karena jual beli yang terjadi dengan Tergugat –III dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang yang telah memenuhi syarat tunai dan terang dalam jual beli tersebut maka fakta yang demikian ini telah sesuai dengan asas hukum, yurisprudensi tetap terkait dengan jual beli tanah harus dipandang sah apabila telah memenuhi unsur tunai dan unsur terang, vide Putusan mahkamah Agung RI No. 609 K/Pdt/2007 tanggal 30 September 2009;
22. Bahwa sejalan dengan kedudukan Tergugat – IV dan Tergugat - V selaku pembeli atas sebidang tanah sesuai SHM No. 64 yang telah dilakukan dihadapan Turut Tergugat - IV selaku Notaris & PPAT secara hukum jual beli dimaksud sebagai wujud itikad baik dari Tergugat-IV dan Tergugat-V sebagai pembeli yang harus dilindungi karena jual beli dengan Tergugat-III mencapai kata sepakat baik tentang kebendaannya maupun harganya, vide Pasal 1458 KUHPdata Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 428 PK/PDT/2010 tanggal 28 Desember 2010;
23. Bahwa merupakan konsekwensi yang logis dan yuridis ketika Tergugat-III telah mengalihkan hak kepemilikannya kepada Tergugat –IV

Halaman 38 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



dan Tergugat-V secara itikad baik tentunya telah diikuti dengan leavering (penyerapan) baik secara fisik mengenai penguasaannya maupun formil tentang penyerahan atas kepemilikan SHM No. 64 maka seketika itu atas pembelian sebidang tanah a quo yang telah bersertipikat yang dilakukan secara sah dihadapan PPAT menurut hukum harus memperoleh perlindungan, vide Yurisprudensi MARI No. 2077 K/Pid/2010 tanggal 16 Desember 2010;

24. Bahwa dalil butir 26, 27 Para Penggugat merupakan dalil yang tidak benar dan harus dikesampingkan karena Para Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat — IV dan Tergugat — V secara tanpa alas hak dan melawan hukum maka oleh karenanya dengan memperhatikan Yurisprudensi MARI No. 675 PK/PDT/2008 tanggal 20 Pebruari 2009 menyatakan tidak dibenarkan pihak yang menuntut ganti rugi atas tanah yang dikuasai tanpa alas hak;
25. Bahwa selanjutnya terkait dengan ganti rugi yang dikemukakan Para Penggugat tersebut ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian dimaksud, dengan demikian karena Para Penggugat tidak dapat menguraikan dan membuktikan secara jelas maka tuntutan ganti rugi harus ditolak, vide Yurisprudensi MARI No. 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971;
26. Bahwa butir 28, 29, 30 dalil Para Penggugat haruslah dikesampingkan karena tidak adanya konstelasi yuridis dengan Tergugat — III selaku penjual yang beritikad baik;

Dalam Rekonpensi :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah termuat dan tertulis dalam Konpensi diatas mohon untuk dapatnya terbaca dan berlaku secara mutatis mutandis dalam Rekonpensi ini;
2. Bahwa dalam Rekonpensi ini Tergugat Konpensi — II berubah menjadi Penggugat Rekonpensi sedangkan Para Penggugat Konpensi menjadi Para Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa sebagaimana telah kami kemukakan dalam Konpensi diatas jika Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III menyatakan sejak awal jika Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi tidak mempunyai landasan maupun dasar hubungan hukum dan kepentingan

Halaman 39 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



hukum yang cukup dan jelas dengan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III begitu pula termasuk dengan orang tua Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi dalam bentuk apapun namun hubungan hukum yang pernah terjadi dengan Hisyam Muhammad berupa transaksi jual beli atas sebidang tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 64 Desa Wringinanom, Gambar Situasi tanggal 28 — 9 — 1991, No. 5579, luas 8.100 meter persegi yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Notaris di Lawang Hendarto Hadisuryo, SH Turut Tergugat — III;

4. Bahwa selanjutnya karena Hisyam Muhammad yang pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III berdasarkan Akta Kuasa Khusus Untuk Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Abdullah Faisal Weber, SH Turut Tergugat — II sebagaimana Akta No. 15 tanggal 5 Mei 1995, dimana Hisyam Muhammad bertindak selaku Penerima Kuasa menjadi berhak dan berkuasa penuh atas sebidang tanah tersebut seperti halnya seorang pemilik termasuk dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang bersangkutan. Oleh karenanya secara hukum Akta Kuasa Khusus Untuk Menjual yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Abdullah Faisal Weber, SH sebagaimana Akta No. 15 tanggal 5 Mei 1995 kepada Hisyam Muhamamad yang kemudian menjadi dasar dan alas lahirnya hubungan hukum jual beli dengan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Notaris Hendarto Hadisuryo, SH sebagaimana Akta No. 939/Poncokusumo/10/1996 tanggal 25 Oktober 1996 adalah sah dan benar serta mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
5. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo/10/1996 tanggal 25 Oktober 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Notaris Hendarto Hadisuryo, SH sebagaimana ketentuan Pasal 23 UURI No. 5 Tahun 1960 telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan selanjutnya dijadikan dasar dan alas untuk dilakukan perubahan kepemilikan atas SHM No. 64 menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan mekanisme ketentuan hukum yang benar berdasarkan PP No. 24 Tahun



2007 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian proses peralihan haknya sah secara hukum;

6. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III secara hukum telah mendapatkan pengakuan dari Negara melalui Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Malang sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 8.100 meter persegi yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang terbukti namanya tercantum dalam SHM No. 64 yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Negara melalui Kepala BPN Kabupaten Malang. Sehingga kepada pemilik hak atau yang memperoleh hak daripadanya lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertipikat sebagai sertifikat of title kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III yang merupakan salinan dari registrasi sebagaimana yang dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961 maka bukti keberadaan hak tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan sebagai bukti otentik yang mengikat secara hukum;
7. Bahwa selain SHM tertulis atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III dengan melaksanakan kewajiban selaku wajib pajak maka Negara melalui Kantor Pelayanan Pajak telah mengakui pula jika sebidang tanah seluas 8.100 meter persegi terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang adalah milik dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III sebagaimana bukti SPPT Pajak Bumi Bangunan Tahun 2011 tertulis atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III a quo;
8. Bahwa namun dalam berjalannya waktu Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi telah melakukan serangkaian perbuatan melanggar hukum baik dengan cara dilakukan secara sendiri maupun dengan bantuan kekuatan bersama dalam bentuk menyuruh dan memberikan perintah kepada orang lain untuk memasuki, memakai tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III tanpa seijin yang berhak atau kuasanya sebagaimana ketentuan UURI No. 51 Prp Tahun 1960 dengan cara merusak, memusnahkan, menghancurkan atas segala suatu berupa bangunan gubuk yang terbuat dari kayu dan pagar pembatas tanah yang terbuat dari kayu serta tanaman pohon sengon yang berdiri dan tertanam diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat

Halaman 41 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Konpensi — III yang mengakibatkan baik bangunan gubuk, pagar pembatas tanah tersebut tidak dapat dipakai lagi serta tanaman kayu sengon tidak dapat tumbuh dengan subur bahkan ada yang kering / mati karena ada beberapa akar pohon yang dipotong dan atau dirusak oleh Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi dan atau orang lain yang disuruh untuk itu maka dengan perbuatan melawan hukum tersebut telah dilakukan penyidikan di Kantor Kepolisian Resort Kabupaten Malang sebagaimana Laporan Polisi No. LP/K/30/XII/ 2011/Jatim/Res Malang/Sek Poncokusumo tanggal 08 Desember 2011;

9. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III tidak mempunyai landasan kepentingan hukum (legal standing) yang benar dan cukup serta dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi dalam rangka menjatuhkan kredibilitas dan nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III terhadap pihak pembeli karena Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi telah melakukan laporan polisi dan juga mengajukan gugatan perkara No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj sehingga sekan-akan obyek sesuai dengan SHM No. 64 yang telah dijual kepada pihak Tergugat — IV dan Tergugat - V sedang bermasalah atau sengketa maka atas hal tersebut Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - III mengalami kerugian baik materiil dan kerugian moriil sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), yang dapat diperinci sebagai berikut :

Kerugian Materiil disebabkan karena :

- a. Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sekira pada Oktober 2009 telah melaporkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III dan 22 Desember 2011 telah menggugat Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III dan telah merusak bangunan gubuk dan pagar pembatas tanah yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III dengan maksud untuk menguasai tanah a quo secara melawan hukum, sehingga bangunan gubuk dan pagar tersebut tidak dapat dipakai lagi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima juta rupiah);



b. Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi pada tanggal 25 Nopember 2011 telah merusak dengan cara memotong akar tanaman sengon yang telah ditanam oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III sejak tahun 2009 dan menancapkan tanaman tebu atau sejenisnya sehingga pohon sengon sebanyak 1200 batang pohon tidak dapat tumbuh subur yang mengakibatkan terpotong dan terputusnya beberapa akar tanaman yang seharusnya pada tahun ini akan dipanen oleh Tergugat — IV dan Tergugat — V, sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III diklaim oleh pembeli dengan mengalami kerugian sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

c. Biaya lawyer fee yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III untuk kuasa hukum atas adanya gugatan a quo sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Kerugian moril yang disebabkan karena :

Telah hilang dan atau menurunnya rasa kepercayaan serta kredibilitas nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III di kalangan warga setempat dan pada pihak lain khususnya terhadap pembeli Tergugat — IV dan Tergugat — V karena adanya laporan polisi maupun gugatan No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj maupun gugatan ini. Dengan demikian apabila diakumulasikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III mengalami kerugian sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

10. Bahwa untuk menjamin agar dapat terpenuhinya pembayaran atas kerugian sebagaimana butir 6 diatas yang diderita oleh Penggugat

Rekonpensi / Tergugat Konpensi — II d/h. T - III maka mohon sekiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan atas sebuah rumah tinggal milik Tergugat Rekonpensi — I / Penggugat Konpensi — I yang terletak di Jalan Raya Kebonsari RT. 15 RW. 02 Kelurahan / Desa Tumpang Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang maupun atas benda bergerak milik Tergugat Rekonpensi — I / Penggugat Konpensi — I baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari nantinya, yang tentunya akan kami ajukan permohonan secara tersendiri;

Halaman 43 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



11. Bahwa oleh karenanya gugatan Rekonpensi ini diajukan berdasarkan bukti - bukti yang secara hukum benar dan sah maka mohon sekiranya perkara a quo diputus dengan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian dan alasan serta dasar hukum yang benar maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata a quo untuk memberikan dan menjatuhkan putusan sebagai hukum adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Menerima dan mengabulkan secara keseluruhan dalil dan alasan hukum eksepsi Tergugat — III;

Dalam Kompensi :

Menolak dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima;

