



PUTUSAN

Nomor 254 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **Ir. TOTOK WINARTO**, bertempat tinggal di Perum.Taman Embong Anyar II Blok F 1, Mulyoagung, Kecamatan Dau, Kabupaten Malang;
2. **RUSFAN HADI SETIAWAN ST**, bertempat tinggal di Perum.Tasik Madu Permai Jalan Tenes Meja Blok C1 Kelurahan Tasik Madu, Kecamatan Lowokwaru, Kotamadya Malang;
3. **SUHARIANTO S.Sos**, bertempat tinggal di Jalan Bali Winata III /17D Nomor 20 Sawojajar II RT /RW.001/009 Sekarpuro, Kecamatan Pakis, Kabupaten Malang;
4. **DIYAH AGUSTIN, S.SI**, bertempat tinggal di Jalan Muria Dalam Nomor 06 . RT .11/RW.04 Oro-Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota.Malang, dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada M.Nur Hidayat,S.H.,M.H., dan kawan, Advokat berkantor di Bunga Andong Selatan Nomor 8 Kota Malang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pemanding;

L a w a n

1. **NY.TJANDRA MIERAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Bengawan Solo Nomor 58, Kota.Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pieter Talaway, S.H., C.N., MBA, dan kawan-kawan, Advokat berkantor di Jalan Raya Arjuna Nomor 12 C. Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2015;
2. **NY. AMBAR PAWITRI**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan Bromo Nomor 11, Kota.Malang;
3. **Dra .TUMINEM, S.H**, Notaris, bertempat tinggal di Jalan Bromo Nomor 41 c, Kota.Malang;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN), berkantor Pusat di Jakarta Cq BPN Propinsi Jawa Timur, berkedudukan di Surabaya cq BPN Kota Malang yang beralamat di Jalan Danau Jonge Nomor 1 Kota Malang

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan/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 Pelawan/Para Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terlawan/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Terlawan/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 28 September Tahun 2000 Pelawan I melakukan transaksi dengan Hadi Soejo Nomor selaku Pemilik Tanah Hak Milik Nomor SHM 128 seluas 12.370 m² (dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Prop. Jawa Timur Kodya. Malang Kecamatan Lowokwaru Ds. Tasikmadu diuraikan dalam gambar situasi tanggal 08 September 1990 Nomor 5191;
2. Bahwa transaksi point 1 (satu) tersebut tertuang/tercatat pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 198 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 199 yang di buat di hadapan Notarisr Ambar Pawitri, S.H., Notarisr di Malang yang berkantor di Jalan Bromo Nomor 11 Malang tertanggal 28 September 2000;
3. Bahwa pada tanggal. 14 Januari Tahun 2002 Pelawan I juga melakukan transaksi dengan Ir. Sudjo Nomor selaku Pemilik SHM 169 seluas 5.220 m² (lima ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Prop. Jawa Timur Kodya. Malang Kecamatan Lowokwaru Desa Tasikmadu diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Oktober 1992 Nomor 3646 dan Pemilik SHM 170 seluas 3.410 m² (tiga ribu empat ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Prop. Jawa Timur Kodya Malang Kecamatan Lowokwaru Ds. Tasikmadu diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Oktober 1992 Nomor 3647;
4. Bahwa transaksi point 3 (tiga) tersebut tertuang/tercatat pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 dan Akta Kuasa Menjual Nomor

Halaman 2 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

80 yang dibuat di hadapan Notaris Ambar Pawitri, S.H Notaris di Malang yang berkantor di Jalan Bromo Nomor 11 Malang tertanggal 14 Januari 2002;

