



**PUTUSAN**

Nomor 2643 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **Nyonya DJAMILAH;**
2. **SUSWATI;**
3. **KHOIRIYAH;**
4. **SAIFUL HADI;**
5. **LAILAH MUFIDAH**, kelimanya bertempat tinggal di Desa Semampir, RT.04, RW.02, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;
6. **MARIAH ULFAH**, bertempat tinggal di Jalan Agus Salim Nomor 21, RT.02, RW.04, Desa Kenayan, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung, kesemuanya selaku ahli waris dari Almarhum ADENAN atau disebut juga ADENAN P. SESWATI, dalam hal ini memberi kuasa hak substitusi kepada: TEGUH ISDARYONO, S.H., dan kawan, Para Advokat bertempat di Jalan Rungkut Menanggal Harapan Blok i-35, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Januari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Lawan

**Drs. MUSDJAJA TRIHADI**, bertempat tinggal di Desa Semampir, RT 04, RW 02, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, sekarang tidak diketahui alamat/tempat tinggalnya yang pasti, dalam hal ini memberi kuasa hak retensi dan substitusi kepada: LUKAS SANTOSO, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor "Santosa & Partners" bertempat di Bumi Mandiri Tower II, Level 12, Jalan Panglima Sudirman Nomor 66-68, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2017;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

D a n

**ENDAH LARASATI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Pondok



Sidokare Asri AX-12, Sidoarjo;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Almarhum Adenan atau juga disebut Adenan P. Seswati, pada tanggal 20 November 2012, pukul 13.00 Wib, telah melakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Perjanjian Pelepasan Hak dengan Tergugat (Drs. Musdjaja Trihadi) dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo, yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 18 tertanggal 20 November 2012 dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 November 2012. (Vide Bukti P.1 dan P,2);
2. Bahwa karena Adenan atau disebut juga Adenan P. Seswati telah meninggal dunia pada tanggal 01 Juli 2013, maka kedudukannya digantikan oleh Para ahli warisnya yaitu Para Penggugat;
3. Bahwa dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak sebagaimana tersebut di atas Almarhum Adenan atau disebut juga Adenan P. Seswati sebagai Pemilik sebidang tanah Sawah seluas lebih kurang 4.206 M2, sebagaimana di uraikan dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur tertanggal 28 Maret 1981, Nomor DA/C.1/ SK/07/GG/1981, terletak di Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, dengan batas-batas:  
Sebelah Utara Jalan Desa;  
Sebelah Timur Tanah Hak Kasmiti;  
Sebelah Selatan Saluran Air/Tangkis  
Sebelah Barat Tanah Hak Abd. Rofik.  
Tanah tersebut telah di ukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan telah dihasilkan luas 4.070 M2, demikian itu berdasarkan Peta Bidang Tanah Nomor 591/2014, tertanggal 5 Februari 2014;  
Bahwa untuk selanjutnya akan disebut Tanah Obyek Sengketa;
4. Bahwa dalam Pasal 2 Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 18, tertanggal 20 November 2012, tersebut menyatakan Harga Jual Beli Tanah Sawah tersebut



diatas disetujui oleh para pihak buat harga sebesar Rp1.472.100.000,00 (satu miliar empat ratus tujuh puluh dua juta seratus ribu rupiah), dari jumlah uang tersebut diatas pada hari ini dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka atau sebagai uang tanda jadi, sedangkan sisanya sebesar Rp1.462.100.000,00 (satu miliar empat ratus enam puluh dua juta seratus ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua 1 (satu) bulan setelah Sertifikat Hak Atas Tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo;

Apabila Sertifikat Hak Atas Tanah telah terbit (jadi) akan tetapi Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi sisa harga bidang tanah tersebut, maka uang muka yang telah dibayarkan oleh Pihak kedua kepada Pihak Pertama dianggap hilang dan/atau menjadi hak Pihak Pertama. Dan Pihak Pertama untuk selanjutnya berhak untuk menawarkan dan menjual bidang tanah tersebut di atas pada pihak lain;

