



P U T U S A N

Nomor 29 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TOMY YUWONO, bertempat tinggal di Jalan Batok, Nomor 06 Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hary Suprianto, S.H., Advokat berkantor di Jalan Bintang Nomor 4 Malang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Juli 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat VII/Pembanding VII;

m e l a w a n

1. **SRI MURNIASIH**, bertempat tinggal di Jalan Jati Hegar B7 Nomor 19 RT.002/RW.005, Desa Margaasih, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung;
2. **Suprihatno**, bertempat tinggal di Jalan Karonsih Baru II/ Nomor 58 RT.002/RW.012, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang;
3. **Hj. Tri Pangestuti**, bertempat tinggal di Kp. Babakan RT.02 RW.05, Desa Tarikolot, Kecamatan Citeureup, Kabupaten Bogor;
4. **SRI YULI LESTARI**, bertempat tinggal di Kp. Sadang Saip Nomor 114 RT.005/RW.010 Kelurahan Sedang Serang, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;

Semuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Ec. H. Husni Thamrin, S.H., M.H., MBA., dan Kawan, para Advokat beralamat di Gedung Rajabally Lt. II, Jalan Basuki Rachmad Nomor 83 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2011;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III dan IV/para Terbanding;

d a n

- 1 **Saminah**, bertempat tinggal di Dusun Pandan, RT.01 RW.03, Desa Pandan Arum, Kecamatan Pacet, Kabupaten Mojokerto;

Hal. 1 dari 18 hal. Putusan Nomor 29 K/Pdt/2013



- 2 **HADI PRAYITNO**, bertempat tinggal di Jalan Mergan Sekolah 35 A, RT.06/RW.06 Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun, Kota Malang;
- 3 **Ny. YUSSIMAH**, bertempat tinggal di Jalan Jatikerto RT.27 RW.04 Desa Jatikerto, Kecamatan Kromengan, Kabupaten Malang;
- 4 **Ny. MUTMAINAH**, bertempat tinggal di Jalan Kresno Nomor 09, Kelurahan Polehan, Kecamatan Blimbing, Kota Malang;
- 5 **SUHARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Mergan Musholla Nomor 711.B RT.10/RW.06 Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun, Kota Malang;
- 6 **ASKUR SUSANTO**, bertempat tinggal di Sape, GK. 1/510 RT.28/RW.08, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusumo, Kota Yogyakarta;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III, IV, V dan VI/para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa telah hidup seorang yang bernama Ardjodanoen (almarhum), yang telah meninggal dunia pada tahun 1955, tempat tinggal terakhir di Jalan Mergan Mushollah RT.10/RW.06, Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun Kota Malang, mempunyai isteri bernama Jenab/B.Aselan (almarhum), yang telah meninggal dunia pada tahun 1979;
2. Bahwa almarhum dan almarhumah dalam perkawinannya telah melahirkan 7 (tujuh) orang anak keturunan, yaitu:
 - 2.1 Aselan (almarhum), yang telah meninggal dunia pada tahun 1942, tidak menikah dan tidak mempunyai anak keturunan;



- 2.2 Aseri (almarhum) telah meninggal dunia pada tahun 1955, dari perkawinannya dengan Mutmainah *in casu* Tergugat IV, telah mempunyai 2 (dua) orang anak, yaitu:
1. Yussimah *in casu* Tergugat III;
 2. Askur Susanto *in casu* Tergugat VI;
- 2.3 Asiyah (almarhumah) telah meninggal dunia pada tahun 1969 dari perkawinannya dengan suaminya Ruslan (almarhum) meninggal dunia pada tahun 1980, telah mempunyai 3 (tiga) orang anak, yaitu:
1. Kasiyati (almarhumah);
 2. Kasri (almarhum);
 3. Hadi Prayitno *in casu* Tergugat II;
- 2.4 Lisatun (almarhumah) telah meninggal dunia pada tahun 1953 dari perkawinannya dengan suaminya Nadi Soedarmo (almarhum) telah meninggal dunia pada tahun 1985, telah mempunyai 2 (dua) orang anak, yaitu:
- 1 Sudaryo (almarhum);
 - 2 Suhartono *in casu* Tergugat V;
- 2.5 Oesman (almarhum) telah meninggal dunia pada tanggal 4 Mei 2006, dari perkawinannya dengan Ngatisemisih, mempunyai 4 (empat) orang anak, yaitu
1. Sri Murniasih *in casu* Penggugat I;
 2. Suprihatno *in casu* Penggugat II;
 3. Hj. Tri Pangestuti *in casu* Penggugat III;
 4. Sri Yuli Lestari *in casu* Penggugat IV.
- 2.6 Adanisih (almarhum) telah meninggal dunia pada tahun 1972, tidak menikah dan tidak mempunyai anak;
- 2.7 Saminah *in casu* Tergugat I kini masih hidup;
- 3 Bahwa dengan demikian Ardjodanoen (almarhum) dan Jenab/B.Aselan (almarhumah) mempunyai 7 (tujuh) orang anak keturunan, dan karena Aselan dan Adanisih telah meninggal dan tidak mempunyai anak keturunan, maka yang menjadi ahli waris dan/atau ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) dari almarhum dan almarhumah, yaitu:
- 3.1 Aseri (almarhum) yang digantikan kedudukannya (*plaatsvervulling*) oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI;
- 3.2 Asiyah (almarhumah) yang digantikan kedudukannya (*plaatsvervulling*) oleh Tergugat II;
- 3.3 Lisatun (almarhumah) yang digantikan kedudukannya oleh Tergugat V;