5. Bahwa Pelawan I berdasarkan Akta Perj.Pengikatan Jual Beli Nomor 198 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 199 serta Akta Perj. Pengikatan Jual Beli Nomor 79 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 80 mengkapling tanah tersebut, membangun sarana jalan dan membangun unit rumah yang sudah dibeli oleh Pelawan II, Pelawan III dan Pelawan IV,Kawasan tersebut oleh Pelawan I diberi nama Perumahan Tasikmadu Permai;
6. Bahwa Jual - Beli dari Pelawan I kepada Para Pelawan sebagaimana dimaksud tertuang (dicatat) / dibuat dihadapan Terlawan II sebagaimana tertuang dalam:
 - Akta Jual Beli Nomor 303/1-VIII/AP-LW/2003 tertanggal 7 Agustus 2003 antara Ir. Totok Winarto (Pelawan I) selaku Penjual dan Rusfan Hadi Setiawan ST (Pelawan II) selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Pawitri, S.H Notaris / PPAT di Kota Malang atas sebagian seluas kurang lebih 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) dari sebidang tanah hak milik Nomor 128 luas seluruhnya 12.370 m² (dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 8 September 1990 Nomor 5191. Terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Malang , Kecamatan Lowokwaru, Desa Tasikmadu setempat dikenal sebagai tanah rumah di Perum. Tasikmadu Permai Blok C1;
 - Akta Jual Beli Nomor127/1-IV/AP-LW/2003 tertanggal 16 April 2003 antara Ir.Totok Winarto (Pelawan I) selaku Penjual dan Suharianto S. Sos (Pelawan III selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Pawitri, SH Notaris / PPAT di Kota Malang atas sebagian seluas kurang lebih 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) dari sebidang tanah hak milik Nomor 128 luas seluruhnya 12.370 m² (dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 08 September 1990 Nomor 5191. Terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Malang, Kecamatan Lowokwaru, Desa Tasikmadu setempat dikenal sebagai tanah rumah di Perum. Tasikmadu Permai Blok C3;

Halaman 3 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor 159/1-V/AP-LW/2003 Tertanggal 28 Mei 2003 antara Ir.Totok Winarto (Pelawan I) selaku Penjual dan Diah Agustin S.s.i (Pelawan IV) selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Pawitri, SH Notaris / PPAT di Kota Malang atas sebagian seluas kurang lebih 117 m²(seratus tujuh belas meter persegi) dari sebidang tanah hak milik Nomor 128 luas seluruhnya 12.370 m²(dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 08 September 1990 Nomor 5191.Terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Malang, Kecamatan Lowokwaru, Desa Tasikmadu setempat dikenal sebagai tanah rumah di Perum. Tasikmadu Permai Blok C2;
- 7. Bahwa karena Pelawan I percaya penuh kepada Terlawan II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka Pelawan I mempercayakan dokumen - dokumen atas tanah tersebut meliputi SHM 128, SHM 169 dan SHM 170 untuk dilakukan Pemecahan Sertipikat (*splitsing*) kepada Pelawan I dan User Perumahan Tasikmadu Permai (Pelawan II, Pelawan III, Pelawan IV). Dimana Pelawan I hanya memegang Turunan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 198 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 199 serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 dan Kuasa Menjual Nomor 80 yang dibuat oleh Terlawan II;
- 8. Bahwa tanpa sepengetahuan Pelawan I, Terlawan II diam-diam telah melakukan pengalihan dokumen tersebut kepada Terlawan I melalui / dihadapan Terlawan III yang tertuang dalam :
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 Dan Akta Kuasa Menjual Nomor 56. Tanggal 21 Agustus 2003;
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 59 Dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60. Tanggal 21 Agustus 2003;
- 9. Bahwa atas terbitnya Akta yang dibuat oleh Terlawan III Tertanggal 21 Agustus 2003 tersebut dengan cara melawan hukum maka Pelawan I sangat dirugikan dan dilanggar haknya, walaupun secara fisik objek tersebut dikuasai oleh Para Pelawan. Pelawan I menguasai objek tersebut sejak Pelawan I membelinya dari Hadi Soejono dan Ir. Sudjono. Yakni dari tahun 2000 dan 2002 .Pelawan I telah membangun beberapa unit rumah, membangun jalan, dan fasilitas lainnya. Rumah yang telah dibangun oleh Pelawan I sudah diserahkan terimakan kepada Pelawan II, Pelawan III, Pelawan IV dan sudah ditempati (dihuni);