Menerima dalil dan alasan hukum Tergugat Kompensi — III untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi seluruhnya;
2. Menyatakan bukti - bukti yang diajukan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi — III dalam perkara a quo benar dan sah menurut hukum;
3. Menyatakan secara hukum atas akta notaris tentang Kuasa Khusus Untuk Menjual yakni Akta No 15 tanggal 5 Mei 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Abdulah Faisal Weber, SH adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo/10/1996 tanggal 25 Oktober 1996 antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi — III selaku Pembeli dengan Hisyam Muhamad selaku Penjual yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Notaris Hendarto Hadisuryo, SH adalah sebagai bukti peralihan yang sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
5. Menyatakan Akta Jual Beli No. 313.i/JB/Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010 antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi — III selaku penjual dengan Tergugat — IV dan Tergugat — V selaku pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Notaris Budhi Santosa, SH adalah sebagai bukti peralihan yang sah dan mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;

Halaman 44 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



6. Menyatakan SHM No. 64 Desa Wringinanom, Gambar Situasi tanggal 28 - 9 - 1991, No. 5579, luas 8.100 meter persegi yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kab. Malang tertulis atas nama pemegang hak H. Syamsul Arif (Penggugat Rekonpensi / Tergugat Rekonpensi — III) yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Malang dan telah beralih kepada Tergugat — IV dan Tergugat — V adalah sah dan benar serta mempunyai kekuatan pembuktian secara hukum;
7. Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi yang tidak mempunyai landasan kepentingan hukum (legal standing) yang benar dan cukup serta dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi baik secara sendiri maupun bersama-sama dalam rangka menjatuhkan kredibilitas dan nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III terhadap pihak pembeli karena Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi telah melakukan laporan polisi dan juga mengajukan gugatan perkara No. 150/Pdt G/2011/PN Kpj dan perkara ini, sehingga seakan-akan obyek sesuai dengan SHM No. 64 yang telah dijual kepada pihak Tergugat — IV dan Tergugat - V sedang bermasalah atau sengketa maka atas hal tersebut Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - III mengalami kerugian baik materiil dan kerugian moriil sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah), yang dapat diperinci sebagai berikut :

Kerugian materiil disebabkan karena :

- a. Para Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sekira pada Oktober 2009 telah melaporkan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi —

III dan 22 Desember 2011 telah menggugat Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III dan telah merusak bangunan gubuk dan pagar pembatas tanah yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III dengan maksud untuk menguasai tanah a quo secara melawan hukum, sehingga bangunan gubuk dan pagar tersebut tidak dapat dipakai lagi sebesar Rp. 15.000.000,- (lima juta rupiah);

- b. Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi pada tanggal 25 Nopember 2011 telah merusak dengan cara memotong akar

Halaman 45 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



tanaman sengon yang telah ditanam oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - III sejak tahun 2009 dan menancapkan tanaman tebu atau sejenisnya sehingga pohon sengon sebanyak 1200 batang pohon tidak dapat tumbuh subur yang mengakibatkan terpotong dan terputusnya beberapa akar tanaman yang seharusnya pada tahun ini akan dipanen oleh Tergugat — IV dan Tergugat — V, sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III diklaim oleh pembeli dengan mengalami kerugian sebesar Rp. 235.000.000,- (dua ratus tiga puluh lima juta rupiah);

- c. Biaya lawyer fee yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III untuk kuasa hukum atas adanya gugatan a quo sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah);

Kerugian moril yang disebabkan karena :

Telah hilang dan atau menurunnya rasa kepercayaan serta kredibilitas nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III di kalangan warga setempat dan pada pihak lain khususnya terhadap pembeli Tergugat — IV dan Tergugat — V karena adanya laporan polisi maupun gugatan No. 150/Pdt.G/2011/PN. Kpj., maupun gugatan ini. Dengan demikian apabila diakumulasikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — III mengalami kerugian sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

8. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi baik secara sendiri maupun bersama-sama merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara perdata a quo;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada vernet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang dikeluarkan / timbul dalam perkara perdata a quo;



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat IV dan Tergugat V dalam jawabannya tertanggal 06 Nopember 2013 dan telah pula mengajukan gugatan Rekonpensi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi tentang berlakunya asas hukum Ne Bis In Idem atau Non Bis In Idem dalam perkara a quo.

Bahwa gugatan baru ini No. 57/Pdt.G/2013/PN Kpj., menurut Hukum Acara Perdata meskipun didasari dengan posita yang berbeda dengan gugatan terdahulu No. 150/Pdt.G/2011/PN Kpj., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada 27 Pebruari 2013 dengan mana putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van Gewijsde) namun karena memiliki kesamaan dalam subyek dan obyeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Ne Bis In Idem, vide Yurisprudensi MARI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969.

Bahwa selanjutnya pada putusan terdahulu No. 150/Pdt.G/2011/PN Kpj yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada 27 Pebruari 2013 dengan mana putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van Gewijsde) baik dasar maupun pertimbangan hukum dan amar putusan dimaksud merupakan satu kesatuan kekuatan yang mengikat juga hal itu berlaku pada peristiwa hukumnya.

Bahwa oleh karenanya dapat kami ketengahkan jika antara putusan terdahulu No. 150/Pdt.G/2011/PN Kpj yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada 27 Pebruari 2013 dan telah berkekuatan hukum tetap (in Kracht van Gewijsde) dengan perkara baru No. 57/Pdt.G/2013/PN Kpj., mempunyai kesamaan dalam hal :

- a. Hal yang dituntut (pokok persoalan) antara perkara terdahulu yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara baru mempunyai persamaan pada pokoknya adalah :

Antara Perkara Perdata No. 57/Pdt.G/2013/PN Kpj., dengan Perkara Perdata No. 150/Pdt.G/2011/PN Kpj., yakni titel gugatan dari kedua perkara tersebut mengenai perbuatan melawan hukum dengan obyek sengketa sebidang tanah luas 8.100 meter persegi setempat terletak di
Halaman 47 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang sesuai dengan SHM No. 64.

b. Atas dasar alasan (causa) yang sama antara perkara terdahulu yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara baru yakni :

Pada Perkara Perdata No. 57/Pdt.G/2013/PN Kpj., dengan Perkara Perdata No. 150/Pdt.G/2011/PN Kpj., yakni obyek yang disengketakan adalah sama tentang sebidang tanah luas 8.100 meter persegi setempat terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang sesuai dengan SHM No. 64 yang dijual oleh H. Moch Jufri kepada Tergugat - I dengan kuasa menjual kepada orang tua Tergugat - II (Hisyam Muhammad) selanjutnya dijual kepada Tergugat - III dan kemudian dijual lagi kepada Tergugat - IV dan Tergugat - V dalam perkara a quo.

c. Subyek dan pihak-pihak yang sama antara perkara terdahulu yang berkekuatan hukum tetap dengan perkara baru yakni :

- Pada Perkara Perdata No. 150/Pdt.G/2011/PN Kpj., yang telah berkekuatan hukum tetap subyek hukumnya terdiri dari :

Penggugat : Abdullah Hisyam
Tergugat - 1 : Umar Muhammad
Tergugat - 2 : Hisyam Muhammad
Tergugat - 3 : H. Syamsul Arif

Catatan : Penggugat melakukan perubahan gugatan dengan susunan pihak atau subyek hukum yang digugat berubah menjadi :

Penggugat : Abdullah Hisyam
Tergugat - 1 : Umar Muhammad
Tergugat - 2 : H. Syamsul Arif
Penggugat Intervensi : Sentot Widjaya

- Sedangkan Perkara Perdata No. 57 / Pdt.G /2013/PN Kpj., subyek

hukumnya dan pihak yang digugat terdiri dari :

Penggugat : Sentot Widjaya dkk d/h. Penggugat Intervensi
Tergugat - 1 : Umar Muhammad
Tergugat - 2 : Eki (anak Hisyam Muhammad)
Tergugat - 3 : H. Syamsul Arif

Halaman 48 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Tergugat - 4 : M. Nur Primadiantho

Tergugat - 5 : M. Andika Bhaskara

Turut Tergugat - I : Raharti Saadi, SH

Keterangan : pada persidangan tanggal 16 Juli 2013, Para Penggugat merubah Turut Tergugat - I dengan menyerahkan perubahan gugatan pada 20 Agustus 2013 sehingga :

Turut Tergugat - 1 menjadi : Sulasyiah Amini, SH.

Turut Tergugat - 2 : Faisal Abdullah Weber, SH

Turut Tergugat - 3 : Hendarto Hadisuryo, SH.

Turut Tergugat - 4 : Bud hi Santosa, SH.

Turut Tergugat - 5 : Kepala Kantor Pertanahan Kab. Malang.

Dengan demikian agar tidak terjadi tumpang tindih putusan antara perkara terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap (No. 150/Pdt.G/2011/PN Kpj) dengan perkara baru (No. 57/Pdt.G/2013/PN Kpj) apapun alasannya sekalipun pihak-pihaknya ditambah namun pokok permasalahan (obyek hukum) adalah sama dengan perkara yang terdahulu maka secara hukum tetap memenuhi asas hukum *Nebis In Idem* atau *Non Bis In Idem*, sehingga gugatan Para Penggugat a quo No. 57/Pdt.G/2013/PN Kpj., harus dinyatakan ditolak.

2. Eksepsi mengenai Surat Kuasa Para Penggugat tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagaimana SEMA No. 2 Tahun 1959 jo SEMA No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus.

Bahwa seseorang yang akan bertindak sebagai wakil / kuasa dari salah satu pihak dalam proses gugatan perdata dan atau proses litigasi di Pengadilan maka wakil / kuasa tersebut wajib menyerahkan "Surat Kuasa yang bersifat Khusus" sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus.

Bahwa untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap Surat Kuasa Khusus yang diajukan dan atau digunakan oleh wakil / kuasanya sebagai pihak yang berperkara kepada badan peradilan maka ditentukan dan ditetapkan serta dicantumkan secara jelas dalam Surat Kuasa Khusus itu hanya untuk dipergunakan untuk keperluan tertentu yakni dengan menyebutkan :

- Tentang kedudukan pihak - pihak yang berperkara dalam perkara perdata a quo .

Halaman 49 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



- Mengenai obyek perkara yang disengketakan / diperkarakan misalnya sebagai contoh gugatan hutang piutang.

Bahwa apabila kami memperhatikan dan mencermati pada Surat Kuasa yang dipergunakan oleh Para Penggugat tertanggal 08 April 2013 dalam perkara perdata No. 57/Pdt.G/2013/PN Kpj., dengan mana surat kuasa tersebut telah terdaftar di Kepaniteraan Hukum Pengadilan Kapanjen No. 129/PH/V/2013 tanggal 08 Mei 2013 yang kemudian akselerasikan dengan SEMA No. 2 Tahun 1959 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994, surat kuasa Para Penggugat dalam perkara a quo tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai Surat Kuasa Khusus, hal ini dapat dibuktikan :

- a. Tidak menyebutkan secara jelas tentang kedudukan dan posisi hukum dari pihak-pihak yang digugat dalam perkara perdata a quo.
- b. Tidak menyebutkan mengenai obyek perkaranya sesuai dengan titel gugatan tetapi Penggugat mencantumkan / menuliskan mengenai sengketa tanah terletak di Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo Kab. Malang persil 14, D1 Kohir 1763, luas 7.730 m2, AJB No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 dibuat dihadapan Drs Purwanto atau SHM No. 64 semula a.n HM Jupri.