Hal. 3 dari 18 hal. Putusan Nomor 29 K/Pdt/2013



- 3.4 Oesman (almarhum) yang digantikan kedudukannya oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV atau para Penggugat;
- 3.5 Saminah kini masih hidup, *in casu* Tergugat I.
- 4 Bahwa selain meninggalkan ahli waris dan/atau ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) tersebut, Ardjodanoen (almarhum) dan Jenab/B.Aselan (almarhumah), juga meninggalkan harta warisan berupa tanah-tanah, sebagaimana tercantum dalam:
- 4.1 Tanah Persil 70. S III seluas, 0,925 m², 0,892 m², 0,872 m², 0,852 m², dan 8145 m²;
- 4.2 Tanah Persil 56. S IV seluas 2700 m² , Kesemua tanah-tanah tersebut, sebagaimana tercantum dalam Petok D Kohir Nomor 1640, (d/h) Desa Tanjungrejo, Nomor 05 sekarang Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun, Kota Malang, Jawa Timur. Yang untuk membuktikan kebenarannya akan diajukan sebagai bukti Penggugat I, II, III, dan IV dan disingkat PP Nomor I;
5. Bahwa atas tanah-tanah warisan Nomor 4.1 dan 4.2 tersebut, sebagian telah dijual dan sebagian lainnya telah dibagi waris kepada seluruh ahli waris berdasarkan kesepakatan para ahli waris yang dibuat di atas kertas segel tertanggal 30 Juni 1979;
- 5.A. yang pembagiannya sebagai berikut:
1. Oesman;
 2. Saminah;
 3. Aseri;
 4. Asiyah;
 5. Lisatun;
 6. Kasiyati;
- 5.B. rincian pembagian;
1. Nomor 1, menerima hak rumah depan dan tanah seluas $\pm 18 \times 18$ m;
 2. Nomor 2, menerima hak rumah belakang luas tanah $\pm 12 \times 18$ m;
 3. Nomor 3, rumah sebelah luas tanah $\pm 8 \times 24$ m;
 4. Nomor 3-4-5-6-2 menerima tanah sawah sebelah Timur bekas Jalan lori masing-masing ± 300 m² (20 x 15 m) sebagai tambahan;
 5. Nomor 1 mendapat hak tanah sawah disebelah Baratnya bekas Jalan lori; Sesuai rincian gambar (terlampir) yang untuk kebenarannya diajukan sebagai bukti PP-Nomor 2;



6 Bahwa atas pembagian tanah warisan tersebut, semua ahli waris telah menerimanya dan telah pula dikuasai dan dikelola, serta dibalik nama menjadi masing-masing ahli waris, begitu pula bagian tanah warisan yang telah menjadi bagian/hak dari Oesman (almarhum), telah pula dibalik nama menjadi atas namanya, yaitu tanah Sawah Persil Nomor 56, Kelas S.IV, Petok D Kohir Nomor 1640, seluas $\pm 2700 \text{ m}^2$, yang dahulu batas-batasnya:

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Idris;
- Sebelah Timur : Jalan Tanjung - Sukun;
- Sebelah Selatan : Jalan ke Kelurahan;
- Sebelah Barat : Tanah Mbah Pik, Gang 14 Tanjungrejo;