Halaman 4 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



10. Bahwa terbitnya Akta yang dibuat oleh Terlawan III yakni:
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 56 ;
 - Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 59 dan Kuasa Menjual Nomor 60 adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum oleh Para Terlawan yang harus dibatalkan dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dimana Akta tersebut diterbitkan atas dasar yang dibuat dengan palsu dan tidak jelas.
11. Bahwa setelah Pelawan I melakukan konfirmasi kepada Hadi Soejono selaku para pihak dalam Akta yang digunakan sebagai dasar penerbitan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 56 dimana Hadi Soejono menjelaskan secara lisan bahwa tidak pernah mengalihkan ataupun menjual kepada Ambar Pawitri, S.H sebagaimana terdapat dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 22 November 2000 yang dibuat oleh Notaris Franciska Susi Setiawati, S.H Notaris di Lawang;
12. Bahwa Pelawan I juga melakukan konfirmasi kepada Ir. Sudjono selaku pihak dalam Akta yang digunakan sebagai dasar penerbitan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 59 dan Kuasa Menjual Nomor 60. Dimana Ir.Sudjono menjelaskan secara lisan bahwa tidak pernah mengalihkan ataupun menjual kepada Ambar Pawitri, S.H. sebagaimana terdapat dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 16 Mei 2002 yang dibuat oleh Notaris Franciska Susi Setiawati, S.H. Notaris di Lawang;
13. Bahwa Pelawan I juga telah mengkroscek keberadaan Akta-Akta tersebut yakni Akta Kuasa Menjual Nomo 2 Tanggal 22 November 2000 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 16 Mei 2002 yang keduanya dibuat oleh Notaris Franciska Susi Setiawati, SH Notaris di Lawang, dan ternyata nihil dan Akta tidak pernah dibuat (tidak pernah terbit);
14. Bahwa dengan adanya/munculnya akta - akta *a quo* para Pelawan sangat di rugikan baik secara materi maupun Immaterial karna telah dilanggar hak-haknya karena sampai saat ini tidak bisa menikmati hak-haknya;
15. Bahwa dengan demikian Akta Kuasa Menjual Nomor 2 Tanggal 22 November 2000 antara Hadi Soejono selaku penjual/ pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, S.H. selaku pembeli/penerima kuasa dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 16 Mei 2003 antara Ir. Sudjono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, S.H. selaku pembeli/penerima kuasa yang kesemuanya dibuat oleh Franciska Suci

Halaman 5 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiawati, S.H. Notaris di Lawang juga akta yang dibuat oleh Dra.Tuminem, SH, yakni Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 56. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60. kesemuanya tertanggal 21 Agustus 2003 beserta dokumen yang diterbitkannya adalah cacat hukum yang harus dibatalkan demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat para pihak;

16. Bahwa sampai saat ini Para Pelawan tetap menguasai secara fisik objek sengketa *a quo* sesuai yang tercantum dalam penetapan eksekusi;
17. Bahwa agar Para Terlawan tunduk pada isi putusan ini maka pantaslah kiranya jika para terlawan dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ini seketika dan kontan;
18. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Putusan Nomor 168/Pdt.G/2010/PN Malang. Dan Penetapan Eksekusi Nomor 19/Eks/2012/PN. Malang, tertanggal 30 Agustus 2012 serta sita yang diletakkan pada tanah-tanah milik Para Pelawan, adalah tidak dapat dibenarkan oleh hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
19. Bahwa perlawanan perkara ini didasarkan pada alas hak yang benar dan bukti yang kuat (sah) sesuai Pasal 180 HIR oleh karenanya sudah patut dan wajar apabila putusan perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada pihak-pihak lain yang mengajukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK);