5. Bahwa berselang beberapa waktu setelah tandatangan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak, Pihak Kedua Drs. Musdjaja Trihadi telah melakukan pembayaran kepada Pihak Pertama Adenan sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sehingga kekurangan pembayaran sebesar Rp662.100.000,00 (enam ratus enam puluh dua juta seratus ribu rupiah), sampai sekarang ini;
6. Bahwa diluar kesepakatan dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak tersebut diatas, Pihak Pertama dengan Pihak Kedua sepakat untuk pengurusan Sertifikat atas Bidang tanah tersebut (Tanah Obyek Sengketa) ke atas nama Drs. Musdjaja Trihadi diserahkan kepada Haji Akhmad Basuni, beralamat Jalan Raya Kludan, RT.05, RW.03, Desa Kludan, Kecamatan Tanggulangin, Kabupaten Sidoarjo;
7. Bahwa ternyata dalam proses pengurusan sertifikat atas bidang tanah tersebut diatas (tanah obyek sengketa) oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo telah menyurati Sdr. Haji Akhmad Basuni selaku yang mengurus Sertifikat, yaitu Surat Nomor 3834/5-35.15-100/X/2015, tertanggal 22 Oktober 2015, perihal Pemberitahuan Ke-2 kekurangan persyaratan berkas Permohonan Hak Milik seluas 4.070 M2, atas sebidang tanah yang terletak di Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo atas nama H. Akhmad Basuni selaku kuasa dari Musdjaja Trihadi, Drs., adapun kekurangan data administrasi sebagai berikut:
  1. Blangko Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa belum diketahui Kepala Desa yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon telah berakhir;
3. Foto Copy Surat Pernyataan Selisih Luas belum dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang;
4. Akta Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 20 November 2012, Nomor 18, belum menyebutkan besarnya ganti rugi terhadap peralihan tersebut;
8. Bahwa setelah mendapatkan Surat tersebut diatas Haji Akhmad Basuni segera melengkapi persyaratan tersebut akan tetapi Persyaratan Nomor 2 dan 4 sebagaimana tersebut diatas tidak dapat memenuhinya, karena harus yang bersangkutan Drs. Musdjaja Trihadi yang dapat memenuhinya, oleh karena itu Haji Akhmad Basuni menghubungi melalui telepon kepada Drs. Musdjaja Trihadi, akan tetapi tidak pernah bisa nyambung dan setelah didatangi rumahnya sesuai data di Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga, ternyata tidak ada orang yang bernama Drs. Musdjaja Trihadi di alamat Jalan Semampir, RT.04, RW.02, Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo dan tidak ada yang tahu dimana tempat tinggalnya yang sebenarnya;
9. Bahwa pada tanggal 5 November 2015 Haji Akhmad Basuni telah mengirim Surat kepada Drs. Musdjaja Trihadi, agar melengkapi kekurangan data administrasi yang diminta oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, khususnya persyaratan nomor 2 dan 4, akan tetapi ternyata pada alamat tersebut tidak ada orang yang bernama Drs. Musdjaja Trihadi, dan sudah ditanyakan kepada Kepala Desa Semampir Tauchid, tetapi Kepala Desa Tauchid juga menyatakan tidak ada orang yang bernama Drs. Musdjaja Trihadi di alamat tersebut di atas;
10. Bahwa Haji Akhmad Basuni kembali mendapat surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, pada tanggal 16 Desember 2015, Nomor 4272/5-35.15-100/XII/2016 dan pada tanggal 28 Desember 2015, yang isinya apabila tidak dapat memenuhi kekurangan data administrasi, maka permohonan saudara kami coret dari daftar register dan saudara dapat mengambil berkas permohonan tersebut ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Jalan Jaksa Agung R. Suprpto Nomor 07, Sidoarjo (Sub Seksi Penetapan Hak) dan dapat daftarkan kembali setelah persyaratan data administrasi telah dilengkapi;
11. Bahwa berdasarkan Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo tersebut diatas dan kesulitan mencari keberadaan Drs. Musdjaja Trihadi, maka Haji Akhmad Basuni berinisiatif untuk mengambil berkas Permohonan Hak atas bidang tanah tersebut pada tanggal 28 Januari 2016, sesuai Berita Acara Pembatalan Berkas Permohonan Nomor 92533, tanggal 28 Januari 2016;