7 Bahwa selanjutnya, sekalipun Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah mendapat bagian masing-masing yang pula telah dikuasainya (Berdasarkan kesepakatan pembagian, lihat *vide* bukti PP-2), Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI masih pula meminta pembagian tanah yang merupakan bagian dari almarhum Oesman (orang tua para Penggugat) yang berupa tanah sawah Persil Nomor 56. Kelas S IV yang semula seluas $\pm 2700 \text{ m}^2$, atas permintaan mana oleh almarhum Oesman sewaktu masih hidupnya, tanah yang menjadi haknya tersebut dibagikan/dibagikan lagi masing-masing seluas 300 m^2 yaitu kepada:

- 1 Ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) dari almarhum Aseri yang diterima oleh Askur Susanto/Tergugat VI seluas $10 \times 30 \text{ m} = 300 \text{ m}^2$;
- 2 Ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) dari almarhum Asiyah yang diterima oleh Hadi Prayitno/Tergugat II;
- 3 Ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) dari almarhum Lisatun yang diterima oleh Suhartono/Tergugat V seluas $10 \times 30 \text{ m} = 300 \text{ m}^2$;
- 4 Ahli waris Saminah/Tergugat I seluas $10 \times 30 \text{ m} = 300 \text{ m}^2$;
- 5 Ahli waris almarhum Aselan dan almarhum Adinisih seluas $5 \times 30 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$, yang kemudian atas nama kedua almarhum diwakafkan untuk "Mushollah Mujahidin" di Jalan Mergan Mushollah;

Yang untuk membuktikan kebenarannya dengan ini diajukan bukti PP-3 yaitu berupa bukti kesepakatan tertanggal 10-9-2000, dengan keterangan setelah pembagian waris tersebut selesai, tidak ada lagi permasalahan tanah waris dan tidak ada lagi masalah terkait tanah waris dikemudian hari, untuk kebenarannya diajukan bukti PP-3;



8 Bahwa setelah tanah warisan yang merupakan bagian almarhum Oesman (orang tua para Penggugat) tersebut, dibagikan/diberikan lagi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV Tergugat V, dan Tergugat VI yang semula tanah tersebut seluas $\pm 2700 \text{ m}^2$ (luas dalam petok), dan setelah diadakan pengukuran ulang luas tanah seora nyata maka luas tanah sebenarnya seluas $\pm 3283 \text{ m}^2$, dan setelah pembagian tersebut di atas maka kini tersisa seluas 1933 m^2 sehingga kini batas-batasnya menjadi:

- Sebelah Utara : Jalan Kampung;
- Sebelah Selatan : Tanah Lisatun;
- Sebelah Timur : Jalan Raya Mergan Lori;
- Sebelah Barat : Jalan Kampung;

Selanjutnya tanah seluas ± 1933 tersebut akan disebut sebagai tanah objek sengketa;

9 Bahwa atas tanah objek sengketa *a quo*, semasa hidupnya dikuasai oleh almarhum Oesman (orang tua Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV) dengan dikelolakan kepada orang yang bernama Pak Pono dengan sistem bagi hasil, penguasaan mana setelah almarhum Oesman meninggal pada Tahun 2006, pengelolaan tanah objek sengketa tersebut, dilanjutkan oleh Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV sebagai satu-satunya ahli waris dari Oesman (almarhum), juga dengan sistem bagi hasil dengan Pak Pono, yaitu hasilnya sebagian diambil oleh Pak Pono, sedangkan sisanya dipergunakan untuk pembayaran pajak atas tanah tersebut (pajak atas nama almarhum Oesman, sampai tahun 2008, tanggal 25 Februari 2008);

10 Bahwa tiba-tiba pada tanggal 4 Maret 2008, Tergugat VI (Askur Susanto) yang mengaku bertindak selaku ahli waris dan kuasa ahli waris dari almarhumah Jenab/B.Aselan, *in casu* Tergugat I, II, III, IV dan V menjual tanah yang merupakan milik almarhum Oesman (orang tua para Penggugat) tersebut tanpa seijin para Penggugat selaku ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) dari almarhum Oesman dengan harga Rp648.000.000,00 kepada Tomy Yuwono/ Tergugat VII dengan Akta Jual Beli Nomor 170/SUKUN/2008., tertanggal 4 Maret 2008, yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara Camat Kecamatan Sukun, untuk kebenarannya akan diajukan bukti PP Nomor 4;