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

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan I, Pelawan II, Pelawan III, dan Pelawan IV Adalah Para Pelawan yang benar dan beriktikad baik;
3. Menyatakan demi hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 198 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 199 tertanggal 28 September 2000 antara Hadi Soejono selaku Penjual/Pemberi Kuasa dengan Ir. Totok Winarto selaku Pembeli/Penerima Kuasa yang dibuat di hadapan Notaris Ambar Pawitri, S.H. Notaris di Malang;
Sah dan berlaku serta mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 6 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan demi hukum bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 79 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 80 tertanggal 14 Januari 2002 antara Ir. Sudjono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ir. Totok Winarto selaku pembeli/penerima kuasa yang di buat di hadapan Notaris Ambar Pawitri, SH Notaris di Malang;
Sah dan berlaku serta mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan demi hukum bahwa Ir. Totok Winarto/ Pelawan I adalah pemilik sah yang dilindungi hukum atas:
 - Tanah sesuai SHM Nomor 128 seluas 12.370 m² (dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Madya Malang Kecamatan Lowokwaru Desa Tasikmadu di uraikan dalam gambar situasi tanggal 08 September 1990 Nomor 5191 dan bangunan yang berdiri di atasnya;
 - Tanah sesuai SHM Nomor 169 seluas 5.220 m² (lima ribu dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Madya Malang Kecamatan Lowokwaru Desa TasikMadu diuraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Oktober 1992 Nomor 3646 dan bangunan yang berdiri di atasnya;
 - Tanah sesuai SHM Nomor 170 seluas 3.410 m² (tiga ribu empat ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Jawa Timur Kota Madya Malang Kecamatan Lowokwaru Desa Tasikmadu di uraikan dalam gambar situasi tanggal 19 Oktober 1992 Nomor 3647 dan bangunan yang berdiri di atasnya;
6. Menyatakan demi hukum bahwa :
 - Akta Jual Beli Nomor 303/1-VIII/AP-LW/2003 tertanggal 07 Agustus 2003 antara Ir. Totok Winarto (Pelawan I) selaku Penjual dan Rusfan Hadi Setiawan ST (Pelawan II) selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Pawitri, SH Notaris/PPAT di Kota Malang atas sebagian seluas kurang lebih 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) dari sebidang tanah hak milik Nomor 128 luas seluruhnya 12.370 m² (dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 8 September 1990 Nomor 5191. Terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Malang, Kecamatan Lowokwaru, Desa Tasikmadu setempat dikenal sebagai tanah rumah di Perum. Tasikmadu Permai Blok C1;

Halaman 7 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli Nomor 127/1-V/AP-LW/2003 tertanggal 16 April 2003 antara Ir.Totok Winarto (Pelawan I) selaku Penjual dan Suhariato S. Sos (Pelawan III) selaku Pembeli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Pawitri, SH Notaris/ PPAT di Kota Malang atas sebagian seluas kurang lebih 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 128 luas seluruhnya 12.370 m² (dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 8 September 1990 Nomor 5191. Terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Malang , Kecamatan Lowokwaru, Desa Tasikmadu setempat dikenal sebagai tanah rumah di Perum. Tasikmadu Permai Blok C3;
- Akta Jual Beli Nomor 159/1-IV/AP-LW/2003 Tertanggal 28 Mei 2003 antara Ir.Totok Winarto (Pelawan I) selaku Penjual dan Diyah Agustin S.si (Pelawan IV) selaku Pembeli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ambar Pawitri, SH Notaris/ PPAT di Kota Malang atas sebagian seluas kurang lebih 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) dari sebidang tanah hak milik Nomor 128 luas seluruhnya 12.370 m² (dua belas ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tanggal 08 September 1990 Nomor 5191. Terletak di Propinsi Jawa Timur Kotamadya Malang, Kecamatan Lowokwaru, Desa Tasikmadu setempat dikenal sebagai tanah rumah di Perum. Tasikmadu Permai Blok C2;
Sah dan berlaku serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat para pihak;