Dengan demikian Surat Kuasa Para Penggugat a quo jelas-jelas tidak memenuhi ketentuan dan syarat yang dikegorikan sebagai Surat Kuasa Khusus sebagaimana tersebut diatas tetapi Surat Kuasa Para Penggugat tersebut sangat tepat jika diklasifikasikan sebagai Surat Kuasa Umum maka kuasa yang diajukan itu secara hukum tidak dapat dipergunakan sebagai landasan oleh Para Penggugat dalam perkara a quo, oleh karenanya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Gugatan Para Penggugat diajukan telah melewati batas waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa dengan mengutip obyek sengketa yang dicantumkan dalam surat kuasa oleh Para Penggugat tersebut diatas yakni sengketa tanah terletak di Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo Kab. Malang persil 14, D1 Kohir 1763, luas 7.730 m2, AJB No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 dibuat dihadapan Drs. Purwanto atau SHM No. 64 semula a.n HM Jupri maupun pada uraian fundamentum petendi serta petitum gugatan Para

Halaman 50 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Penggugat menyebutkan adanya SHM No. 64 yang mana sertifikat dimaksud diterbitkan dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat - V (Kepala Pertanahan Kabupaten Malang) tanggal 31 Desember 1991 dengan mana terhitung dari tanggal penerbitan sertifikat dimaksud yang diakserelarikan dengan ketentuan PP RI No. 24 Tahun 1997 Pasal 2 tentang Pendaftaran tanah menyebutkan :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan.

Bahwa dengan memperhatikan ketentuan PP RI No. 24 Tahun 1997 tersebut baik secara yuridis formal maupun fakta normaliter terhadap SHM No. 64 bilamana dihitung dari diterbitkannya hingga saat ini selama 22 (dua puluh dua) tahun lamanya dan hak kepemilikan atas tanah yang telah terbit sertifikat tersebut telah beralih sebanyak dua kali peralihan namun Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat - I, Tergugat - III maupun pada Tergugat - IV & Tergugat - V selaku pemilikinya atas tanah a quo maka oleh karenanya atas gugatan Para Penggugat a quo telah diajukan secara kadaluarsa dan melewati waktu 5 (lima) tahun. Dengan demikian atas sertifikat No. 64 merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, vide Pasal 32 ayat 1 PP RI No. 24 Tahun 1997), sehingga berlandaskan pada ketentuan tersebut gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak.

4. Eksepsi tentang kekurangan subyek hukum atau pihak - pihak yang digugat dalam perkara perdata a quo.

Bahwa dalam kenyataan praktek hal yang paling menonjol sebagai akibat kegagalan dalam gugatan perdata disebabkan karena adanya kekurangan subyek atau pihak-pihak dan atau kesalahan subyek hukum yang seharusnya dapat ditarik dan diikuti sertakan digugat sebagai pihak dalam

Halaman 51 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



perkara perdata a quo karena pihak-pihak tersebut mempunyai konstelasi yuridis dan penarikan pihak- pihak adalah hal yang mutlak perlu dilakukan serta tidak cukup ia hanya dijadikan saksi saja tanpa menariknya sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo yang nantinya lebih tepat dalam memformulasikan (merumuskan) dasar gugatan serta petitumnya. Adapun subyek hukum atau pihak-pihak yang harus diikuti sertakan dan atau ditarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata a quo seharusnya adalah sebagai berikut :

1. Semua Ahli waris dari Hisyam Muhammad.

Bahwa bilamana Penggugat telah menggugat anak dari Hisyam Muhammad dalam hal ini sebagai Tergugat - II adalah kurang tepat karena tidak bisa secara serta merta Tergugat - II untuk menggantikan kedudukan dari Hisyam Muhammad padahal masih ada isteri Hisyam Muhammad dan anak-anak Hisyam Muhammad lainnya yang juga harus ditarik dan diikuti sertakan sebagai pihak dalam perkara a quo.

Bahwa dengan memperhatikan Yurisprudensi MARI 546 K/Pdt/1984, tanggal 31 Agustus 1995 menyebutkan "gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum".

Dengan demikian seharusnya semua ahli waris dari almarhum Hisyam Muhammad termasuk isterinya wajib ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo dan bukan hanya salah satu anaknya saja maka tanpa ditariknya semua ahli waris almarhum Hisyam Muhammad, gugatan menjadi kurang pihak.

2. Drs. Purwanto selaku PPAT Kecamatan Poncokusumo.

Bahwa subyek hukum ini adalah Camat Poncokusumo selaku PPAT Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang yang telah membuat Akta Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 antara H. Moch

Jupri selaku Pihak Kesatu / Penjual dengan Nawawi Zakaria selaku Pihak Kedua / Pembeli atas sebidang tanah hak yasan seluas 7.730 meter persegi, persil No. 14, Blok D.1., Kohir No. 1763, terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang.

3. Ahli waris dari H. Moch Jufri.



Bahwa pada gugatan terdahulu yakni dalam perkara Nomor : 150/Pdt.G/2011/PN Kpj., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen pada 27 Pebruari 2013 dengan mana perkara dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkrach) dengan mana yang bertindak selaku Penggugat adalah Abdullah Hisyam selaku anak kandung dari almarhum H. Moch Jufri sedangkan dalam perkara a quo baik Abdullah Hisyam maupun 3 (tiga) orang anak lainnya yang merupakan ahli waris dari almarhum H. Moch Jufri seharusnya ditarik dan dijadikan pihak dalam gugatan a quo begitu pula termasuk dengan isteri dari almarhum H. Moch Jufri.

4. Pelda Suyatno, anggota Reskrim Kepolisian Resort Malang di Kepanjen. Bahwa alasan ditariknya subyek hukum ini karena Para Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan jika subyek hukum ini pernah melakukan penyidikan terhadap alm. H. Moch Jufri dalam keterkaitannya dengan obyek sengketa dalam perkara a quo.

5. Kepala Desa Tumpang Kabupaten Malang.

Bahwa subyek hukum ini harus ditarik dan dijadikan pihak dalam gugatan perkara a quo dikarenakan Para Penggugat telah mendalilkan jika subyek hukum ini telah mengeluarkan surat keterangan tentang orang bernama Sri Mukti adalah isteri dari H. Moch Jufri.

Dengan demikian apabila subyek hukum atau pihak - pihak sebagaimana tersebut diatas oleh Para Penggugat tidak diikuti sertakan dan atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata a quo berarti gugatan a quo tidak sempurna dan tidak berdasarkan atas hukum (onrechtmatig) karena terjadi kekurangan subyek hukum atau pihak - pihak yang digugatannya, sehingga dengan ini gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Eksepsi tentang Pembatalan Akta Notaris oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat dan tidak benar.

a. Bahwa Tergugat - IV dan Tergugat - V selaku pembeli yang beritikad baik yang telah membeli tanah sesuai dengan SHM No. 64 atas nama

Tergugat - III berdasarkan Akta Jual Beli No. 313.i /JB/Poncokusumo/VI /2010 tanggal 14 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat - IV selaku Notaris dan PPAT (Budhi Santoso, SH).



- b. Bahwa Tergugat - III adalah penjual dan sekaligus pembeli yang beritikad baik yang telah membelinya dari Hisyam Muhammad (orang tua dari Tergugat - II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo /10/1996 tanggal 25 Oktober 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat - III selaku PPAT & Notaris (Hendarto Hadisuryo, SH).
- c. Bahwa dasar dan landasan hukum yang dipergunakan oleh Hisyam Muhammad (orang tua dari Tergugat - II) menjual kepada Tergugat - III berdasarkan akta notaris berupa kuasa khusus untuk menjual No. 15 tanggal 5 Mei 1995 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat - II selaku Notaris (Faisal Abdullah Weber, SH).

Bahwa dengan demikian adanya Akta Jual Beli maupun akta - akta Notaris yang dibuat oleh pejabat umum berdasarkan UU RI No. 30 Tahun 2004 yang dipergunakan sebagai dasar hukum baik sebagai suatu hal yang merupakan perjanjian yang bersifat pokok maupun pelengkap (assoris) yang melekat terjadinya hubungan hukum atas transaksi jual beli sebidang tanah seluas 8.100 meter persegi adalah tidak tepat bilamana akta jual beli maupun akta notaris lainnya yang dikwalifikasikan sebagai Akta Notariil dibatalkan oleh Pengadilan Negeri karena pejabat umum sebagai Notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dengan tidak diwajibkan kepada Notaris untuk menyelidiki kebenaran materiil dari pada apa yang dikemukakan kepadanya itu, vide Yurisprudensi MARI Nomor : 702 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973.

6. Eksepsi tentang Kewenangan mengadili (Eksepsi Absolut).

Bahwa karena Para Penggugat telah menyatakan dirinya selaku ahli waris dari almarhum Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok maka dengan memperhatikan UURI No. 50 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama seharusnya ditentukan dan ditetapkan secara hukum terlebih dahulu jika Para Penggugat selaku ahli waris dari alm. Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok dengan mengajukan Permohonan Penetapan Ahli Waris (SPPAW) kepada Pengadilan Agama Kabupaten Malang yang menjadi kewenangannya, sehingga dengan penetapan tersebut Penggugat baru

dapat berhak dengan menyatakan dirinya selaku ahli waris dari alm. Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok. Dengan demikian terlalu premature gugatan Para Penggugat a quo diajukan yakni lebih

Halaman 54 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



tepat apabila Para Penggugat untuk mengajukan permohonan penetapan ahli waris terlebih dahulu karena tanpa permohonan ahli waris dimaksud secara hukum gugatan Penggugat adalah batal demi hukum dan atau dinyatakan ditolak.

7. Eksepsi tentang Perubahan Gugatan Para Penggugat tertanggal 08 Mei 2013 menjadi gugatan tertanggal 08 Mei 2013.

Bahwa Penggugat telah mencoba dengan cara mengelabui persidangan dalam perkara a quo, hal ini dapat dibuktikan yakni ketika pada persidangan 16 Juli 2013 dimana Majelis Hakim pada saat itu (sebelum adanya penetapan majelis yang baru atau saat ini) Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan jika Turut Tergugat - I Raharti Saadi, SH telah meninggal dunia sehingga mengajukan perubahan gugatan yakni Tergugat - I berubah menjadi Sulasyah Amini, SH selaku pemegang protokol Raharti Saadi, SH namun jika mencermati dari perubahan gugatan dimaksud yang telah diserahkan pada persidangan 20 Agustus 2013 ternyata Para Penggugat tetap tidak merubah tanggal gugatannya yakni 8 Mei 2013 padahal pada perihal gugatan menyebutkan perubahan surat gugatan tanggal 8 Mei 2013. Fakta yang demikian ini merupakan bentuk mengelabui forum persidangan a quo.

Bahwa selain Para Penggugat melakukan perubahan tentang subyek hukum Turut Tergugat - I maka juga hal itu tentunya berimplikasi dengan perubahan pada dalil dan alasan posita gugatan Para Penggugat maka hal tersebut telah bertentangan dengan asas-asas hukum acara perdata dan merupakan suatu bentuk penyimpangan atau pelanggaran terhadap ketentuan hukum acara perdata karena jelas-jelas telah menyimpang dari kejadian / peristiwa materiil, vide Pasal 127 Rv jo Yurisprudensi MARI No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1971.