Halaman 4 dari 15 halaman Putusan Nomor 2643 K/PDT/2017



12. Bahwa dengan pembatalan permohonan sertifikat atas tanah obyek sengketa, maka Para Penggugat menjadi pihak yang dirugikan, karena tidak mendapat pembayaran kekurangan/pelunasan dari Drs. Musdjaja Trihadi sebesar Rp662.100.000,00 (enam ratus enampuluh dua juta seratu ribu rupiah), sampai sekarang ini, karena Permohonan Sertifikat tidak dapat diproses;
13. Bahwa dengan demikian Pihak Kedua yaitu Drs. Musdjaja Trihadi telah melakukan perbuatan Melawan Hukum karena telah memasukan alamat palsu dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 Nopember 2012 yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo dan tidak memberitahu kepada Para Penggugat alamat yang sebenarnya, sehingga sulit untuk dihubungi yang menyebabkan permohonan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa menjadi dibatalkan dan pelunasan atas jual beli tanah obyek sengketa menjadi tertunda sampai batas waktu yang tidak dapat ditentukan lagi, sehingga sangat merugikan Para Penggugat;
14. Bahwa ternyata Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18, tertanggal 20 November 2012 dalam Pasal 2, telah menyebutkan Harga Jual Beli Tanah Sawah tersebut diatas disetujui oleh para pihak buat harga sebesar Rp1.472.100.000,00 (satu miliar empat ratus tujuh puluh dua juta seratus ribu rupiah), dari jumlah uang tersebut diatas pada hari ini dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka atau sebagai uang tanda jadi, sedangkan sisanya sebesar Rp1.462.100.000,00 (satu miliar empat ratus enam puluh dua juta seratus ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua 1 (satu) bulan setelah sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo. Bahwa ternyata permohonan sertifikat atas tanah obyek sengketa tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Sesuai Surat Nomor 3834/5-35.15-100/X/2015, tertanggal 22 Oktober 2015, adanya kekurangan data Administrasi, yaitu:
  1. Blangko Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa belum diketahui Kepala Desa yang bersangkutan;
  2. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon telah berakhir;
  3. Foto Copy Surat Pernyataan Selisih Luas belum dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang;
  4. Akta Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 20 November 2012, Nomor 18, belum menyebutkan besarnya ganti rugi terhadap peralihan tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian maka tidak dapat dilakukan pelunasan, karena sertifikat atas tanah obyek sengketa tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, karena kurang data administrasinya terutama dalam Akta Perjanjian Pelepasan tanggal 20 November 2012, Nomor 18, yang tidak menyebutkan besarnya ganti rugi dan pelunasannya;

15. Bahwa dengan tidak dapat diterbitkannya sertifikat atas tanah obyek sengketa, maka pembayaran kekurangan sebesar Rp662.100.000,00 (enam ratus enam puluh dua juta seratus ribu rupiah), menjadi terkatung-katung sampai sekarang ini, karena persyaratan permohonan sertifikat adalah adanya harga ganti rugi dan pelunasannya, dalam Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 November 2012, padahal dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 18, tertanggal 20 November jelas-jelas disebutkan harga sebesar Rp1.472.100.000,00 (satu miliar empat ratus tujuh puluh dua juta seratus ribu rupiah), dari jumlah uang tersebut diatas pada hari ini dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka atau sebagai uang tanda jadi, sedangkan sisanya sebesar Rp1.462.100.000,00 (satu miliar empat ratus enam puluh dua juta seratus ribu rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua 1 (satu) bulan setelah Sertifikat Hak Atas Tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, sedangkan dalam Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 November 2012 tidak mencantumkan harga dan pelunasannya, sehingga tidak dapat dijadikan persyaratan untuk permohonan hak atas tanah obyek sengketa menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Drs. Musdjaja Trihadi (Tergugat);
16. Bahwa Haji Akhmad Basuni sudah berusaha memenuhi kekurangan data Administrasi tersebut, tetapi hanya nomor 1 dan 3 yang dapat dipenuhi, tetapi nomor 2 dan 4 tidak dapat memenuhi, karena yang bisa memenuhi adalah pihak Drs. Musdjaja Trihadi sendiri dan Haji Akhmad Basuni sudah berusaha mencari Drs. Musdjaja Trihadi, tetapi tidak ketemu sampai sekarang ini;
17. Bahwa dengan tidak dapat dilaksanakannya Pasal 2 dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 20 November 2012, karena pelunasan akan dilakukan 1 (satu) bulan setelah sertifikat atas tanah obyek sengketa terbit, tetapi ternyata tidak dapat diterbitkan sertifikat karena kekurangan persyaratan diantaranya harus adanya harga ganti rugi dan pelunasannya dalam Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 November 2012, yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo, sehingga terjadi lingkaran setan dan tidak ada ujung pangkalnya, dan ada data palsu yang dimasukan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian

Halaman 6 dari 15 halaman Putusan Nomor 2643 K/PDT/2017



Pelepasan Hak tersebut yaitu alamat Pembeli yaitu Drs. Musdjaja Trihadi, maka Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 18, tertanggal 20 November 2012 yang di buat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo tersebut menjadi cacat formil dan materil, sehingga menjadi batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

18. Bahwa Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tanggal 20 November 2012 yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo juga ada data palsu yang dimasukkan dalam akta tersebut yaitu alamat penerima pelepasan Drs. Musdjaja Trihadi serta dalam Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18 tertanggal 20 November 2012 tidak menyebutkan besarnya ganti rugi dan pelunasannya sehingga tidak dapat dijadikan sebagai persyaratan permohonan hak atas tanah obyek sengketa demikian itu sesuai surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Nomor 333834/X/2015, tanggal 22 Oktober 2015, menjadi atas nama Drs. Musdjaja Trihadi, maka Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 November 2012 yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo menjadi cacat formil maupun materil, sehingga menjadi batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
19. Bahwa dengan telah terbuktinya Pihak kedua Drs. Musdjaja Trihadi melakukan perbuatan melawan hukum dan Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tanggal 20 November 2012, yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo tidak memenuhi syarat Formil maupun materiel sebuah akta, maka Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Nomor 18, tertanggal 20 November 2012, yang di buat dihadapan Endah Larasati, S.H. Notaris di Sidoarjo menjadi batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
20. Bahwa dengan batalnya Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tanggal 20 November 2012, yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo, maka Para Penggugat selaku Ahli Waris dari Adenan atau disebut juga Adenan P. Seswati, bersedia mengembalikan uang yang telah diterimanya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) ditambah Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) jumlah total sebesar Rp810.000.000,00 (delapan ratus sepuluh juta rupiah) secara tunai dan seketika itu juga dihitung sejak Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkrah*).kepada Drs. Musdjaja Trihadi (Tergugat);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa tindakan Tergugat Drs. Musdjaja Trihadi sudah tidak dapat ditolerir lagi, karena sangat merugikan Para Penggugat, oleh karena itu Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri Sidoarjo, untuk menyelesaikan perkara ini, supaya tidak berlarur-larut;
22. Bahwa sampai saat ini tanah obyek sengketa masih dikuasai oleh Para Penggugat, oleh karena itu kami Para Penggugat tidak mengajukan Sita Jaminan atas tanah obyek sengketa;
23. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik maka mohon keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sidoarjo atau Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa perkara ini dan memberikan keputusan yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

1. Mengabulkan Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  3. Menyatakan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 Nopember 2012, yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo, adalah Batal Demi Hukum, Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum dengan segala akibat hukumnya;
  4. Menghukum Tergugat untuk menerima pengembalian uang sebesar Rp810.000.000,00 (delapan ratus sepuluh juta rupiah) dari Para Penggugat;
  5. Menyatakan tanah obyek sengketa yaitu tanah seluas 4.070 M2 sebagaimana terurai dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor DA/C.1/SK/07/GG/1981, Nomor Urut 33 atas nama Adenan P. Seswati, kembali menjadi Milik Adenan atau disebut juga Adenan P. Seswati, karena Adenan atau disebut juga Adenan P. Seswati telah meninggal dunia, maka secara otomatis jatuh kepada Para Ahli Warisnya, yaitu Para Penggugat;
  6. Menyatakan keputusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
  7. Menghukum Turut Tergugat untuk patuh dan mentaati keputusan ini;
  8. Menghukum kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;
- Atau memberikan keputusan yang seadil-adilnya;