7. Menyatakan demi hukum bahwa:

- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 56;
- Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 yang dibuat dihadapan Notaris Dra. Tuminem.S.H Notaris di Malang tertanggal 21 Agustus 2003 beserta dokumen yang diterbitkannya adalah Tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Menyatakan demi hukum bahwa:

- Akta Kuasa Menjual Nomor 2 Tanggal 22 November 2000 antara Hadi Soejono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, S.H selaku pembeli/penerima kuasa;

Halaman 8 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



- Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 16 Mei 2003 antara Ir. Sudjono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, S.H. selaku pembeli/penerima kuasa yang kesemuanya dibuat oleh Franciska Susi Setiawati, SH Notaris di Lawang dimana kedua Akta ini menjadi dasar terbitnya Akta - Akta pada point 7 diatas adalah:

Tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Menyatakan penguasaan fisik Para Pelawan atas tanah objek sengketa *a quo* adalah sah dan benar menurut hukum serta dilindungi hukum;
10. Menyatakan demi hukum bahwa Putusan Nomor 168/Pdt.G/2010/PN.Malang. dan Penetapan Eksekusi Nomor 19/Eks/2012/PN.Malang, serta peletakan sita atas objek *a quo* batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
11. Menghukum Para Terlawan atau siapa saja yang menguasai dokumen atas objek *a quo* untuk mengembalikan kepada para Pelawan dan selanjutnya menghukum Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
12. Menghukum para terlawan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan isi putusan ini secara tunai dan seketika kepada para tertawan;
13. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbar bij voorrad*) meskipun Para Terlawan mengajukan upaya hukum *verzet*, banding, kasasi maupun peninjauan kembali;
14. Menghukum Para Pelawan secara tanggung renteng untuk untuk membayar biaya yang timbul oleh perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Kota Malang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Cacat Yuridis (*Juridical Flawed*) Perlawanan (*Derden Verzet*) Para Pelawan;

1. Perlawanan (*derden verzet*) yang dikenal sebagai perlawanan pihak ketiga merupakan upaya hukum atas penyitaan milik pihak ketiga yang beritikad baik (lihat putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3089



K/Pdt/1991). *Derden verzet* hanya dapat diajukan selama perkara yang dilawan belum mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Apabila perkara yang dilawan sudah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap, upaya hukum yang dapat dilakukan pihak ketiga atas penyitaan itu, bukan *derden verzet* tetapi berbentuk gugatan perdata biasa (lihat buku *Hukum Acara Perdata*, karangan M. Yahya Harahap, S.H., halaman 300). Bandingkan pula putusan Mahkamah Agung RI Nomor 996 K/Pdt/1989;

2. Bahwa terbukti dan tidak dapat disangkal, *derden verzet* (perlawanan) Para Pelawan bertalian dengan putusan perkara perdata Nomor 168/Pdt.G/2010/PN Malang yang sudah berkekuatan pasti dan tetap (*in kracht van gewijsde*), sehingga perlawanan para Pelawan cacad formal mengingat upaya hukum yang benar bukan perlawanan tetapi gugatan perdata;
3. Bahwa di dalam *petitum* perlawanan disebut pula bahwa perkara Nomor 168/Pdt.G/2010/PN Malang tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Bagaimana mungkin sebuah perlawanan berisi permintaan pembatalan dan ketidak-absahan putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan pasti dan tetap? Perlawanan yang demikian jelas menyimpang dari hukum acara perdata tentang upaya hukum perlawanan (*derden verzet*);
4. Bahwa yang lebih ironis lagi, para pelawan melawan putusan perdata yang mana memasukkan pihak lain yang tidak terkait sebagai pihak dalam sengketa perkara perdata tersebut;