8. Eksepsi tentang Para Penggugat dalam perkara a quo tidak mempunyai Legal Standing atau Kepentingan hukum dalam perkara a quo.

Bahwa menurut Asas hukum Legitima Persona Standi In Judicio yang diakselerasikan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 294 K/Sip /1971, tanggal 7 Juli 1971 menyebutkan suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang / subyek hukum yang mempunyai hubungan hukum atau kepentingan hukum (legal standing) dengan orang yang digugat maupun masalah yang disengketakan namun dalam perkara perdata

Halaman 55 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



a quo antara Tergugat - IV dan Tergugat - V dengan Para Penggugat tidak pernah terjadi suatu hubungan hukum atau keterkaitan hukum berupa jual beli sebidang tanah dan segala sesuatunya yang berdiri di atasnya sebagaimana SHM No. 64 Desa Wringinanom, Gambar Situasi tanggal 28 - 9 - 1991, No. 5579, luas 8.100 meter persegi yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kab. Malang. Oleh karenanya gugatan perkara perdata a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima.

9. Eksepsi tentang gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas.

Bahwa untuk mengetahui jika gugatan Penggugat a quo kabur dan tidak jelas hal ini dapat dibuktikan dari :

1. Gugatan dalam perkara perdata a quo yang diajukan ke Pengadilan Negeri Kepenjen masing - masing gugatan tertanggal 08 Mei 2013 dan perubahan gugatan tertanggal 08 Mei 2013 dimana obyek sengketa Para Penggugat menyebut obyek sengketa berupa :
 - Tanah terletak di Desa Wringinanom Kec. Poncokusumo Kab. Malang persil 14, D1 Kohir 1763, luas 7.730 m², AJB No. 185 / VIII / 1991 tanggal 13 Agustus 1991 dibuat dihadapan Drs Purwanto.
 - Namun disisi lain Para Penggugat juga menyebutkan adanya SHM No. 64 semula a.n HM Jupri.
2. Bahwa dalam keterkaitan dengan obyek sengketa yang dikemukakan oleh Para Penggugat tersebut diatas dapat di interpretasikan secara hukum jika obyek sengketa dalam perkara a quo terdiri dari dua obyek yang sama - sama berupa sebidang tanah yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang akan tetapi Para Penggugat tidak menyebutkan adanya batas-batas tanah sesuai dengan SHM No. 64 semula a.n HM Jupri.
3. Bahwa oleh karenanya batas-batas tanah yang disengketakan sebagaimana butir 2 diatas tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatannya oleh Para Penggugat maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 1149 K / Sip / 1075, tanggal 17 April 1979 hakim harus

menyatakan gugatan Para Penggugat a quo kabur dan tidak jelas sehingga gugatan tersebut tidak dapat diterima.

Dalam Kompensi :

Halaman 56 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



1. Bahwa Tergugat — IV dan Tergugat - V dengan secara tegas menolak dan membantah atas dalil - dalil gugatan Para Penggugat secara keseluruhannya kecuali adanya pengakuan tertulis dari Tergugat — IV dan Tergugat - V melalui dalil dan alasan dalam Jawaban Pertama ini.
2. Bahwa mencermati butir 1 sampai dengan butir 4 dalil gugatan Para Penggugat merupakan konstataasi yang hanya ingin dikemukakan dan ditunjukkan oleh Para Penggugat kepada pihak-pihak atau subyek hukum yang digugat dalam perkara a quo.
3. Bahwa kendati demikian jika mengilhami kajian teori dan praktek hukum secara benar dan tepat bahwasannya dalil Para Penggugat angka 1 dan 2 berkontelasi dengan dalil dan alasan hukum Eksepsi Tergugat — IV dan Tergugat — V butir angka 6 tentang Kewenangan mengadili (Eksepsi Absolut) yang secara hukum harus ditetapkan terlebih dahulu mengenai Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Nawawi als Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok karena tanpa itu menjadi gugatan Para Penggugat hampa (ilussuur) sebab ada mekanisme hukum yang harus terlebih dahulu dilalui dan dilakukan oleh Para Penggugat namun tidak dilakukan hal tersebut.
4. Bahwa begitu pula dengan halnya atas butir 3 dalil gugatan Para Penggugat karena butir dimaksud berkaitan pula dengan dalil eksepsi Tergugat — IV dan Tergugat — V butir angka 4 tentang adanya kekurangan pihak atau subyek hukum yang digugat dalam perkara a quo.
5. Bahwa ketika Tergugat — IV dan Tergugat - V membaca dalil Para Penggugat butir 4, 5, 6, 7 dengan tegas tidak mengetahuinya namun hal itu sebagai dongeng belaka yang tidak masuk akal dan terkesan mengada-ngada karena bilamana saat itu orang tua Para Penggugat melakukan transaksi dengan HM Jufri atas sebidang tanah a quo yang belum bersertipikat saat itu sedangkan beberapa bulan kemudian diajukan sertipikat seharusnya secara logika hukum yang benar orang tua Para Penggugat membuat surat pemberitahuan kepada Turut Tergugat — V dan atau mendaftarkan akta jual belinya kepada instansi yang berwenang akan tetapi hal tersebut kami yakini tidak pernah dilakukan oleh Para Penggugat makanya saat ini Para Penggugat telah menciptakan adanya kekacauan dan spekulasi hukum.
6. Bahwa begitu pula dengan uraian dalil Para Penggugat butir 8, 9, 10, 11, 12, 13 adalah cerita pendek (cerpen) Para Penggugat akan fakta yang
Halaman 57 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



tidak berlandaskan hukum yang hanya sekadarnya saja karena mana mungkin Para Penggugat saat ini akan mengungkap keberanan materiil namun para penghadapnya yang saat itu membuat akta notaris saat ini telah meninggal dunia begitupun dengan pihak Notaris juga telah meninggal dunia karena memang hal ini sudah saking begitu lamanya. Oleh karenanya fakta yang demikian ini patut dikesampingkan sebab Tergugat — IV dan Tergugat — V tidak mengetahui akan hal tersebut karena Tergugat- IV dan Tergugat — V hanyalah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang tentunya patut untuk dilindungi oleh hukum.

7. Bahwa tentang adanya butir 14 dalil Para Penggugat merupakan fakta yang diputar balikkan dan tidak benar adanya jika pihak yang menjual sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 64 tersebut kepada Tergugat- IV dan Tergugat — V tidak menguasai sebelumnya. Hal ini dapat dibuktikan dengan adanya tanaman sebelumnya dan pohon sengon yang telah tumbuh dan ditanam oleh Tergugat — III selaku penjual kepada Tergugat — IV dan Tergugat — V. Bilamana Para Penggugat mengemukakan adanya perkara pidana, hal itu bukanlah merupakan domain dari Tergugat — IV dan Tergugat — V yang tentunya secara hukum dalam konstelasinya dengan kedudukan sebagai pembeli yang beritikad baik tidak ada suatu konsekwensi hukumnya dengan perkara dimaksud karena hingga saat ini tidak adanya putusan hukum yang bersifat administratif membatalkan adanya bukti kepemilikan dari Tergugat — IV dan Tergugat — V a quo.
8. Bahwa justru sebaliknya Para Penggugat yang telah secara melawan hukum pada 08 Desember 2011 telah melakukan tindak pidana pengerusakan dan memasuki tanah yang tidak seijin pemiliknya yakni Tergugat — IV dan Tergugat - V dengan cara menanam tebu disela-sela pohon sengon, sehingga atas perbuatan Para Penggugat a quo yang dikwalifikasikan sebagai perbuatan tindak pidana saat ini dalam proses penyidikan oleh pihak Kepolisian Resort Malang di Kepanjen atas pelimpahan perkara dari Kepolisian Sektor Poncokusumo sebagaimana Laporan Polisi No. Pol : LP/30/XII/2011/Jatim/Res Malang Sek Poncokusumo tanggal 08 Desember 2011.
9. Bahwa adalah fakta yang tidak benar dan keliru sebagaimana dikemukakan Para Penggugat melalui dalil 15 karena pada saat Tergugat — IV dan Tergugat — V membeli sebidang tanah sesuai dengan

Halaman 58 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



SHM No. 64 kepada Tergugat — III beserta dengan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat — IV yang sebelumnya telah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan hasil pengecekan dinyatakan bersih tidak adanya suatu sengketa atau perkara apapun atas sebidang tanah a quo. Sehingga dari dasar hasil pengecekan tersebut Tergugat — IV dan Tergugat — V menyakini tanah bersertipikat No. 64 yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Turut Tergugat — V tersebut tidak bermasalah atau tidak bersengketa maka sebagai kewajiban hukum pembeli telah melakukan pembayaran secara tunai dan terang seketika itu kepada Tergugat — III selaku penjual.

10. Bahwa untuk menjelaskan adanya butir 16, 17, 18, 19 kepada Para Penggugat jika Tergugat — IV dan Tergugat — V tidak mengetahui adanya peristiwa tersebut karena jauh sebelum Tergugat — IV dan Tergugat — V memiliki dan mempunyai hak atas sebidang tanah a quo yang nantinya lebih tepat ditanggapi oleh Tergugat — I a quo.
11. Bahwa mencermati butir angka 20, 21 dalil Para Penggugat adalah dalil yang sejak awal Tergugat — IV dan Tergugat — V tidak mengetahuinya karena Tergugat — IV dan Tergugat — V dapat mengemukakan setelah pasca pembelian tanah sesuai dengan SHM No. 64 a quo.
12. Bahwa dalam menjawab butir 22, 23 dalil Para Penggugat dengan ini Tergugat — IV dan Tergugat — V mengetahui adanya No. 939 / Poncokusumo / 10 / 1996 tanggal 25 Oktober 1996 dari kolom sebab perubahan yang menunjukkan secara yuridis formal jika Tergugat — III adalah selaku pemilik sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang termuat didalam SHM No. 64 sedangkan selebihnya tidak mengetahuinya.
13. Bahwa menanggapi adanya dalil Para Penggugat butir 24, 25 dengan tegas Tergugat — IV dan Tergugat — V menyatakan bilamana dalil Para Penggugat dimaksud telah keliru dan salah karena mana mungkin pemilik sebelum Tergugat — IV dan Tergugat — V dalam proses jual belinya

dinyatakan cacat tanpa adanya putusan hukum yang pasti namun proses jual beli antara Tergugat — IV dan Tergugat — V dengan Tergugat — III dapat terlaksana dan dilakukan dengan baik dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Turut Tergugat — IV sehingga hal ini terbitlah adanya akta jual beli yang sah. Fakta yang demikian ini telah

Halaman 59 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



sesuai dengan asas hukum, yurisprudensi tetap terkait dengan jual beli tanah harus dipandang sah apabila telah memenuhi unsur tunai dan unsur terang, vide Putusan Mahkamah Agung RI No.609 K/Pdt/2007 tanggal 30 September 2009.