11 Bahwa jual beli atas tanah objek sengketa tersebut, harus dinyatakan batal demi hukum atau sekurang kurangnya harus dibatalkan dengan segala akibat hukumnya, dengan alasan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa tanah seluas 1933 m² yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 170/SUKUN/2008., tertanggal 4 Maret 2008, tersebut bukanlah milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, melainkan milik Penggugat I, II, III, dan IV selaku ahli waris/ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) yang sah dari almarhum Oesman;
- 11.2 Bahwa jual beli tersebut nyata-nyata dilakukan dengan cara memalsukan surat dan/atau menggunakan surat palsu, yaitu memalsukan surat keterangan waris dengan cara menghilangkan status almarhum Oesman (orang tua para Penggugat) sebagai salah satu anak dan ahli waris dari almarhum Ardjodanoen dan almarhumah Jenab/B.Aselan; sehingga seolah-olah almarhum Ardjodanoen dan almarhumah Jenab/B.Aselan hanya mempunyai 6 (enam) orang anak, padahal almarhum dan almarhumah mempunyai anak/ahli waris sebanyak 7 (tujuh) orang; yang untuk kebenarannya diajukan bukti PP.Nomor 5 yaitu bukti berupa Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
- 11.3 Bahwa selain daripada itu dalam proses pembuatan surat keterangan waris tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah merekayasa dan mengelabui Kelurahan Tanjungrejo dengan meminta Surat Pengantar pada RT.07/RW.XI, padahal mereka tinggal di RT.06/RW.06, dan RT.10/RW.06, Kelurahan Tanjungrejo bukti PP Nomor 6;
- 11.4 Bahwa selain daripada itu pula, Tergugat VI, tanpa sepengetahuan para Penggugat telah merekayasa administrasi pembayaran pajak tanah atas objek sengketa, yang selama ini atas tanah objek sengketa *a quo*, pajaknya dibayar atas nama Oesman (almarhum) diganti menjadi atas namanya (Askur Susanto), yang tiada lain maksudnya adalah untuk melancarkan proses jual-beli tanah tersebut;
12. Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang menjual tanah objek sengketa tersebut kepada Tergugat VII jelas-jelas merupakan Tindakan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan para Penggugat;
13. Bahwa demikian pula Tindakan Tergugat VII yang membeli tanah objek sengketa tersebut dari bukan pemiliknya, dan/atau tanpa menyelidiki terlebih dahulu status kepemilikan tanah objek sengketa tersebut, serta tanpa menyelidiki terlebih dahulu

Hal. 7 dari 18 hal. Putusan Nomor 29 K/Pdt/2013

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)



ahli waris dari pemilik yang sebenarnya, serta surat-surat yang berkaitan dengan tanah objek sengketa tersebut, sementara surat petok Desa sebagai bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tersebut yang pada saat ini dipegang oleh para Penggugat (lihat *vide* bukti PP-1);

Bahwa begitu pula pembelian atas tanah objek sengketa oleh Tergugat VII, disamping dilakukan secara melawan hukum dengan cara berbagai rekayasa sebagaimana dimaksud di atas, juga surat kuasa yang digunakan oleh penjual (Tergugat VI yang mengaku sebagai wakil atau kuasa dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V) dalam transaksi jual beli atas tanah objek sengketa tersebut, hanyalah surat kuasa untuk mengurus, bukan surat kuasa untuk mengalihkan (menjual) tanah objek sengketa;

Bahwa selain daripada itu, harga pembelian tanah objek sengketa tersebut nyata-nyata tidak sesuai dengan NJOP sebesar Rp1.024.765.000,00 (satu miliar dua puluh empat juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah) tetapi hanya dibeli seharga Rp648.000.000,00 (enam ratus empat puluh delapan juta rupiah)/harga per meter Rp335.000,00 padahal harga umum tanah pada lokasi tersebut adalah sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per meter;

Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta hukum tersebut, Tergugat VII jelas-jelas sebagai pembeli yang tidak beriktikad baik dan karenanya tidak dilindungi oleh hukum, sehingga oleh karenanya tindakan Tergugat VII tersebut jelas-jelas pula telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang juga telah merugikan para Penggugat;