B. *Error In Persona* (Diskualifikasi Subjek Yang Digugat);

1. Para Pelawan menggugat Terlawan I dengan *posita* dan *petitum* perlawanan menyangkut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 55, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 56, serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 yang kesemuanya dibuat di hadapan Notaris Dra. Tuminem, S.H., Notaris di Malang, tertanggal 21 Agustus 2003, Akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 22 November 2000, Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 16 Mei 2002, yang semuanya dibuat oleh Notaris Fransiska Susi Setiawati, S.H., kesemua akta-akta Nomortarial tersebut oleh para Pelawan dinyatakan tidak sah, batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, padahal kesemua isi akta perjanjian jual beli dan kuasa yang disebut oleh para Pelawan, ternyata Para Pelawan bukan pihak

Halaman 10 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



dalam akta maupun penghadap dalam akta tersebut. Sehingga sangat rancu mempermasalahkan akta-akta tersebut sebagai akta palsu. Artinya Para Pelawan mempermasalahkan isi akta yang tidak ada hubungan yuridis dengan para Pelawan. Prinsip contract party yang termuat dalam Pasal 1340 KUHPerdara, tidak memungkinkan para Pelawan mengajukan perlawanan terhadap persetujuan pihak lain yang mengikat dan berlaku hanya bagi mereka yang membuatnya;

2. Bahwa dengan demikian bentuk dan isi perlawanan para Pelawan salah sasaran (*wrong direction*) dan jelas berimplikasi diskualifikasi terhadap perlawanan para Pelawan kepada Terlawan I;

C. Perlawanan Para Pelawan *Obscuur Libel* (Kabur);

1. Bahwa perlawanan Para Pelawan telah disusun secara kabur (*absurd*), rancu dan *disorder* terhadap tata tertib beracara dalam bentuk perlawanan (*derden verset*);

2. Bahwa memperhatikan uraian posita perlawanan para Pelawan butir 15 bertalian dengan Hadi Soejono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, SH., selaku pembeli/penerima kuasa dan Ir. Sudjono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, S.H., serta meneliti petitum para Pelawan butir 8, yang menyatakan akta Kuasa Menjual Nomor 2 tanggal 22 November 2000 antara Hadi Soejono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, S.H., selaku pembeli/penerima kuasa dan akta Kuasa Menjual Nomor 10 tanggal 16 Mei 2002 antara Hadi Soejono selaku penjual/pemberi kuasa dengan Ambar Pawitri, S.H., selaku pembeli/penerima kuasa, tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, jelas membuktikan perlawanan Para Pelawan mengandung kerancuan berpikir yuridis, bahwa bagaimana mungkin Para Pelawan yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan perbuatan hukum Hadi Soejono dan Ir. Sudjono dengan Terlawan III serta kuasa hukumnya tidak memperoleh kuasa untuk kepentingan hukum Hadi Soejono dan Ir. Soejono, namun meminta Pengadilan untuk mengabulkan perlawanannya yang bertalian dengan pribadi lain yang tidak memberi kuasa padanya untuk bertindak atas nama mereka mengajukan perlawanan ?

Cara menyusun perlawanan seperti demikian telah melanggar tertib beracara secara benar (*due process of law*);



3. Bahwa hubungan ikatan jual beli antara Pelawan I dengan Hadi Soejono maupun Ir. Soejono tidak ada hubungan hukumnya dengan Terlawan I, sehingga percampuradukan maksud dan kepentingan hukum ikatan jual beli pihak lain dengan perlawanan terhadap Terlawan I merupakan uraian perlawanan yang kabur dan amburadul;
4. Bahwa isi posita perlawanan untuk meminta pembatalan akta kuasa menjual antara Hadi Soejono dengan Terlawan II dan Ir. Soejono dengan Terlawan II yang tidak ada kaitan kepentingan hukum dengan Terlawan I, khususnya mengenai putusan perkara daftar Nomor 168/Pdt.G/2010/PN Malang dan penetapan Eksekusi Nomor 19/Eks/2012/PN Malang, jelas merupakan perlawanan yang tidak benar;