14. Bahwa selanjutnya sejalan dengan kedudukan Tergugat — IV dan Tergugat — V selaku pembeli atas sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 64 yang telah dilakukan dihadapan Turut Tergugat — IV selaku Notaris & PPAT secara hukum jual beli dimaksud sebagai wujud itikad baik dari Tergugat — IV dan Tergugat - V sebagai pembeli yang harus dilindungi, vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 428 PK/PDT/2010 tanggal 28 Desember 2010.
15. Bahwa merupakan konsekwensi yang logis ketika Tergugat — IV dan Tergugat — V adalah sebagai pembeli yang beritikad tentunya telah diikuti dengan leavering (penyerahan) dari Tergugat — III baik secara fisik mengenai penguasaannya maupun formil tentang penyerahan atas kepemilikan SHM No. 64 maka seketika itu atas pembelian sebidang tanah a quo telah bersertipikat yang dilakukan secara sah dihadapan PPAT menurut hukum harus memperoleh perlindungan, vide Yurisprudensi MARI No. 2077 K/Pid/2010 tanggal 16 Desember 2010.
16. Bahwa dalil butir 26, 27 Para Penggugat merupakan dalil yang tidak benar dan harus dikesampingkan karena Para Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat — IV dan Tergugat — V secara tanpa alas hak dan melawan hukum maka oleh karenanya dengan memperhatikan Yurisprudensi MARI No. 675 PK/PDT/2008 tanggal 20 Pebruari 2009 menyatakan tidak dibenarkan pihak yang menuntut ganti rugi atas tanah yang dikuasai tanpa alas hak.
17. Bahwa selanjutnya terkait dengan ganti rugi yang dikemukakan Para Penggugat tersebut ternyata Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian dimaksud, dengan demikian karena Para Penggugat tidak dapat menguraikan dan membuktikan secara jelas maka tuntutan ganti rugi harus ditolak, vide Yurisprudensi MARI No. 598 K/Sip/1971, tanggal 18 Desember 1971.
18. Bahwa butir 28, 29, 30 dalil Para Penggugat haruslah dikesampingkan karena tidak adanya konstelasi yuridis dengan Tergugat — IV dan Tergugat — V selaku pembeli yang beritikad baik.

Dalam Rekonpensi :

Halaman 60 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



1. Bahwa segala sesuatu yang telah termuat dan tertulis dalam Kompensi diatas mohon untuk dapatnya terbaca dan berlaku secara mutatis mutandis dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa dalam Rekonpensi ini Tergugat Kompensi - IV dan Tergugat - V berubah menjadi Penggugat Rekonpensi - IV dan V sedangkan Para Penggugat Kompensi menjadi Para Tergugat Rekonpensi.
3. Bahwa sebagaimana telah kami kemukakan dalam kompensi diatas jika Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V menyatakan sejak awal jika Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi tidak mempunyai landasan maupun dasar hubungan hukum dan kepentingan hukum yang cukup dan jelas dengan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V begitu pula termasuk dengan orang tua Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi.
4. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli No. 313.i/JB/ /Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Notaris Budhi Santosa, SH sebagaimana ketentuan Pasal 23 UURI No. 5 Tahun 1960 telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dan selanjutnya dijadikan dasar dan alas untuk dilakukan perubahan kepemilikan atas SHM No. 64 menjadi atas nama Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V dan telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan mekanisme ketentuan hukum yang benar berdasarkan PP No. 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian proses peralihan haknya sah secara hukum.
5. Bahwa Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V secara hukum telah mendapatkan pengakuan dari Negara melalui Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Malang sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 8.100 meter persegi yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kabupaten Malang terbukti namanya tercantum dalam SHM No. 64 yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Negara melalui

Kepala BPN Kabupaten Malang. Sehingga kepada pemilik hak atau yang memperoleh hak daripadanya lebih lanjut melalui pembebanan atas hak tersebut diberikan sertipikat sebagai sertifikat of title kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V yang merupakan salinan dari registrasi sebagaimana yang dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menggantikan PP No. 10 Tahun 1961

Halaman 61 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



maka bukti keberadaan hak tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan sebagai bukti otentik yang mengikat secara hukum.

6. Bahwa dalam berjalannya waktu ternyata Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi telah melakukan serangkaian perbuatan melanggar hukum baik dengan cara dilakukan secara sendiri maupun dengan bantuan kekuatan bersama dalam bentuk menyuruh dan memberikan perintah kepada orang lain untuk memasuki, memakai tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - IV dan V tanpa seijin yang berhak atau kuasanya sebagaimana ketentuan UURI No. 51 Prp Tahun 1960 dengan cara merusak, memusnahkan, menghancurkan atas segala suatu berupa bangunan gubuk yang terbuat dari kayu dan pagar pembatas tanah yang terbuat dari kayu serta sebagian tanaman pohon sengon yang berdiri dan tertanam diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - IV dan V yang mengakibatkan baik bangunan gubuk, pagar pembatas tanah tersebut tidak dapat dipakai lagi serta tanaman kayu sengon tidak dapat tumbuh dengan baik dan subur bahkan ada yang kering / mati karena ada beberapa akar pohon yang dipotong dan atau dirusak oleh Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi dan atau orang lain yang disuruh untuk itu maka dengan perbuatan Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat tersebut telah dilakukan penyidikan di Kantor Kepolisian Resort Kabupaten Malang sebagaimana Laporan Polisi No. LP/K/30/XII/2011/Jatim/Res Malang/Sek Poncokusumo tanggal 08 Desember 2011 atas nama Pelapor Aris Sudibyo yang merupakan Saudara dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - IV dan V yang sekaligus dipercaya untuk mengurus tanah a quo.
7. Bahwa selanjutnya dari hasil penyidikan dimaksud Penggugat - I / Tergugat Rekonpensi - I bernama Sentot Widjaya telah ditetapkan sebagai Tersangka atas laporan polisi dimaksud, sehingga dalam waktu yang tidak terlalu lama ini akan segera digelar dipersidangan Pengadilan Negeri Kepanjen.
8. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - IV dan V tegasnya tidak mempunyai landasan kepentingan hukum (legal standing) yang benar dan cukup serta dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para

Halaman 62 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Penggugat Kompensi khususnya Sentot Widjaya yang telah merusak sebagian barang-barang berupa gubuk, pagar yang terbuat dari bambu beserta dengan beberapa tanaman termasuk pohon sengon dengan cara melawan hukum yakni menanam tebu disela-sela pohon sengon tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi / Tergugat - IV dan V Kompensi sebagai pembeli dan sekaligus pemilik atas sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 64 seluas 8.100 meter persegi, dengan mana atas perbuatan dimaksud Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V mengalami kerugian baik materiil dan kerugian moriil sebesar Rp. 860.000.000 (delapan ratus enam puluh juta rupiah), yang dapat diperinci sebagai berikut :

1. Kerugian Materiil disebabkan karena :

- Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi sekira pada tanggal 08 Desember 2011 telah merusak bangunan rumah gubuk dan pagar pembatas tanah yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V dengan maksud untuk menguasai tanah aquo secara melawan hukum, sehingga bangunan gubuk dan pagar tersebut tidak dapat dipakai lagi sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah).
- Tergugat Rekonpensi / Penggugat Kompensi pada tanggal bulan tahun yang sama sebagaimana tersebut diatas juga telah merusak dengan cara memotong akar tanaman sengon dengan menanami tanaman tebu atau sejenisnya disela-sela pohon sengon sehingga pohon sengon sebanyak 1200 batang pohon tidak dapat tumbuh subur yang mengakibatkan terpotong dan terputusnya beberapa akar tanaman yang seharusnya pada tahun ini akan dipanen, sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V selaku

pemilik tanah a quo mengalami kerugian sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

- Jasa hukum (lawyer fee) yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V untuk kuasa hukum sebesar Rp.100.000.000 (seratus juts rupiah.)

2. Kerugian Moril yang disebabkan karena :

Halaman 63 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Telah hilang dan atau menurunnya rasa kepercayaan serta kredibilitas nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V di kalangan warga setempat sebagai pembeli dan pemilik tanah yang beritikad baik serta hilangnya kesempatan untuk melakukan panen atas tanaman pohon sengon yang jadi harga dengan pihak lain maka dengan demikian alas kerugian dimaksud apabila diakumulasikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V mengalami kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

9. Bahwa untuk menjamin agar dapat terpenuhinya pembayaran atas kerugian sebagaimana butir 8 diatas yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V maka mohon sekiranya Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk meletakkan sita jaminan atas sebuah rumah tinggal milik Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi yang terletak di Jalan Raya Kebonsari RT 15 RW 02 Kelurahan / Desa Tumpang Kecamatan Tumpang Kabupaten Malang maupun atas benda bergerak milik Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi baik yang ada sekarang maupun dikemudian hari nantinya, yang tentunya akan kami ajukan permohonan secara tersendiri.

10. Bahwa oleh karenanya gugatan rekonpensi ini diajukan berdasarkan dan beralaskan dengan bukti - bukti yang secara hukum benar dan sah maka mohon sekiranya perkara a quo diputus dengan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Berdasarkan uraian dan alasan serta dasar hukum yang benar maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata a quo untuk memberikan dan menjatuhkan putusan sebagai hukum adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan secara keseluruhan atas dalil dan alasan hukum dalam eksepsi Tergugat - IV dan Tergugat - V.

Dalam Kompensi :

- Menolak dalil gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Halaman 64 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



- Menerima dalil dan alasan hukum Tergugat Konkurs - IV dan V untuk seluruhnya.

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konkurs - IV dan V untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bukti - bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konkurs - IV dan V dalam perkara a quo adalah benar dan sah menurut hukum.
3. Menyatakan Akta Jual Beli No.313 i/JB/Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010 antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konkurs - IV dan V selaku Pembeli dengan H. Syamsul Arif selaku Penjual yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT / Notaris Budhi Santosa, SH adalah sebagai bukti peralihan hak yang sah dan benar serta mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.
4. Menyatakan secara hukum Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konkurs - IV dan V adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan pemilik atas sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 64 Desa Wringinanom, Gambar Situasi tanggal 28 - 9 - 1991, No. 5579, luas 8.100 meter persegi yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kab. Malang yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.
5. Menyatakan SHM No. 64 Desa Wringinanom, Gambar Situasi tanggal 28 - 9 - 1991, No. 5579, luas 8.100 meter persegi yang terletak di Desa Wringinanom Kecamatan Poncokusumo Kab. Malang yang diterbitkan dan dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Malang merupakan surat tanda bukti hak yang sah dan benar serta mempunyai kekuatan pembuktian secara hukum.
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konkurs merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
7. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konkurs tidak

mempunyai landasan kepentingan hukum (legal standing) yang benar dan cukup serta dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi / Para Penggugat Konkurs khususnya Sentot Widjaya yang telah merusak sebagian barang-barang berupa gubuk, pagar yang terbuat dari bambu beserta dengan beberapa tanaman termasuk pohon sengon dan tanaman lainnya dengan cara melawan hukum yakni memasuki

Halaman 65 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



dengan menanam tebu disela - sela pohon sengon tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi / Tergugat - IV dan V Konpensi sebagai pembeli dan sekaligus pemilik atas sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 64 seluas 8.100 meter persegi, dengan mana atas perbuatan dimaksud Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - IV dan V mengalami kerugian baik materil dan kerugian moriil sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah), yang dapat diperinci sebagai berikut :

a. Kerugian Materiiil disebabkan karena :

- Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi sekira pada tanggal 08 Desember 2011 telah merusak bangunan rumah gubuk dan pagar pembatas tanah yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - IV dan V dengan maksud untuk menguasai tanah aquo secara melawan hukum, sehingga bangunan gubuk dan pagar tersebut tidak dapat dipakai lagi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi pada tanggal bulan tahun yang sama sebagaimana tersebut diatas juga telah merusak dengan cara memotong akar tanaman sengon dengan menanami tanaman tebu atau sejenisnya disela-sela pohon sengon sehingga pohon sengon sebanyak 1200 batang pohon tidak dapat tumbuh subur yang mengakibatkan terpotong dan terputusnya beberapa akar tanaman yang seharusnya pada tahun ini akan dipanen, sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi - IV dan V selaku pemilik tanah a quo mengalami kerugian sebesar Rp.350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

11. Bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi /

Tergugat Konpensi — IV dan V tegasnya tidak mempunyai landasan kepentingan hukum (legal standing) yang benar dan cukup serta dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi khususnya Sentot Widjaya yang telah merusak sebagian barang-barang berupa gubuk, pagar yang terbuat dari bambu beserta dengan beberapa tanaman termasuk pohon sengon dengan cara

Halaman 66 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



melawan hukum yakni menanami tebu disela-sela pohon sengon tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Rekonpensi / Tergugat — IV dan V Konpensi sebagai pembeli dan sekaligus pemilik atas sebidang tanah sesuai dengan SHM No. 64 seluas 8.100 meter persegi, dengan mana atas perbuatan dimaksud Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — IV dan V mengalami kerugian baik materil dan kerugian moril sebesar Rp. 860.000.000,- (delapan ratus enam puluh juta rupiah), yang dapat diperinci sebagai berikut :

3. Kerugian Materil disebabkan karena :

- Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi sekira pada tanggal 08 Desember 2011 telah merusak bangunan rumah gubuk dan pagar pembatas tanah yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — IV dan V dengan maksud untuk menguasai tanah aquo secara melawan hukum, sehingga bangunan gubuk dan pagar tersebut tidak dapat dipakai lagi sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah).
- Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi pada tanggal bulan tahun yang sama sebagaimana tersebut diatas juga telah merusak dengan cara memotong akar tanaman sengon dengan menanami tanaman tebu atau sejenisnya disela-sela pohon sengon sehingga pohon sengon sebanyak 1200 batang pohon tidak dapat tumbuh subur yang mengakibatkan terpotong dan terputusnya beberapa akar tanaman yang seharusnya pada tahun ini akan dipanen, sehingga Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — IV dan V selaku pemilik tanah a quo mengalami kerugian sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- Biaya lawyer fee yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — IV dan V untuk kuasa hukum sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

4. Kerugian Moril yang disebabkan karena :

Telah hilang dan atau menurunnya rasa kepercayaan serta kredibilitas nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi — IV dan V di kalangan warga setempat sebagai pembeli dan pemilik tanah yang beritikad baik serta hilangnya kesempatan untuk melakukan panen atas tanaman pohon sengon yang jadi harga dengan pihak lain maka

Halaman 67 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



dengan demikian atas kerugian dimaksud apabila diakumulasikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi — IV dan V mengalami kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

- Jasa Hukum (lawyer fee) yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi - IV dan V untuk kuasa hukum sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

b. Kerugian Moril yang disebabkan karena :

Telah hilang dan atau menurunnya rasa kepercayaan serta kredibilitas nama baik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi – IV dan V dikalangan warga setempat sebagai pembeli dan pemilik tanah yang beritikad baik serta hilangnya kesempatan untuk melakukan panen atas tanaman pohon sengon yang jadi harga dengan pihak lain maka dengan demikian atas kerugian dimaksud apabila diakumulasikan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Kompensi – IV dan V mengalami kerugian sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara perdata a quo.

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada vernet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi :

Menghukum Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Kompensi untuk membayar seluruh biaya yang dikeluarkan / timbul dalam perkara perdata a quo.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen telah menjatuhkan putusan Sela tanggal 21 Januari 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak Eksepsi Tergugat III, IV dan V sepanjang mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang mengadili perkara a quo;
- Memerintahkan kepada Para Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Kepanjen telah menjatuhkan putusan tanggal 1 Oktober 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat III dan Kuasa Hukum Tergugat IV dan V, tanpa hadirnya Pihak Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

• **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

• **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Konvensi) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat (Para Tergugat Rekonvensi) untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.876.000,- (empat juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pemberitahuan isi putusan, dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen, menerangkan bahwa masing – masing pada tanggal 18 Nopember 2014 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, pada tanggal 22 Desember 2014 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat V, Turut Tergugat II, Turut Tergugat I, dan pada tanggal 23 Desember 2014 telah diberitahukan kepada Tergugat II tentang isi putusan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 1 Oktober 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj;
2. Risalah pernyataan permohonan banding dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kepanjen, menerangkan bahwa pada tanggal 9 Oktober 2014 Kuasa Para Penggugat telah mengajukan permohonan

Halaman 69 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 1 Oktober 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj;

3. Relas pemberitahuan pernyataan banding dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen, menerangkan bahwa pada tanggal 22 Oktober 2014 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat IV, Turut Tergugat III, tanggal 23 Oktober 2014 telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat V, dan tanggal 6 Nopember 2014 telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat III, IV, V tentang adanya banding tersebut;

4. Memori Banding tanggal 10 Desember 2014, yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat / Pembanding diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 15 Desember 2014;

5. Relas penyerahan Memori Banding dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen, menerangkan bahwa masing – masing pada tanggal 23 Desember 2014 telah diberitahukan kepada Turut Tergugat III / Turut Terbanding III, Turut Tergugat IV / Turut Terbanding IV, pada tanggal 16 Januari 2015 telah diberitahukan kepada Tergugat II / Terbanding II, Turut Tergugat I / Turut Terbanding I, Turut Tergugat II / Turut Terbanding II, dan pada tanggal 19 Januari 2015 telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat I / Terbanding I, Kuasa Tergugat III, IV, V / Terbanding;

6. Kontra Memori Banding tanggal 22 Januari 2015, yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I / Terbanding I, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 22 Januari 2015;

7. Relas penyerahan Kontra Memori Banding dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen, menerangkan bahwa masing – masing pada tanggal 27 Januari 2015 telah diberitahukan kepada Kuasa Para Penggugat / Pembanding, Turut Tergugat III / Turut Terbanding III, Turut Tergugat IV / Turut Terbanding IV, pada tanggal 4 Pebruari 2015 telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat III, IV, V / Terbanding, Turut

Tergugat V / Turut Terbanding V, dan pada tanggal 9 Pebruari 2015 telah diberitahukan kepada Tergugat II / Terbanding II, Turut Tergugat I / Turut Terbanding I, Turut Tergugat II / Turut Terbanding II;



8. Kontra Memori Banding tanggal 16 Pebruari 2015, yang diajukan oleh Kuasa Tergugat III, IV, V / Terbanding, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 17 Pebruari 2015;

9. Relas penyerahan Kontra Memori Banding dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen, menerangkan bahwa masing – masing pada tanggal 18 Pebruari 2015 telah diberitahukan kepada Kuasa Para Penggugat / Pemanding, Turut Tergugat III / Turut Terbanding III, Turut Tergugat IV / Turut Terbanding IV, pada tanggal 9 Maret 2015 telah diberitahukan kepada Kuasa Tergugat I / Terbanding I, Tergugat II / Terbanding II, Turut Tergugat I, / Turut Terbanding I, Turut Terggugat II / Turut Terbanding II, Turut Tergugat V / Turut Terbanding V;

10. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kepanjen, menerangkan bahwa masing – masing pada tanggal 14 Januari 2015 telah diberitahukan kepada Kuasa Para Penggugat / Pemanding, Turut Tergugat IV / Turut Terbanding IV, Turut Tergugat III / Turut Terbanding III, pada tanggal 16 Januari 2015 telah diberitahukan kepada Tergugat II / Terbanding II, Turut Tergugat I / Turut Terbanding I, Turut Tergugat II / Turut Terbanding II, dan pada tanggal 19 Januari 2015 Kuasa Tergugat III, IV, V / Terbanding, Turut Tergugat V / Turut Terbanding V, Kuasa Tergugat I / Terbanding I bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Penggugat / Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat / Pemanding dalam Memori Bandingnya tanggal 10 Desember 2014 pada intinya sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Para Penggugat ternyata tidak mengikutsertakan



H. Moh. Jupri atau ahli warisnya sebagai pihak Tergugat dimana H. Moh. Jupri adalah pihak penjual atas tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Nawawi alias Kartika Widjaya (orang tua Para Penggugat);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Para Penggugat bukanlah menggugat H. Moh. Jupri atau ahli warisnya, tetapi ditujukan kepada Tergugat I yang melakukan perbuatan melawan hukum;

- Bahwa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat dalam suatu gugatan Perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide putusan MARI No. 2824K/Pdt/2000 tanggal 31 Juli 2001);

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Tergugat I / Terbanding I, mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 22 Januari 2015, sedangkan Kuasa Hukum Terbanding III, Terbanding IV dan Terbanding V, mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 16 Pebruari 2015, pada pokoknya : menolak alasan – alasan dalam Memori Banding yang diajukan Para Penggugat serta memohon menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kapanjen Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Tergugat dalam perkara ini, Pengadilan Tinggi berpendapat apakah alasan – alasan yang dijadikan keberatan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat / Pembanding dibenarkan untuk dapat ditolak, perlu dipertimbangkan pula;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan Memori Banding serta Kontra Memori Banding, serta surat – surat lainnya yang berhubungan, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding, berdasarkan alasan – alasan sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Para Tergugat mengajukan jawaban serta Eksepsi tentang :

1. Kekurangan pihak – pihak yang digugat;



2. Tidak mempunyai legal standing atau kepentingan hukum;
3. Asas hukum nebis in idem;
4. Kewenangan mengadili (Eksepsi Absolut);
5. Gugatan kabur dan tidak jelas;
6. Surat Kuasa tidak memenuhi ketentuan : SEMA No. 2 Tahun 1959 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus;
7. Gugatan telah melebihi batas 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
8. Pembatalan Akta Notaris;
9. Perubahan gugatan Para Penggugat tertanggal 8 Mei 2013 menjadi gugatan tertanggal 8 Mei 2013;

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi yang diajukan Para Tergugat tersebut, Pengadilan Tinggi kelompokkan sebagai berikut :

ad.1 Kewenangan Mengadili;

ad.2 Eksepsi yang lain – lain :

1. Kekurangan pihak – pihak yang digugat;
2. Tidak mempunyai legal standing atau kepentingan hukum;
3. Asas hukum Nebis in Idem;
4. Gugatan kabur dan tidak jelas;
5. Surat Kuasa tidak memenuhi ketentuan SEMA No. 2 Tahun 1959 jo. SEMA No. 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus;
6. Gugatan telah melebihi batas 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Pembatalan Akta Notaris;
8. Perubahan gugatan Para Penggugat tertanggal 8 Mei 2013, menjadi gugatan tertanggal 08 Mei 2013;

ad.1 EKSEPSI : tentang kewenangan mengadili:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut :



- Bahwa Eksepsi tentang kewenangan mengadili yang diajukan oleh Para Tergugat, telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Kepanjen dengan Putusan Sela tanggal 21 Januari 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., amarnya menyatakan menolak Eksepsi Tergugat III, IV dan V sepanjang mengenai kompetensi absolut, serta menyatakan Pengadilan Negeri Kepanjen berwenang mengadili perkara a quo;

- Bahwa terhadap putusan Sela tersebut, Para Tergugat tidak mengajukan permohonan banding, oleh karena itu Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan putusan Sela tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi kelompok ad.2, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Eksepsi tersebut sudah menyangkut materi perkara diperlukan pembuktian, oleh sebab itu Eksepsi tersebut haruslah ditolak;

I. DALAM POKOK PERKARA

1. EKSEPSI : Kekurangan pihak – pihak yang digugat:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama, mempertimbangkan oleh karena pihak penjual yaitu H. Moch. Jupri sudah meninggal dunia seharusnya Para Penggugat menggugat ahli warisnya dari Moch. Jupri, karena Para Penggugat tidak menggugat pihak penjual yaitu : H. Moch. Jupri atau ahli warisnya. Gugatan Para Penggugat dinilai cacat formal yaitu kurang pihak sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat mempersoalkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (Umar Muhammad), bukan mempermasalahkan H. Moch. Jupri atau ahli warisnya;

Menimbang, bahwa siapa yang akan ditarik sebagai pihak Tergugat, dalam suatu gugatan Perdata adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide putusan MARI No. 2824K/Pdt/2000);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Eksepsi Para Tergugat dinyatakan tidak beralasan hukum, oleh karena itu haruslah ditolak;

2. EKSEPSI : tentang Legal Standing atau kepentingan hukum:



Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalihkan, orang tuanya bernama : Nawawi alias Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok, kawin dengan Puji Astuti / Puji Rahayu alias Ningsih alias Ning, telah dikaruniai 4 (empat) orang anak masing – masing Sentot Wijaya, Dra. Widjaya Lilik, Widjaja Lingkar Raino, dan dr. Elysawati Shinta, sesuai Surat Keterangan Hak Waris No. 01/SK/W/II/2012 tanggal 10 Pebruari 2012, yang dibuat dihadapan Sri Hendrowati, SH., Mkn – Notaris – PPST di Malang, serta dikuatkan dengan keterangan saksi – saksi yaitu Suparman serta tidak dibantah Para Tergugat, membuktikan Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Nawawi alias Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok;

- Bahwa Para Penggugat sebagai ahli waris, mempunyai hak terhadap peninggalan orang tuanya berupa tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat Para Penggugat memiliki kepentingan dan kedudukan hukum untuk menggugat Para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan Tinggi berpendapat Para Penggugat, menggugat Para Tergugat beralasan hukum oleh karena itu Eksepsi yang diajukan Para Tergugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

3. EKSEPSI : tentang Asas hukum Nebis in Idem;

Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalihkan antara perkara terdahulu Nomor 150/Pdt.G/2011/PN. Kpj., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 27 Maret 2013 dengan perkara baru Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., memiliki kesamaan dalam subyek dan obyek yang sudah berkekuatan hukum tetap, maka terhadap perkara yang demikian dapat diterapkan asas hukum Nebis in Idem;

Menimbang, bahwa perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 150/Pdt.G/2011/PN. Kpj., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 27 Maret 2013 yang amarnya menyatakan :

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Kompensi tidak dapat diterima;



- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima;
- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Intervensi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat bahwa perkara Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., Nebis In Idem dengan perkara Nomor 150/Pdt.G/2011/PN. Kpj;

Menimbang, bahwa dalam perkara terdahulu Nomor 150/Pdt.G/2011/PN. Kpj yang diputus tanggal 27 Maret 2013 dalam pertimbangannya :

Menyatakan 1. Surat Kuasa Penggugat tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai Surat Kuasa Khusus dan 2. Tidak digugatnya pihak – pihak yaitu : 1. Notaris PPAT Raharti Saadi, SH dan ahli waris Hisyam Mohammad dan M. Nur Primadiantho menyebabkan gugatan Penggugat mengandung cacat formal yaitu kurang lengkap pihak yang digugat (Plerium Litis Consortium). Oleh karenanya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terutama obyek sengketa belum diberi status tertentu oleh perkara yang terdahulu yaitu : perkara Nomor 150/Pdt.G/2011/PN. Kpj., menyatakan gugatan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat masih dapat mengajukan gugatan lagi yaitu perkara Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj. Karenanya tidak ada Nebis in Idem, oleh karena itu Eksepsi tersebut harus ditolak;

4. EKSEPSI : tentang Kabur dan Tidak Jelas.

Menimbang, bahwa Para Tergugat mendalilkan karena Para Penggugat dalam surat gugatannya tidak disebutkan dengan jelas batas – batas tanah yang disengketakan;

- Bahwa salah satu kriteria menentukan apabila tidak disebutkannya batas – batas obyek disengketakan dalam gugatan akan menimbulkan permasalahan dikemudian hari apabila dilakukan eksekusi. Menurut pendapat Pengadilan Tinggi bahwa kriteria ini berlaku bagi tanah obyek sengketa yang belum bersertipikat. Dalam hal tanah yang bersertipikat hal ini tidak berlaku, asalkan telah disebut

Halaman 76 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



dalam gugatan Penggugat nomor Sertipikat, letak tanah sengketa, Surat Ukur / Gambar Situasi serta luas tanah;

- Bahwa dalil gugatan Para Penggugat menyebut identitas tanah obyek sengketa yakni sebidang tanah sebagaimana terdapat dalam Sertipikat

Hak Milik No. 64, Desa Wringinanom, Kec. Poncokusumo, Kab. Malang Prop. Jatim, Gambar Situasi tanggal 28 September 1991 No. 5579, luas 8.100 M²;

- Bahwa dengan pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat Eksepsi gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

5. Eksepsi : tentang Surat Kuasa Para Penggugat:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa Surat Kuasa dari Para Penggugat sebagai yang memberi kuasa, sedangkan Bambang Suherwono, SH., MHum dan Ilhamul Huda Alfari, SH. MHum sebagai penerima kuasa dinilai adalah Surat Kuasa Khusus yang tidak menyatakan mengenai "Sengketa Tanah" di Desa Wringinanom, Kec. Poncokusumo, Kab. Malang persil 14 D.I Kohir 1763, luas 7.730M² Akta Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991, dibuat dihadapan Drs. Purwanto PPATS Ke. Poncokusumo Sertipikat Hak Milik No. 64 semula atas nama H. M. Jupri. Oleh karena itu Surat Kuasa Khusus tersebut telah memenuhi kriteria berdasarkan Hasil Rapat Kamar Perdata Tahun 2012 yang tertuang dalam : Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar MARI point I huruf "d";

- Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Eksepsi Para Tergugat tidak beralasan hukum haruslah ditolak;

6. Eksepsi : tentang gugatan diajukan telah melewati batas waktu 5 (lima) tahun, sebagaimana dalam PP RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :



- Bahwa Para Penggugat menggugat Para Tergugat dengan alasan Perbuatan Melawan Hukum bukan mengenai kepemilikan yang diatur dengan PP RI No. 24 Tahun 1997, oleh karena itu Eksepsi tersebut diatas tidak beralasan hukum karenanya harus ditolak;

II. Apakah Para Penggugat sebagai pemilik atas tanah obyek sengketa?

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa, berdasarkan Akta Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991, antara H. Moch. Jupri sebagai penjual dan Nawawi Zakaria (orang tua Para Penggugat) sebagai pembeli, telah terjadi transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa, dihadapan Drs. Purwanto PPATS Kec. Poncokusumo;
- Bahwa sesuai keterangan saksi Penggugat bernama Suparman, menjelaskan obyek sengketa telah dijual oleh H. Moch. Jupri kepada Nawawi (orang tua Para Penggugat), jual beli tersebut dilakukan di Desa Wringinanom saksi hadir dan ikut tanda tangan;
- Bahwa keterangan saksi Abdullah Hisyam, tahu H. Moch. Jupri menjual obyek sengketa kepada, Nawawi (orang tua Para Penggugat) dengan harga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah), Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dibayar tunai, sisanya dibayar mobil merk Cold Diesel;
- Bahwa keterangan saksi Soeradhy menerangkan, tahu H. Moch Jupri menjual tanah obyek sengketa kepada Nawawi (ayah Para Penggugat). Transaksi jual beli dilakukan di Desa Wringinanom;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kamituwo Desa Wringinanom sejak 1979 s/d 1987. Saksi tahu ada transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara H. Moch. Jupri sebagai penjual dan Nawawi Zakaria sebagai Pembeli dengan harga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 dihubungkan keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, satu sama lainnya berhubungan membuktikan Para Penggugat sebagai ahli waris dari orang tuanya (Nawawi Zakaria) memiliki hak atas tanah obyek sengketa;

Halaman 78 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



III. Apakah pihak Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum?

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat jawaban Para Tergugat, Replik, Duplik dan Kesimpulan masing – masing pihak, Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Para Penggugat adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa bertolak dari awal yaitu : terjadinya transaksi jual beli tanah obyek sengketa antara H. Moch. Jupri sebagai penjual dengan Nawawi Zakaria sebagai pembeli berdasarkan Akta Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991, dibuat dihadapan Drs. Purwanto, Kepala Wilayah Kec. Poncokusumo membuktikan adanya peralihan hak atas obyek tanah sengketa dari H. Moch. Jupri kepada Nawawi Zakaria, akta jual beli tersebut adalah akta autentik;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-9 = TI-2 berupa Pengikatan Jual Beli No. 3 tanggal 5 Pebruari 1993 antara H. Moch. Jupri sebagai penjual dan Umar Muhammad sebagai pembeli yang dibuat dihadapan Raharti Saadi, SH., Notaris di Malang, menyebut alamat H. Moch Jupri bertempat tinggal di Desa Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang, sedangkan H. Moch Jupri tidak pernah menjadi warga Desa Tumpang, tetapi warga Desa Wringinanom, Kec. Poncokusumo, Kab. Malang, dibenarkan dengan Surat Keterangan No. 470/421.726.001/2009 tanggal 04 Nopember 2009 yang dicap dan ditanda tangani oleh Achmad Apriono, sebagai Kepala Desa Tumpang menerangkan : bahwa H. Moch Jupri tidak berdomisili / tidak tercatat dalam Buku Induk Desa Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang;

- Bahwa dari bukti Surat Pengikatan Jual Beli obyek sengketa No. 3 tanggal 05 Pebruari 1993, antara H. Moch Jupri sebagai penjual dan Umar Muhammad sebagai pembeli dibuat dihadapan Raharti Saadi, SH., Notaris di Malang, dengan menyebut alamat H. Moch. Jupri bertempat tinggal di Desa Tumpang, Kec. Tumpang, Kab. Malang, sedangkan H. Moch Jupri tidak pernah menjadi warga Desa Tumpang dibenarkan oleh Surat Keterangan Achmad Apriono sebagai Kepala Desa Tumpang, maka nampaklah Tergugat I merekayasa Surat Pengikatan Jual Beli obyek sengketa antara H. Moch. Jupri dan Umar Muhammad (Tergugat I);