14. Bahwa dengan adanya hal-hal di atas, maka selayaknya untuk menghukum Tergugat VII atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada para Penggugat (dengan terlebih dahulu membongkar/meratakan bangunan Ruko yang berdiri di atas tanah objek sengketa tersebut., yang untuk pelaksanaannya apabila perlu dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat-alat negara atau Polisi;
15. Bahwa guna menjamin gugatan para Penggugat serta adanya kekhawatiran atas iktikad baik daripada para Tergugat atas tanah objek sengketa akan dipindahtangankan kepada orang lain (menjual, menjaminkan, menggadaikan dll.) sehingga akan lebih mempersulit dan merugikan para Penggugat, sehingga oleh karenanya sudah sepantasnya bila Pengadilan Negeri Malang meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa tersebut;



16. Bahwa selanjutnya, untuk menjaga agar hak-hak para Penggugat tidak lebih dirugikan lagi, mengingat di atas tanah milik para Penggugat *a quo*, sedang didirikan bangunan ruko yang dinamakan Ruko Mergan Indah oleh Tergugat VII, yang sebelumnya oleh kuasa hukum para Penggugat telah berulang kali dilakukan Somasi untuk mengosongkan dan melakukan pembongkaran Ruko dimaksud, maka sudah sepantasnya bila sebelum perkara ini diperiksa, lebih dahulu diberikan Putusan Provisi yang memerintahkan Tergugat VII atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menghentikan pembangunan Ruko dimaksud dan/atau tidak memasarkannya, dengan ketentuan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada para Penggugat apabila dilanggar;
17. Bahwa mengingat dasar gugatan para Penggugat yang cukup menyakinkan di atas maka sudah sepantasnya bila putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

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

- I. Memerintahkan segera menyita secara jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa yaitu tanah Persil Nomor 56. Kelas S IV Petok D Kohir Nomor 1640 seluas 1933 m², Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun, Kota Malang yang batas-batasnya:
- Sebelah Utara : Jalan Kampung;
 - Sebelah Selatan : Tanah Lisatun;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Mergan Lori;
 - Sebelah Barat : Jalan Kampung;
- II. Memanggil para pihak dalam perkara ini, agar menghadap Persidangan umum perdata Pengadilan Negeri Malang, untuk segera diperiksa, diadili dan diberikan putusan:
- A Dalam Provisi:
1. Menerima baik seluruh gugatan para Penggugat di atas;
 2. Memerintahkan Tergugat VII atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menghentikan/tidak meneruskan pembangunan Ruko di atas tanah objek sengketa tersebut dan/atau memasarkannya kepada pihak lain dengan ketentuan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila dilanggar;

Hal. 9 dari 18 hal. Putusan Nomor 29 K/Pdt/2013



Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan para Penggugat;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah sama-sama sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) yang sah dari almarhum Ardjodanoen dan almarhumah Jenab/B. Aselan;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah Persil Nomor 56 Kelas S IV Petok D Kohir Nomor 1640 Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun, Kota Malang (luas dalam petok $\pm 2700 \text{ m}^2$, luas dalam kenyataan $\pm 3283 \text{ m}^2$) setelah dibagikan kepada masing-masing para ahli waris (tersebut dalam *posita* point 8) sehingga tersisa seluas 1933 m^2 , dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Kampung;
 - Sebelah Selatan : Tanah Lisatun;
 - Sebelah Timur : Jalan Raya Mergan Lori;
 - Sebelah Barat : Jalan Kampung.

Tertulis atas nama B. Aselan adalah milik sah dari almarhum Oesman (orang tua Penggugat I, II, III, dan IV);

4. Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV adalah satu-satunya ahli waris yang sah yang berhak mewarisi harta peninggalan dari almarhum Oesman;
5. Menyatakan bahwa tanah seluas $\pm 1933 \text{ m}^2$ (tanah objek sengketa) tersebut dalam poin 3 di atas adalah milik sah dari Penggugat I, II, III, dan IV selaku ahli waris sah dan satu-satunya dari almarhum Oesman;
6. Menyatakan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek sengketa adalah sah dan berharga menurut hukum;
7. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan para Penggugat;
8. Menyatakan bahwa jual-beli atas tanah objek sengketa seluas $\pm 1933 \text{ m}^2$ antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dengan Tergugat VII yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara Camat Kecamatan Sukun Nomor 170/SUKUN/2008., tertanggal 4 Maret 2008, adalah batal atau batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;



