



**PUTUSAN**

Nomor 1614 K/Pdt/2015

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

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

**AFIAT ZULKIFLI MOCHAMAD NOOR**, bertempat tinggal di Jalan KH. Ahmad Dahlan Gg. II Nomor 91, RT 004, RW 003, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: **ROHMAD AMRULLOH, S.H.** Advokat, berkantor di Cluster New Age DD-20, Taman Tiara Regency Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2014;

**Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/ Pembanding II;**

Melawan

**S U P A T**, bertempat tinggal di Jalan Malik Ibrahim, RT 003, RW 002, Kelurahan Kebonsari Wetan, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo;

**Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;**

Dan:

1. **Hj. SUPIYATI**, bertempat tinggal di Jalan KH. Ahmad Dahlan Gg. II Nomor 91, RT 004, RW 003, Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo;
2. **HARI PURNOMO**, bertempat tinggal di Jalan Selamat Riyadi, RT 001, RW 005, Kelurahan Kanigaran, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo;
3. **FARIAL**, bertempat tinggal di Kelurahan Kebonsari Kulon, RT 01 RW 17, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo;
4. **SANGDYAH PRISMA Alias ASENG**, beralamat di Polres Probolinggo di Jalan Raya Pajarakan;
5. **PIMPINAN PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TIMUR CABANG PROBOLINGGO**, beralamat di Jalan Raya Soekarno Hatta, Kota Probolinggo;
6. **NOTARIS – PPAT SOFIA SARI DEWI, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Pahlawan Nomor 53 Probolinggo;

Hal. 1 dari 18 hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2015



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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya Penggugat membeli dua bidang tanah sawah yang terletak di Kelurahan Kebonsari Kulon, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, yang masing-masing hasil pemecahan dari Sertipikat Induk Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 20/Kebonsari Kulon/2006 luas awal (seluruhnya) 6.532 m<sup>2</sup> atas nama: 1. Taman, 2. Jami;
2. Bahwa jual beli sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas dibuat dan dilaksanakan dihadapan Notaris/PPAT Entjik Abror, S.H., yang masing-masing:
  - 1.1. Pada tanggal 18-03-2011 Nomor 59/2011 dan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, seluas 2.112 m<sup>2</sup>, atas nama: Supat (Penggugat) dengan batas-batas:
    - Utara : Tanah Penggugat SHM Nomor 2354/Tanah Sengketa II;
    - Timur : Saluran Air – Jalan;
    - Selatan : Tanah P. Hamid;
    - Barat : Saluran Air P. Taman, Tanah Kosong, Tomo Kasim/Penggugat;Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai: Tanah Sengketa I;
  - 1.2. Pada tanggal 28-03-2011 Nomor 74/2011 dan telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sisia), atas nama: Supat (Penggugat) dengan batas-batas:
    - Utara : Tanah Haris Nasution
    - Timur : Saluran Air – Jalan;
    - Selatan : Tanah Penggugat SHM Nomor 2682/Tanah Sengketa I;



- Barat : Saluran Air – P. Taman, Tanah Kosong, Tomo Kasim/Penggugat Sengketa I;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai: Tanah Sengketa II;

3. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah dari tanah sengketa I dan tanah sengketa II dan berhak atas sengketa I dan tanah sengketa II beserta dengan Sertipikat Hak Miliknya Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup>, atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sis), atas nama: Supat (Penggugat);
4. Bahwa atas dasar hal sebagaimana yang tersebut pada posita poin 1, 2 dan poin 3 di atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II langsung dikuasai oleh Penggugat namun Sertipikat Hak Miliknya Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sis), atas nama: Supat (Penggugat), tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat oleh Tergugat 3 diambil di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Probolinggo dan kemudian langsung diserahkan kepada Tergugat 2. Hal ini Penggugat diketahui karena Tergugat 3 sendiri yang memberitahukan kepada Penggugat;
5. Bahwa sekitar tahun 2011 Penggugat bermaksud untuk menjual kembali tanah sengketa I dan tanah sengketa II yang kemudian Penggugat menemui Tergugat 2 untuk menanyakan sekaligus meminta Sertipikat Hak Miliknya Nomor 2682/Kebonsari Kulon dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, namun tidak diberikan oleh Tergugat 2 dan bahkan Tergugat 2 mengajukan penawaran dan sanggup untuk membeli tanah sengketa I dan tanah sengketa II dengan kesepakatan harga secara lisan Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus, di mana hal tersebut tidak pernah terealisasi.
6. Bahwa atas dasar kesepakatan secara lisan tersebut dan oleh karena Penggugat percaya akan maksud baik dari Tergugat 2, maka pada saat Tergugat 2 meminta kepada Penggugat untuk dibuatkan Surat Kuasa Menjual, Penggugat langsung menyetujui, (pada waktu itu bertempat di pabrik tahu milik Tergugat 2, Tergugat 3 mendatangi Penggugat serta menyodorkan



blanko Surat Kuasa Menjual untuk Penggugat ditandatangani), kemudian pada tanggal 2 Mei 2011 Penggugat dipanggil oleh Sofia Dari Dewi, SH., M.Kn Notaris-PPAT Kota Probolinggo (turut Tergugat 2) sehubungan Surat Kuasa Menjual yang Penggugat tandatangani sehingga terbitlah Surat Kuasa Menjual Nomor 1, namun sampai dengan gugatan ini dilayangkan ke Pengadilan Negeri Probolinggo, Penggugat belum pernah diberi salinan asli Akte Surat Kuasa Menjual baik oleh Tergugat 2 maupun oleh Turut Tergugat 2;

7. Bahwa setelah terbitnya Surat Kuasa Menjual Nomor 1 tersebut, Penggugat masih tetap mengerjakan tanah sengketa I dan tanah sengketa II yaitu dengan menanam padi dan atau bawang di atas tanah sengketa I dan II dan hal tersebut sudah diketahui oleh Tergugat 2.
8. Bahwa akan tetapi, setelah Tergugat 2 memegang Surat Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 2 Mei 2011 tersebut Tergugat 2 telah bertindak sewenang-wenang, yaitu Tergugat 2 telah secara sepihak tanpa persetujuan dari Penggugat telah menguasai tanah sengketa 1 dan tanah sengketa 2 sekaligus beserta sertifikat hak milik sepenuhnya, kemudian mengalihgunakan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dari tanah sawah menjadi tanah kavling serta telah melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh Penggugat sebagai pemegang hak sehingga Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II dapat dirugikan sebab Penggugat tidak lagi bisa menguasai dan memanfaatkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II lahan pertanian yang akibatnya Penggugat tidak lagi mendapat penghasilan;
9. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 2 Mei 2011 itu pula, Tergugat 2 telah mendirikan 2 (dua) buah bangunan rumah permanen disebagian tanah sengketa I milik Penggugat dan menjualnya masing-masing kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 melalui PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur (BPD Jatim) Cabang Probolinggo (Turut Tergugat 1) yang masing-masing seharga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah) perkavlingnya namun hal itu sama sekali tidak pernah dilaporkan/dikomunikasikan kepada Penggugat sebagai orang yang telah memberikan Kuasa kepada Tergugat 2 sekaligus sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II dan bahkan ketika Penggugat menanyakan dan meminta uang hasil penjualannya, Tergugat 2 menjawab “tidak ada uang”;