Berdasarkan uraian diatas, perlawanan para Pelawan jelas *obscuur libel*, rancu dan tidak mengikuti aturan hukum acara dan tertib beracara;

Oleh karenanya, perlawanan para Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 10/Pdt.Plw/2013/PN.Mlg tanggal 4 Maret 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menolak Ekskepsi Terlawan seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan bahwa Pelawan I, Pelawan II, Pelawan III, dan Pelawan IV adalah Para Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak Perlawanan Pelawan I, Pelawan II, Pelawan III, dan Pelawan IV untuk seluruhnya;
3. Membebaskan seluruh biaya perkara yang timbul dalam perlawanan ini kepada Para Pelawan sebesar Rp1.826.000,00 (satu juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Pelawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 92/Pdt/2015/PT.SBY Tanggal 29 Juni 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pelawan/Para Pembanding pada tanggal 20 Agustus 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pelawan/Para Pembanding dengan perantaraan

Halaman 12 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 September 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 10/Pdt.Plw/2013/PN Mlg *juncto* Nomor 92/Pdt/2015/PT Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 September 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terlawan I/Terbanding I pada tanggal 20 Oktober 2015;
2. Terlawan II/Terbanding II pada tanggal 16 September 2015;
3. Terlawan III/Terbanding III pada tanggal 16 September 2015;

Kemudian Termohon Kasasi I/Terlawan I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 2 November 2015;

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

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

Keberatan Pertama

- Pada pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya hanya mempertimbangkan dalil/versi dari Termohon Kasasi saja tanpa ada pertimbangan hukum dari pihak Pemohon Kasasi oleh karena itu sehingga mengakibatkan putusan Majelis Hakim *a quo* tidak cukup pertimbangan hukumnya;
- *Judex Facti* tidak pernah mempertimbangkan tentang Akta Terlawan III yakni Akta Perjajian Pengikatan Jual Beli Nomor 55 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 56 yang di dasarkan pada Akta Kuasa Nomor 2 tertanggal 22 November 2000 Yang seolah olah di buat oleh Notaris Franscika Susi Setiawati, S.H Notaris di Lawang. di mana akta *a quo* tidak pernah ada/ fiktif sebagaimana mana terungkap dalam fakta persidangan (bukti. P-5) dan keterangan saksi-saksi.

Halaman 13 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Judex Facti* juga tidak pernah mempertimbangkan tentang Akta Terlawan III yakni Akta Perjajian Pengikatan Jual Beli Nomor 59 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 60 yang di dasarkan pada Akta Kuasa Nomor 10 tertanggal 16 Mei 2002 yang seolah olah di buat oleh Notarisr Franscika Susi Setiawati, S.H Notarisr di Lawang. di mana akta *a quo* tidak pernah ada/fiktif sebagaimana mana terungkap dalam fakta persidangan (bukti. P-5) dan keterangan saksi-saksi;
- Sehingga putusan *Judex Facti* yang tidak cukup pertimbangan hukumnya mohon untuk dikesampingkan/ditolak;

Kebertan Ke Dua

Pengadilan Negeri Malang begitu pula Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya dalam mengadili perkara dan membuat pertimbangan hukum sangat subyektif sekali (lebih condong kepada Termohon Kasasi), hal tersebut oleh Pemohon Kasasi uraikan berikut dibawah ini :