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sidoarjo telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Sda, tanggal 21 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak Gugatan Para Penggugat;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp626.000,00 (enam ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 645/PDT/2016/PT SBY, tanggal 27 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding 18 Januari 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 31 Januari 2017, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Januari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Sda *juncto* Nomor 645/PDT/2016/PT SBYI yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Sidoarjo, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2017;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 8 Maret 2017 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding, kemudian diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo pada tanggal 14 Maret 2017;

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

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

**SALAH MENERAPKAN ATAU MELANGGAR HUKUM YANG BERLAKU.**

1. Bahwa Keputusan *Judex Facti* telah mempertimbangkan bahwa KTP dan KK yang dimiliki oleh Tergugat Drs. Musdjaja Trihadi yang berdomisili di Jl. Semampir, RT.4, RW.2, Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (Vide Bukti P.16, P.17, T.2) adalah dinyatakan merupakan KTP sebagai identitas resmi Penduduk sebagai bukti diri yang diterbitkan oleh



instansi pelaksana yang berlaku diseluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang diterbitkan atas dasar adanya Kartu Keluarga (KK) yang telah sesuai dengan undang-undang, tetapi Majelis Hakim *Judex Facti* telah lupa tidak mempertimbangkan KTP Tergugat yang berdomisili di Kertoadi 8, RT.04, RW.09, Kelurahan Simolawang, Kecamatan Simokerto, Kota Surabaya (Vide Bukti T.11) yang juga asli dan dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, Jadi dapat dikatakan Saudara Drs. Musdjaja Trihadi telah mempunyai 2 (dua) KTP (atau lebih dari satu) yang sah tetapi berbeda domisilinya, hal ini jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, khususnya Pasal 97 yang berbunyi: "Setiap penduduk yang dengan sengaja mendaftarkan diri sebagai kepala Keluarga atau anggota keluarga lebih dari satu KK sebagaimana dimaksud Pasal 62 ayat (1) atau untuk memiliki KTP lebih dari satu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (6) dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun dan/atau denda paling banyak Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah). Jadi dari bukti yang telah terungkap dalam persidangan yaitu Bukti P.16 dan Bukti T.11, telah terbukti Tergugat Drs. Musdjaja Trihadi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Jadi dalam perkara ini Majelis Hakim *Judex Facti* salah dalam menerapkan hukum, seharusnya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2006, tentang Administrasi Kependudukan, khususnya Pasal 97, yang khusus mengatur tentang kependudukan yang dipakai bukan hukum perikatan pada umumnya, sehingga salah dalam penerapan hukumnya.

2. Majelis *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dengan tidak dapat dilaksanakannya Pasal 2 dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 18 tanggal 20 November 2012, karena pelunasan akan dilakukan 1 (satu) bulan setelah sertifikat atas tanah obyek sengketa terbit, tetapi ternyata tidak dapat diterbitkan Sertifikat karena kekurangan persyaratan diantaranya harus adanya harga ganti rugi dan pelunasannya dalam Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 November 2012, yang dibuat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo dan ada data palsu yang dimasukkan dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak tersebut yaitu alamat Pembeli yaitu Drs. Musdjaja Trihadi, maka Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 18, tertanggal 20 November 2012 yang di buat dihadapan Endah Larasati, S.H., Notaris di Sidoarjo tersebut menjadi cacat formil dan materiil sehingga menjadi batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;



3. Bahwa Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi juga sangat keberatan dengan Keputusan *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan sama sekali Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Pelepasan Hak yang dibuat antara Pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat dihadapan Notaris Endah Larasati, S.H., (Turut Tergugat) yang telah mengalami cacat formil maupun cacat materil, yaitu:

Cacat Formil :