10. Bahwa anehnya, sekitar Tahun 2012 Tergugat 2 pernah menyodorkan sebuah kwitansi yang harus Penggugat tanda tangani di mana di dalam kuitansi tersebut tertera nama Tergugat 1 yang nota bene adalah ibu dari Tergugat 2 yang pada dasarnya isi dari kwitansi menyebutkan bahwa Penggugat telah menerima uang sebesar Rp89.000.000,00 (delapan puluh sembilan juta rupiah) sebagai pembayaran pembelian sebidang tanah, padahal sebenarnya hal tersebut adalah rekayasa dari Tergugat 2;
11. Bahwa oleh karena Tergugat 2 sebagai seorang Penerima Kuasa yang sama sekali tidak pernah memberikan laporan kepada Penggugat sebagai seorang yang memberikan kuasa bahkan Tergugat 2 tidak pula menyerahkan uang hasil penjualan 2 (dua) kavling atau sebagian tanah sengketa I milik Penggugat dan sangat mengabaikan hak-hak Penggugat, sehingga pada tanggal 02 Januari 2013 Penggugat secara resmi telah mencabut Surat Kuasa Menjual Nomor 1 tanggal 2 Mei 2011 melalui Akta Pencabutan Kuasa Nomor 1 tertanggal 2 Januari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapkan Notaris Feny Herawati, SH, M.Kn. dan oleh karenanya Surat Kuasa Menjual Nomor 1 tertanggal 2 Mei 2011 tersebut menjurus kepada Surat Kuasa Mutlak, padahal berdasarkan Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 Jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak;
12. Bahwa perbuatan Para Tergugat yang masing-masing yaitu: Tergugat 2 membuat kuitansi yang isinya Penggugat telah menerima uang dari Tergugat 1 seakan-akan untuk pembelian sebidang tanah milik Penggugat, Tergugat 2 yang telah menguasai dan mengalihgunakan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dari tanah sawah menjadi tanah kavling serta telah menguasai Sertipikat Hak Miliknya Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/ Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sis), atas nama: Supat (Penggugat), yang kemudian dijual kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan tanpa memperdulikan asas-asas kepatutan dan sama sekali tidak pernah memberikan laporan kepada Penggugat sebagai seorang yang memberikan Kuasa bahkan Tergugat 2 tidak perlu menyerahkan





yang hasil penjualan 2 (dua) kavling tersebut, Tergugat 3 yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah, telah mengambil sertifikat hak milik tanah sengketa I dan II Nomor 2682 dan Nomor 2354 atas nama Penggugat kemudian diserahkan kepada Tergugat 2 dan perbuatan Tergugat 4 dan Tergugat 5 yang telah membeli tanah dan rumah di atas sebagian tanah sengketa I (milik Penggugat) kepada Tergugat 2 dengan tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemilik tanah dan pemegang hak yang sah atas tanah sengketa I dan II, maka perbuatan Tergugat 1, 2, 3, 4 dan Tergugat 5 atau Para Tergugat yang demikian itu adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum.

13. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat tersebut pada posita poin 12 di atas adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum maka sudah sepantasnya apabila Para Tergugat dan atau siapapun juga memperoleh hak dari padanya dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dari segala apa yang ada di atasnya dan setelah kosong menyerahkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sisa) atas nama: Supat (Penggugat), kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwenang;
14. Bahwa oleh karena perbuatan para Tergugat tersebut pada posita poin 12 di atas adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 2 sebagai penjual kepada Tergugat 4 dan kepada Tergugat 5 (masing-masing sebagai pembeli) dengan segala bentuk peralihan hak atas sebagian tanah sengketa I dan atau tanah sengketa II, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
15. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat sebagaimana pada posita poin 12 di atas yang merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum, maka Penggugat sangat dirugikan secara materiil, karena di samping tanah Penggugat yaitu tanah sengketa I dan tanah sengketa II tidak jadi dibeli orang (sudah terjadi kesepakatan harga sebesar Rp700.000.000,00 tujuh ratus juta rupiah) juga karena setelah tanah sengketa I dan II dialihfungsikan menjadi tanah darat, maka Penggugat tidak bisa lagi mengolah dan menanami



sehingga tidak mendapat penghasilan lagi, kerugian mana ditaksir sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk keuntungan yang seharusnya diperoleh dari kesepakatan harga Penggugat dengan pembeli sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sedangkan dengan Tergugat 2 sepakat Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dan kerugian sebesar Rp5.000.000,00 untuk penghasilan dari menanam selama sekali panen, sehingga secara keseluruhan kerugian Penggugat sebesar  $Rp500.000,00 \times 6$  kali panen  $Rp3.000.000,00 + Rp300.000.000,00 = Rp330.000.000,00$ ;

16. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak sia-sia jika nantinya Penggugat dipihak yang dimenangkan, serta agar tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta dengan sertifikat hak miliknya tidak dialihkan, dioperkan atau digadaikan pada pihak lain, juga karena besarnya tuntutan ganti rugi Penggugat, maka mohon dengan hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta dengan sertifikat hak miliknya;
17. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung dengan bukti-bukti otentik yang kuat dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka tidaklah berlebihan jika Penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verset, banding ataupun kasasi;
18. Bahwa Penggugat telah berusaha menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan yaitu dengan cara meminta kepada para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta SHM nya kepada Penggugat dan bahkan Penggugat telah menawarkan ganti rugi, namun tidak ada tanggapan yang positif, sehingga dengan terpaksa gugatan ini diajukan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kota Probolinggo supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta dengan Sertipikat Hak Miliknya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009



tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Penggugat SHM Nomor 2354/Tanah Sengketa II;
- Timur : Saluran Air – Jalan;
- Selatan : Tanah P. Hamid;
- Barat : Saluran Air – P. Taman, Tanah Kosong, Tomo Kasim/Penggugat;

Dan

Tanah Sengketa II beserta dengan dengan Sertipikat Hak Miliknya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sis), atas nama: Supat (Penggugat), dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Haris Nasution;
- Timur : Saluran Air – Jalan;
- Selatan : Tanah Penggugat SHM Nomor 2682/Tanah Sengketa-I;
- Barat : Saluran Air – P. Taman, Tanah Kosong, Tomo Kasim/Penggugat;

3. Menyatakan menurut hukum Akte Pencabutan Kuasa Nomor 1 tertanggal 2 Januari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fenny Herawati, S.H., M.Kn., Notaris Probolinggo Kota adalah merupakan akta yang sah dan berharga;
4. Menyatakan menurut hukum perbuatan para Tergugat yang masing-masing yaitu: Tergugat 2 membuat kuitansi yang isinya Penggugat telah menerima uang dari Tergugat 1 seakan-akan untuk pembelian sebidang tanah milik Penggugat, Tergugat 2 yang telah menguasai dan mengalihgunakan Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II dari tanah sawah menjadi tanah kavling serta telah menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sis) atas nama: Supat (Penggugat), yang kemudian mendirikan bangunan permanen di atas sebagian dari Tanah Sengketa I kemudian dijual kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan tanpa memperdulikan asas-asas kepatutan dan sama sekali tidak pernah memberikan laporan kepada Penggugat sebagai seorang yang memberikan kuasa bahkan Tergugat 2 tidak pula menyerahkan uang hasil penjualan 2 (dua) kavling tersebut, Tergugat 3 yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan





Penggugat sebagai pemilik yang sah, telah mengambil Sertipikat Hak Milik Tanah Sengketa I dan II Nomor 2682 dan Nomor 2354 atas nama Penggugat kemudian diserahkan kepada Tergugat 2 dan perbuatan Tergugat 4 dan Tergugat 5 yang telah membeli tanah dan rumah di atas sebagian tanah sengketa I (milik Penggugat) kepada Tergugat 2 dengan tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemilik tanah dan pemegang hak yang sah atas tanah sengketa I dan II, maka perbuatan Tergugat 1, 2, 3, 4 dan Tergugat 5 atau para Tergugat yang demikian itu adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;

5. Menyatakan menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 2 sebagai penjual kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 (masing-masing sebagai pembeli) dengan segala bentuk peralihan hak atas sebagian tanah sengketa I dan atau tanah sengketa II, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum para Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dari segala apa yang ada di atasnya dan setelah kosong menyerahkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta Sertipikat Hak Milik Nomor 2682/ Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sisanya) atas nama: Supat (Penggugat), kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwenang (Polisi);
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta dengan Sertipikat Hak Miliknya yaitu masing-masing Sertipikat Hak Milik Nomor 268/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sisanya) atas nama: Supat (Penggugat);
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verset, banding ataupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp330.000.000,00