9. Menghukum Tergugat VII atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada para Penggugat dengan terlebih dahulu membongkar/meratakan bangunan Ruko yang berdiri di atas tanah objek sengketa tersebut, yang untuk pelaksanaannya apabila perlu dapat dilakukan secara paksa dengan bantuan alat-alat Negara atau Polisi;

Atau

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII secara tanggung-menanggung untuk membayar ganti kerugian kepada para Penggugat yang telah diperhitungkan sebesar Rp3.866. 000.000,00 (tiga miliar delapan ratus enam puluh enam juta rupiah) dengan rincian:

Harga tanah X luas tanah = Rp2.000.000 per m² x 1933 m² = 3.866. 000.000,00 (tiga miliar delapan ratus enam puluh enam juta rupiah);

11. Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung-menanggung membayar uang paksa (*dwangsom*) berupa denda sejumlah Rp1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari atas keterlambatan pelaksanaan putusan perkara ini sampai dengan putusan perkara ini terlaksana sampai tuntas;
12. Menyatakan bahwa Keputusan Pengadilan Negeri Malang ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada perlawanan banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII secara tanggung-menanggung untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Malang berpendapat lain, maka mohon keputusan lain seadil-adilnya sesuai maksud dan tujuan gugatan perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa sebelum menyinggung pada pokok perkara, terlebih dahulu Tergugat I sampai dengan 6 menyampaikan eksepsinya;
- 2 Bahwa suatu perkara perdata mencari kebenaran formil, penyelesaian tuntas dan putusannya khusus berlaku bagi pihak pihak yang berperkara;

Bahwa dengan terbuktinya para Penggugat mendalilkan perihal gugatan mengenai harta warisan dan ahli waris pengganti, oleh karena almarhum Ardjodanoen dengan



B. Aselan almarhum keduanya beragama Islam, maka yang berwenang mengadili Perkara Perdata Nomor 37/Pdt.G/2011 /PN.Malang, tanggal 21 Pebruari 2011, adalah Pengadilan Agama Malang;

- 3 Bahwa dengan didalilkannya oleh para Penggugat atas pembatalan akta jual beli, pejabat pembuat akta tanah Sukun, seharusnya yang menjadi pihak dalam perkara ini bukan hanya Tergugat 1 sampai dengan 6 dan Tergugat 7 saja, melainkan Kepala Kelurahan Tanjung Rejo, Camat Sukun selaku Pejabat Pembuat Akta tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Malang diikutsertakan dalam perkara;
- 4 Bahwa karena para Penggugat, pihaknya tidak lengkap, maka dasar utama gugatan secara hukum tidak sah atau kata lain para Penggugat dalam kualitas, yang secara hukum tidak berhak mengajukan gugatan;
- 5 Bahwa karenanya secara hukum, gugatan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat di terima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Malang telah memberikan Putusan Nomor 37/Pdt.G/2011/PN.Mlg., tanggal 10 November 2011, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI, serta Tergugat VII untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah sama-sama sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti (*plaatsvervulling*) yang sah dari almarhum Ardjodanoen dan almarhumah Jenab/B.Aselan;
- Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah Persil Nomor 56. Kelas S IV Petok D Kohir Nomor 1640, Kelurahan Tanjungrejo, Kecamatan Sukun, Kota Malang seluas $\pm 1933 \text{ m}^2$ dengan batas-batas : Sebelah Utara : Jalan Kampung, Sebelah Selatan : tanah Lisatun, Sebelah Timur : Jalan Raya Mergan



Lori, Sebelah Barat: Jalan Kampung, tertulis atas nama B.Aselan adalah milik sah dari almarhum Oesman (orang tua Penggugat I, II, III, dan IV);

- Menyatakan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV adalah ahli waris yang sah yang berhak mewarisi harta peninggalan dari almarhum Oesman;
- Menyatakan bahwa tanah seluas $\pm 1933 \text{ m}^2$ (tanah objek sengketa) adalah milik sah dari Penggugat I, II, III dan IV selaku ahli waris sah dari almarhum Oesman;
- Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan para Penggugat;
- Menyatakan bahwa jual-beli atas tanah objek sengketa seluas $\pm 1933 \text{ m}^2$ antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dengan Tergugat VII yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)/Camat Sukun Nomor 176/SUKUN/2008., tertanggal 4 Maret 2008 adalah batal;
- Menghukum Tergugat VII atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali tanah objek sengketa dalam keadaan kosong dan baik kepada para Penggugat, apabila perlu dengan bantuan alat-alat Negara atau Polisi;
- Menghukum para Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya atas keterlambatannya dalam atau melaksanakan isi putusan perkara ini;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan diucapkan sebesar Rp1.326.000,00 (satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 72/Pdt/2012/PT.Sby., tanggal 10 April 2012, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari para Tergugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 37/Pdt.G/ 2011/PN.Mlg., tanggal 10 November 2011 yang dimohonkan banding tersebut;