- a. 2 (dua) Akta tersebut yaitu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli (Vide Bukti P.14) dan Akta Perjanjian Pelepasan Hak (Vide Bukti P.13), telah dibuat dengan Nomor yang sama yaitu Nomor 18, Hari yang sama yaitu hari Selasa, tanggal yang sama yaitu tanggal 20 November 2012 dan Jam yang sama yaitu pukul 13.00 Wib (Waktu Indonesia Bagian Barat), padahal menurut aturan hukum satu akta harus diberi nomor urut dan tidak boleh nomor yang sama, hari yang sama dan tanggal serta jam yang sama dengan akta yang lainnya. Dan hal yang mustahil ada 2 (dua) akta yang berbeda tetapi dibuat sama Nomor, Hari, Tanggal dan Jam yang sama. Adanya kesamaan data dari 2 (dua) akta tersebut membuat cacat formil terhadap akta tersebut yang menyebabkan 2 (dua) akta tersebut menjadi batal demi hukum;

- Bahwa 2 (dua) akta tersebut dalam komparisinya ternyata ada data identitas Pihak Kedua/Pembeli yang palsu, yaitu data mengenai tempat tinggal, dimana disebutkan Pihak Kedua/Pembeli bertempat tinggal di Kabupaten Sidoarjo, Jalan Semampir, Rukun Tetangga 04, Rukun Warga 02, Desa/Kelurahan Semampir, Kecamatan Sedati, pemegang Nomor Induk kependudukan Sidoarjo 3515172106670002. Padahal di alamat tersebut tidak ada orang yang bernama Drs. Musdjaja Trihadi, Bahwa 2 (dua) Surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Vide Bukti P.22 dan P.23) perihal Kekurangan persyaratan berkas permohonan Hak Milik seluas 4.070 M2, atas sebidang tanah yang terletak di Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo atas nama H. Akhmad Basuni selaku kuasa dari Musdjaja Trihadi, Drs, yang isinya adalah Setelah diperiksa dan diteliti kembali berkas permohonan saudara kami sampaikan kekurangan data administrasi yang harus di lampirkan adalah:

1. Blangko Surat Pernyataan tidak dalam sengketa belum diketahui Kepala Desa yang bersangkutan;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon berakhir;



3. Fotocopy Surat Pernyataan Selisih Luas belum dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, Akta Perjanjian Pelepasan Hak tanggal 20 November 2012, Nomor 18 belum menyebutkan besarnya ganti rugi terhadap peralihan tersebut;

Bahwa alat bukti tertulis, yaitu Bukti T.8, T.9 dan T.10 berupa Formulir Setoran Reskening BNI, tanggal 12/02/2013, nama Penyetor Drs. Musdjaja Trihadi, alamat Jalan Kertoadi 8 Surabaya tidak di alamat Jalan. Semampir, RT.04, RW.02, Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo;

Bahwa dari data dan fakta tersebut diatas, maka dapat disimpulkan Saudara Drs. Musdjaja Trihadi beralamat di Jl. Kertoadi 8, Surabaya tetapi memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) Asli, tetapi dengan data palsu dengan alamat Jalan Semampir RT.04, RW.02, Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, karena ternyata yang bersangkutan tidak pernah tinggal dan tidak pernah memiliki rumah di Wilayah RT.04, RW.02, Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (istilahnya adalah menembak KTP dan KK atau mengajukan penerbitan KTP dan KK tidak sesuai aturan yang ada), yang tujuannya untuk dapat membeli dan mengajukan permohonan hak milik atas tanah sawah di daerah/wilayah Kecamatan Sedati, sehingga terhindar dari aturan Tanah yang bersifat Absente (Guntai) (sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5/1960, *Juncto* PP Nomor 224/1961, *Junco* PP. Nomor 41/1964), dengan demikian telah terbukti Drs. Musdjaja Trihadi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