- Bahwa *Judex Facti* sama sekali tidak mempertimbangkan akta yang di miliki oleh Para Pelawan yakni Akta Jual Beli Nomor 303/1-VIII/ap-lw/2003 tertanggal 07 Agustus 2003, Akta Jual Beli Nomor 127/1-V/ap-lw/2003 tertanggal 16 April 2003, Akta Jual Beli Nomor 159/1-IV/ap-lw/2003 tertanggal 28 Mei 2003 yang semuanya di buat oleh Terlawan II;
- *Judex Facti* juga tidak pernah mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang pada intinya menjelaskan kalau tanah objek sengketa adalah hak milik Pelawan I yang di beli dari Hadi Soejono (saksi) dan Ir. Soejono Melalui Terlawan II (Notaris). Dimana dalam proses balik nama ataupun pengurusan *splitsing* melalui jasa pengurusan Terlawan II. Yang selanjutnya di gadaikan oleh Terlawan II dua kepada Terlawan I (saksi Widiatmoko) dan di manipulasi lagi dengan akta kuasa menjual fiktif Nomor 2 dan Nomor 10 yang seolah olah di buat oleh Notaris fransciska. (bukti P-5). Yang legalisasi oleh akta yang di buat oleh Terlawan III dan putusan *verstek* Nomor 168/Pdt.G/2010/PN Mlg dan/atau Penetapan Eksekusi Nomor 19/eks/2012/PN Malang tertanggal 30 Agustus 2012;
- Hal tersebut sangat bertentangan dengan hukum dimana di dalam hukum perdata Hakim bersifat pasif dan harus objektif dalam memeriksa perkara dan dalam pertimbangan hukumnya, dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* hanya mempertimbangkan pertimbangan hukum pihak Para Termohon Kasasi saja, hal tersebut terlihat dari pertimbangan hukum saksi-saksi dari Termohon Kasasi dan dari pertimbangan hukum yang bertentangan dengan saksi Pemohon Kasasi/Pelawan. Dalil tersebut diatas yang membuktikan

Halaman 14 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Judex Facti tidak objektif. Pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas harus ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim Agung;

Keberatan Ke Tiga

Pengadilan Negeri Malang begitu pula Pengadilan Tinggi Jawa Timur Surabaya dalam mengadili perkara dan membuat pertimbangan hukum tidak cermat dan tidak sungguh-sungguh dalam memeriksa perkara, hal tersebut sangat bertentangan dengan hukum khususnya Hukum Acara Perdata, oleh Pemohon Kasasi dapat di simpulkan Majelis Hakim Tinggi Jawa Timur Surabaya hanya mengutip saja putusan Hakim Pengadilan Negeri Malang dengan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Malang, hal tersebut meyakinkan Pemohon Kasasi bahwa Majelis Tinggi tidak cermat dan hanya mengutip saja putusan Pengadilan Negeri Malang, yang mana atas Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 10/Pdt.plw/2013/PN.Mlg sangat banyak ketimpangannya/kesalahan pertimbangan hukumnya seperti tersebut oleh Pemohon Kasasi uraian diatas. Pertimbangan *Judex Facti* tersebut diatas harus ditolak/dikesampingkan oleh Majelis Hakim Agung;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Pelawan tidak biasa membuktikan dalil perlawanannya, karena Pelawan bukan pihak ke III, bukan pemilik tapi pihak yang kalah dalam putusan perkara terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa pokok perlawanan adalah melawan atas sita eksekusi atas objek sengketa yang sudah ditetapkan dalam putusan terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap, yang sudah ditetapkan statusnya milik Tjandra Merawati;
- Bahwa hasil berita acara sita dilakukan sesuai amar putusan dan sesuai penetapan sehingga tidak salah objek sitaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Ir. TOTOK WINARTO, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah,

Halaman 15 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **Ir. TOTOK WINARTO**, 2. **RUSFAN HADI SETIAWAN, ST**, 3. **SUHARIANTO, S.Sos**, 4. **DIYAH AGUSTIN, S.SI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan/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 Senin tanggal 25 April 2016 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Halaman 16 dari 17 hal.Put. Nomor 254 K/Pdt/2016.



Panitera Pengganti,

ttd

Niril Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG – RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. 196103131988031003