- Menghukum para Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat VII/Pembanding VII pada tanggal 20 Juli 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat VII/Pembanding VII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 21 Juli 2012, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Juli 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 37/Pdt.G/2011/PN.Mlg., jo. Nomor 72/PDT/2012/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 9 Agustus 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi Tergugat VII/Pembanding VII tersebut telah diberitahukan kepada para Penggugat/para Terbanding dan para Tergugat/para Pembanding pada tanggal 28 Agustus 2012;

Bahwa kemudian para Termohon Kasasi/para Penggugat/para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 11 September 2012;

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;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa hukum Pengadilan Negeri Malang dengan Putusan Nomor 37/ Pdt.G/2011/ PN.Malang., tanggal 10 November 2012, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tertanggal 10 April 2012, telah terjadi kekhilafan hakim dalam memutus perkara ini yaitu:
 - a. Bahwa Pengadilan Tinggi di Surabaya tidak mempertimbangkan sama sekali alasan-alasan keberatan yang diajukan dalam memori banding, sehingga begitu saja mengabaikan alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori banding;
 - b. Bahwa Pengadilan Tinggi di Surabaya begitu saja menyetujui atau mengambil alih alasan-alasan pertimbangan hukum hakim pertama dalam putusannya, yang ternyata salah atau keliru dalam Penerapan hukumnya yaitu:



- Salah menerapkan hukum Pembuktian, sebab Bukti Akta Jual Beli Nomor 176/Sukun 2008, tanggal 4 Maret 2008 (T.V11-1) sebagai Transaksi Jual beli sebidang tanah Persil Nomor 56, blok S.IV, Petok D Nomor 1640, seluas 1933 m², antara Pemohon Kasasi selaku Pembeli dengan Turut Termohon Kasasi/Pembanding I sampai dengan VI/Tergugat I sampai dengan VI, selaku penjual, telah ditunjukkan aslinya dalam persidangan, sedangkan keberadaan surat bukti tersebut sangat penting, yang masih disengketakan oleh pihak Termohon Kasasi/para Penggugat/Terbanding;

Maka atas dasar tersebut *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian atau Putusan *Judex Facti* adalah putusan yang bertentangan dengan hukum; “Menurut Yurisprudensi tetap M.A R.I, Bahwa jual beli yang dilakukan dengan terang terangan dihadapan/di muka Pejabat Pembuat Akta tanah Harus dilindungi hukum“ Jo. Pasal 1875 KUH Perdata;

- Salah menerapkan hukum pembuktian, Bahwa Surat Sertipikat Hak Milik Nomor 1872 (T.V11-2) a.n. Tomy Yuwono/Pemohon Kasasi, Surat Ukur Nomor 00581/Tanjungrejo/2010., tertanggal 11 November 2010, yang telah ditunjukkan aslinya dalam persidangan, sedangkan keberadaan surat bukti tersebut sangat penting, sehubungan bahwa Pemohon Kasasi dalam proses jual beli sampai balik nama pun pada Kantor Pertanahan Malang Jawa Timur adalah benar dan sesuai aturan hukum maupun undang-undang yang berlaku;

Sedangkan Putusan *Judex Facti* tersebut bertentangan dengan hukum, maka tindakan/perbuatan Pemohon Kasasi yang didasarkan atas Bukti yang otentik sudah selayaknya patut diberikan perlindungan hukum sebagai pembeli yang beriktikad baik dan seharusnya *Judex Facti* menolak dan membatalkan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi;