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-14 adalah Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. Moch Jupri tanggal 09 Agustus 1998,
Halaman 79 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



menyatakan H. Moch Jupri tidak pernah menjual tanahnya kepada pihak lain, apalagi menghadap Notaris;

Bahwa tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik No. 64, Saya (H. Moch. Jupri) jual sekali kepada Sdr. Nawawi Zakaria sesuai Akta Jual Beli yang dibuat oleh Camat Kepala Wilayah Kec. Poncokusumo No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991;

Menimbang, bahwa adanya Surat Pernyataan dari : Shodiq Hadirin, SH tanggal 15 Juli 2008, menyatakan orang tuanya (H. Moch. Jupri) pernah menjual tanah obyek sengketa hanya kepada Sdr. Nawawi Zakaria pada tanggal 13 Agustus 1991 dengan harga Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);

Bahwa tidak pernah orang tua kami (H. Moch. Jupri) menjual tanah obyek sengketa kepada orang lain;

Menimbang, bahwa adanya Surat Pernyataan tertanggal 18 Agustus 1998 yang dibuat oleh H. Syamsul Arif, intinya menyatakan Pembatalan Jual Beli tanah yang terletak di Desa Wringinanom, Kec. Poncokusumo, Kab. Malang tertulis a/n H. Moch. Jupri, yang saya beli dari Umar Huhammad / Hisyam Muhammad melalui Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo/X/1996 tanggal 25 Oktober 1996, yang dibuat dihadapan Notaris Hendrarto Hadisuryo, SH., di Lawang Kab. Malang;

Menimbang, bahwa surat dari H. Syamsul Arif tanggal 20 Agustus 1998 ditujukan kepada Sdr. Nawawi Zakaria, tentang Jual Beli tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 64 atas nama H. Moch. Jupri yang saya (Tergugat III) beli dari Sdr. Hisyam Muhammad, mengandung unsur rekayasa;

Menimbang, bahwa adanya surat dan H. Syamsul Arif ditujukan kepada : Kepala Badan Pertanahan Kab. Malang di Malang, pengembalian Sertipikat Hak Milik No. 64 yang tertulis atas nama saya H. Syamsul Arif (Tergugat III) dikembalikan menjadi atas nama pemegang sendiri yaitu H. Moch. Jupri karena mengandung cacat hukum;

Menimbang, bahwa surat – surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh H. Syamsul Arif (Tergugat III), berdasarkan hasil Laboratorium Forensik Polda Jatim menyebut : tanda tangan dari H. Syamsul Arif yang terdapat pada surat bukti adalah identik dengan dokumen pembanding;



Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat III seperti diuraikan diatas, membuktikan Tergugat I telah melakukan rekayasa Pengikatan Jual Beli tanah obyek sengketa tanggal 05 Pebruari 1993 No. 3, dibuat dihadapan Raharti Saadi, SH., Notaris di Malang, antara : Tergugat I (Umar Muhammad) dengan H. Moch. Jupri;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti – bukti diajukan oleh Para Penggugat dihubungkan dengan keterangan para saksi yang didengar keterangannya dalam persidangan saling kait mengait dan berhubungan satu dengan lainnya, membuktikan : Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena itu tindakan penjualan obyek sengketa dari Tergugat I kepada Para Tergugat lainnya adalah batal demi hukum, karena Tergugat I bukanlah pemilik sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris No. 01/SK/W/III/2012 dibuat dihadapan Sri Hendrowati, SH. MKn., dikuatkan dengan keterangan para saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, membuktikan Para Penggugat adalah ahli waris dari Kartika Widjaya yang berhak mewarisi harta peninggalan orang tua mereka berupa tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa memperhatikan fakta – fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian;

DALAM REKONPENS

Menimbang, bahwa maksud dalam gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pada dasarnya materi pokok perkara dalam perkara Konpensi maupun dalam perkara Rekonpensi ini adalah sama yaitu jual beli dinyatakan sah terhadap tanah tegalan, yang terletak di Desa Wringinanom, Kec. Poncokusumo, Kab. Malang dengan persil 14 Blok DI luas 7.730M² kohir No. 7763 dengan batas – batas :

- Sebelah Utara : tanah Nurhasim;
- Sebelah Selatan : tanah H. Mashudi;
- Sebelah Timur : Tanah Nawawi Zakaria;
- Sebelah Barat : Jl Kampung;

Menimbang, bahwa apakah jual beli antara Tergugat III sebagai Pembeli dengan Hisyam Muhammad selaku Penjual dilakukan dihadapan

Halaman 81 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



Turut Tergugat III selaku PPAT, maupun antara Tergugat III selaku Penjual kepada Tergugat IV dan Tergugat V yang dilakukan dihadapan PPAT yakni Turut Tergugat IV secara hukum telah sah;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada Kompensi, bahwa jual beli obyek sengketa antara Nawawi Zakaria (Kartika Widjaya) dengan H. Moch. Jupri sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 185/VIII/1991 tanggal 13 Agustus 1991 yang dibuat dihadapan Drs. Purwanto sebagai PPAT, sehingga secara hukum peralihan hak atas obyek sengketa dari H. Moch. Jupri kepada Nawawi Zakaria (Kartika Widjaya) adalah sah dan sejak itu pula tanah obyek sengketa telah beralih kepemilikannya menjadi hak milik almarhum Nawawi Zakaria (Kartika Widjaya) yang tak lain adalah orang tua Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo/X/1996 tanggal 25 Oktober 1996, yang dibuat dihadapan Hendarto Hadi Suryo, SH., Notaris di Lawang antara Hisyam Muhammad sebagai Penjual dan H. Syamsul Arif selaku Pembeli atas sebidang tanah seluas 8.100M² dengan SHM No. 64, Desa Wringinanom, Gambar Situasi tanggal 28 September 1991 No. 5579 luas 8.100M² tertera nama Haji Syamsul Arif selanjutnya Akta Jual Beli No. 313/JB/Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010, yang dibuat dihadapan Budhi Santoso, SH., Notaris & PPAT di Malang antara Haji Syamsul Arif sebagai Penjual dan M Nur Primadiartha baik bertindak sendiri dan selaku Kuasa dari M. Andika Bhaskara selaku Pembeli, atas sebidang tanah luas 8.100M² sesuai dengan SHM No. 64, terletak di Desa Wringinanom, Kec. Poncokusumo, Kab. Malang tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu gugatan Rekonpensi Tergugat III / Terbanding, Tergugat IV / Terbanding dan Tergugat V / Terbanding harus dinyatakan **ditolak**;

DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa karena dalam perkara Kompensi Para Terbanding / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka kepada mereka dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 01 Oktober 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., yang mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri seperti tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat / Pembanding dikabulkan sebagian, maka Para Terbanding / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa memperhatikan Pasal dari Undang – Undang No. 20 Tahun 1947 serta peraturan perundang undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permintaan banding dari Para Penggugat / Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kepanjen tanggal 1 Oktober 2014 Nomor 57/Pdt.G/2013/PN. Kpj., yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Kompensi;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan para Penggugat adalah para ahli waris dari perkawinan antara Nawawi Zakaria alias Kartika Widjaya alias Ong Tiong Lok dengan Puji Astuti / Puji Rahayu alias Ningsih alias Ning dan berhak mewarisi harta peninggalan berupa tanah tegal yang terletak di Desa Wringinanom, Kec. Poncokusumo, Kab. Malang, dengan persil 14 Blok D.I luas 7.730M² kohir 1763 dengan batas – batas :
 - Sebelah Utara : tanah Nurhasim;
 - Sebelah Selatan : tanah H. Mashudi;
 - Sebelah Timur : tanah Nawawi Zakaria;
 - Sebelah Barat : tanah Kampung;

Halaman 83 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



3. Menyatakan perbuatan Tergugat I menjual tanah obyek sengketa yang bukan miliknya kepada Tergugat III, serta menguasai untuk menjual kepada orang tua Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan perbuatan orang tua Tergugat II menjadi kuasa dari Tergugat I dan kemudian menjual tanah obyek sengketa yang bukan milik Tergugat I kepada Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menyatakan Akta Jual Beli No. No. 939/Poncokusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III, yang didasarkan pada Akte Kuasa Menjual No. 15 tgl 5 Mei 1995 dari Tergugat I kepada orang tua Tergugat II dihadapan Turut Tergugat II yang cacat hukum dan batal demi hukum, maka AJB No. 939/Ponco kusumo/10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat III tersebut cacat hukum dan batal demi hukum serta tidak mengikat;

6. Menyatakan Tergugat III menjual obyek sengketa yang saat itu masih sengketa, dan didasarkan Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo/ 10/1996 tgl 25 Oktober 1996 dibuat dihadapan Turut Tergugat III, yang cacat hukum kepada Tergugat IV dan V adalah merupakan perbuatan yang salah dan Melawan Hukum;

7. Menyatakan Akta Jual Beli No. 313.i/JP/Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010, dibuat dihadapan Turut Tergugat IV antara Tergugat III sebagai Penjual dan Tergugat IV dan V sebagai Pembeli, yang didasarkan pada Akta Jual Beli No. 939/Poncokusumo/ 10/1996 tgl 25 Oktober 1996 yang cacat hukum, maka Akta Jual Beli No. 313.i/JP/Poncokusumo/VI/2010 tanggal 14 Juni 2010, Akta Jual Beli adalah cacat hukum dan Batal Demi Hukum serta tidak mengikat;

8. Menyatakan Tergugat IV dan V menguasai dan menyimpan Sertipikat Hak Milik No. 64 GS tanggal 28 September 1991 No. 5579 adalah merupakan perbuatan yang salah dan Melawan Hukum;

9. Menghukum Tergugat IV dan V untuk mengembalikan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong atau orang lain yang mendapat hak dari Tergugat IV dan V, bila perlu dengan bantuan Polisi;

Halaman 84 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi atau Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V / Terbanding Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Terbanding / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam

kedua tingkat peradilan, untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **SELASA** tanggal **27 OKTOBER 2015** oleh kami, **WIMPIE SEKEWAEL, SH. MH.** Hakim Tinggi selaku Ketua Majelis, **PUTU SUPADMI, SH.**, dan **K.W MIASTUTI, SH., MH.**, para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **27 OKTOBER 2015** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota serta **CHOIRIA CHOMSA PP, SE, MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

1. **PUTU SUPADMI, SH.**

WIMPIE SEKEWAEL, SH. MH.

ttd

PANITERA PENGGANTI

2. **K.W MIASTUTI, SH., MH.**

ttd

CHOIRIA CHOMSA PP, SE, MH.

Perincian biaya banding :

Halaman 85 dari 86 Nomor 303/PDT/2015/PT. SBY



1. Redaksi	: Rp. 5.000,-
2. Materai	: Rp. 6.000,-
3. Pemberkasan	: Rp. 139.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,-