**Cacat Materil :**

- a. Akta Perjanjian Pelepasan Hak Nomor 18, tertanggal 20 November 2012, selain mempunyai Hari, Tanggal dan Jam serta Nomor yang sama dengan Akta Perjanjian Jual Beli, ternyata didalam Akta tersebut tidak/belum menyebutkan besarnya ganti rugi terhadap peralihan tersebut, sehingga tidak dapat dijadikan persyaratan pengajuan Hak Milik di Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo (Poin 4 Vide Bukti P.22, P.23 dan P.24), sehingga Akta tersebut mengandung Cacat Materiel yang menyebabkan Akta Perjanjian Pelepasan Hak tersebut tidak berlaku atau batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- b. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 18, tertanggal 20-11-2012, di dalamnya juga terdapat cacat materiel yaitu tersebut dalam Pasal 2 yang menyebutkan "..... akan dibayar oleh Pihak Kedua, 1 (satu) bulan setelah sertifikat hak



atas tanah telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo". Dalam Pasal tersebut tidak disebutkan apabila Sertifikat Tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo resikonya atau akibatnya apa?, dan ternyata sekarang Kantor Pertanahan telah menolak permohonan sertifikat tersebut dikarenakan sudah disurati 3 (tiga) kali tidak ada respon/jawaban dari Pemohon yaitu Drs. Musdjaja Trihadi, sehingga berkas permohonan diambil lagi oleh Saksi H. Akhmad Basuni (Vide Bukti P.26). Bahwa dengan tidak dilengkapinya persyaratan permohonan hak milik tersebut maka telah terbukti Drs. Musdjaja Trihadi telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang menyebabkan sertifikat atas tanah obyek sengketa tidak dapat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo dan tidak dapat dilunasinya kekurangan pembayaran dari Pihak Kedua/Pembeli Drs., Musdjaja Trihadi kepada Pihak Kesatu/Penjual (Almarhum Adenan), sehingga sangat merugikan Pihak Kesatu/Penjual (Almarhum Adenan) yang sekarang diwakili oleh Para Ahli Waris (Para Penggugat);

4. Bahwa dari data dan fakta yang terungkap dalam persidangan, dapat disimpulkan Saudara Drs. Musdjaja Trihadi beralamat di Jl. Kertoadi 8, Surabaya tetapi memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) Asli, tetapi dengan data palsu dengan alamat Jalan Semampir RT.04, RW.02, Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, karena ternyata yang bersangkutan tidak pernah tinggal dan tidak pernah memiliki rumah di Wilayah RT.04, RW.02, Desa Semampir, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo (istilahnya adalah menembak KTP dan KK atau mengajukan penerbitan KTP dan KK tidak sesuai aturan yang ada), yang tujuannya untuk dapat membeli dan mengajukan permohonan hak milik atas tanah sawah di daerah/wilayah Kecamatan Sedati, sehingga terhindar dari aturan Tanah yang bersifat Absente (Guntai) (sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 5/1960, *Juncto* PP Nomor 224/1961, *Juncto* PP. Nomor 41/1964), dengan demikian telah terbukti Drs. Musdjaja Trihadi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Hal ini yang tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, sehingga salah dalam penerapan hukumnya;

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

Bahwa terlepas dari alasan-alasan kasasi oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 13 Februari 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 14 Maret 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dan Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri tidak sesuai dengan amar putusannya, seharusnya dengan pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan agar Tergugat melunasi harga pembayaran bukan mengenai pembatalan perjanjian menjadikan gugatan kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi Nyonya DJAMILAH dan kawan-kawan dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 645/PDT/2016/PT SBY, tanggal 27 Oktober 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Sda, tanggal 21 Juni 2016 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi senyatanya berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

## MENGADILI

Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **Nyonya DJAMILAH**, 2. **SUSWATI**, 3. **KHOIRIYAH**, 4. **SAIFUL HADI**, 5. **LAILAH MUFIDAH**, 6. **MARIAH ULFAH** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 645/PDT/2016/PT SBY, tanggal 27 Oktober 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor 30/Pdt.G/2016/PN Sda, tanggal 21 Juni 2016;

## MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim Agung

Halaman 14 dari 15 halaman Putusan Nomor 2643 K/PDT/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H.,M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H.,M.H Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H.,Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota:

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H..

ttd./H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.,

Biaya-biaya:

- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai             | Rp6.000,00          |
| 2. Redaksi             | Rp5.000,00          |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah                 | Rp500.000,00        |

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.,

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
Nip. 19630325 198803 1 001