- Bahwa Surat Keterangan/Persetujuan ahli waris (bukti PP-6) yang disertai juga Kuasa Kepada Turut Termohon Kasasi VI (kuasa jual), merupakan landasan pokok untuk perbuatan hukum dalam Akta Jual beli Nomor 176/Sukun/2008., PPAT (bukti T.VII-1) antara Tomy Yuwono/Pemohon Kasasi dengan Askur Susanto/Turut Termohon Kasasi VI, Tidak mengalami cacat hukum karena ternyata para pihaknya yaitu Turut Termohon Kasasi VI yang diberi kuasa jual, tahu tulis, baca dan bisa membubuhkan tanda tangannya, serta telah disahkan pejabat yang ditunjuk undang-undang yaitu Lurah Sukun dan Camat Sukun ; Dengan demikian surat keterangan waris dan kuasa jual

Hal. 15 dari 18 hal. Putusan Nomor 29 K/Pdt/2013



tersebut telah benar dan sesuai prosedur aturan hukum yang berlaku, maka surat-surat tersebut adalah sah dan benar menurut hukum/undang-undang;

- Bahwa selanjutnya begitu pula mengenai objek dalam Jual beli tanah tersebut di atas tidak dikenakan sesuatu sitaan, jadi secara sah dapat dilakukan Jual belinya Bahwa ketentuan PP Nomor 10/1961., tidak mengenai persyaratan tidak dalam sengketa sebagai dikemukakan para Termohon Kasasi dalam pokok sita gugatannya, yang ada adalah tidak dikenakan sesuatu sita sebagai telah diuraikan di atas.

Maka atas dasar tersebut *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian atau Putusan *Judex Facti* adalah keputusan yang bertentangan dengan Yurisprudensi M.A R.I, tanggal 1-2-1956, Nomor 226/K/SIP/1953., bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat VII/Pembanding VII sebagai pembeli beriktikad baik yang layak dan patut mendapat perlindungan hukum, sekalipun andai kata *Quad non* Turut Termohon Kasasi/Tergugat 1 sampai dengan VI/Pembanding 1 sampai dengan VI bukan pemilik tanah objek sengketa;

Dalam suatu jual beli tanah meskipun pihak penjual tidak berwenang menjual maka Pembeli i.c Pemohon Kasasi VII, harus dilindungi Karena beriktikad baik Yurisprudensi M.A R.I, tanggal 16-8-1960, Nomor 250 K/SIP/1960;

- Bahwa bila Turut Termohon Kasasi telah menjual melebihi bagiannya, maka secara hukum tidak seharusnya Pemohon Kasasi dirugikan karenanya, dalam hal demikian adalah urusan mereka sendiri i.c antara Turut Termohon Kasasi dan para Pemohon Kasasi (*vide* Yurisprudensi M.A R.I tanggal 23 September 1975, Nomor 52 K/SIP/1975;
- Bahwa *Judex Facti* telah mengambil suatu keputusan yang keliru dan tidak didasarkan saksi-saksi, akan tetapi berdasarkan keyakinan Hakim semata dalam menilai suatu situasi, hal ini tidak dibenarkan dan bertentangan dengan hukum yang menunjuk pada Pasal 1907 KUH Perdata dan Pasal 1908 KUH Perdata, oleh karena itu harus dikesampingkan dan tidak sah dan batal demi hukum.

PERTIMBANGAN HUKUM

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



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa tanah objek sengketa asal mulanya untuk ayah para Penggugat bernama Oesman yang diperoleh berdasarkan warisan dari Ardjodanoen dan Jaenab/B.Aselan;

Bahwa setelah ayah para Penggugat meninggal dunia maka para Penggugat sebagai ahli waris alm. Oesman yang berhak mewaris tanah objek sengketa, oleh karena itu perbuatan Tergugat I, II, III, IV dan V menjual tanah objek sengketa seluas 1933 m² kepada Tergugat VII merupakan perbuatan melawan hukum dan jual beli tidak sah,

Bahwa lagi pula alasan-alasan lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 Pemohon Kasasi Tomy Yuwono tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TOMY YUWONO** tersebut;



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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu tanggal 12 Pebruari 2014, oleh H.Suwardi, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., dan Prof.Dr.Abdul Gani Abdullah,S.H., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Anggota tersebut dan dibantu oleh Dadi Rachmadi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

t.t.d

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

t.t.d

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

Ketua Majelis,

t.t.d

H.Suwardi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i Rp6.000,00;
2. R e d a k s i Rp5.000,00;
3. Administrasi kasasiRp489.000.00; +
- J u m l a h Rp500.000,00;

Dadi Rachmadi, S.H.,M.H.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003