(tiga ratus tiga puluh juta rupiah), dengan perincian sebagaimana tersebut pada posita Nomor 15 di atas;

10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Subsida:

- Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Probolinggo telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 2/Pdt.G/2013/PN.Prob, tanggal 31 Oktober 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik satu-satunya yang sah atas tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta dengan Sertipikat Hak Miliknya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Penggugat SHM Nomor 2354/Tanah Sengketa – II;
- Timur : Saluran Air – Jalan;
- Selatan : Tanah P. Hamid;
- Barat : Saluran Air – P. Taman, Tanah Kosong, Tomo Kasim/Penggugat;

Dan

Tanah Sengketa II beserta dengan dengan Sertipikat Hak Miliknya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sis), atas nama: Supat (Penggugat), dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Haris Nasution;
- Timur : Saluran Air – Jalan;
- Selatan : Tanah Penggugat SHM Nomor 2682/Tanah Sengketa I;
- Barat : Saluran Air – P. Taman, Tanah Kosong, Tomo Kasim/Penggugat;

3. Menyatakan menurut hukum Akta Pencabutan Kuasa Nomor 1 tertanggal 2 Januari 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Fenny Herawati, S.H.,



M.Kn., Notaris Probolinggo Kota adalah merupakan akta yang sah dan berharga;

4. Menyatakan menurut hukum perbuatan Para Tergugat yang masing-masing yaitu: Tergugat 2 membuat kuitansi yang isinya Penggugat telah menerima uang dari Tergugat 1 seakan-akan untuk pembelian sebidang tanah milik Penggugat, Tergugat 2 yang telah menguasai dan mengalihgunakan Tanah Sengketa I dan Tanah Sengketa II dari tanah sawah menjadi tanah kapling serta telah menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sisas) atas nama: Supat (Penggugat), yang kemudian mendirikan bangunan permanen di atas sebagian dari Tanah Sengketa I kemudian dijual kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 dengan tanpa memperdulikan asas-asas kepatutan dan sama sekali tidak pernah memberikan laporan kepada Penggugat sebagai seorang yang memberikan kuasa bahkan Tergugat 2 tidak pula menyerahkan uang hasil penjualan 2 (dua) kavling tersebut, Tergugat 3 yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik yang sah, telah mengambil Sertipikat Hak Milik Tanah Sengketa I dan II Nomor 2682 dan Nomor 2354 atas nama Penggugat kemudian diserahkan kepada Tergugat 2 dan perbuatan Tergugat 4 dan Tergugat 5 yang telah membeli tanah dan rumah di atas sebagian tanah sengketa I (milik Penggugat) kepada Tergugat 2 dengan tanpa melibatkan Penggugat sebagai pemilik tanah dan pemegang hak yang sah atas tanah sengketa I dan II, maka perbuatan Tergugat 1, 2, 3, 4 dan Tergugat 5 atau para Tergugat yang demikian itu adalah merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Tergugat 2 sebagai penjual kepada Tergugat 4 dan Tergugat 5 (masing-masing sebagai pembeli) dengan segala bentuk peralihan hak atas sebagian tanah sengketa I dan atau tanah sengketa II, adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Para Tergugat dan atau siapapun juga yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II dari segala apa yang ada di atasnya dan setelah kosong menyerahkan tanah sengketa I dan tanah sengketa II beserta Sertipikat Hak



Milik Nomor 2682/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.112 m<sup>2</sup> atas nama: Supat (Penggugat) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2354/Kebonsari Kulon, Surat Ukur Nomor 11/Kebonsari Kulon/2009 tanggal 26-02-2009, luas 2.055 m<sup>2</sup> (sis) atas nama: Supat (Penggugat), kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan aparat yang berwenang (Polisi);

7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.374.000,00 (tiga juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusannya Nomor 222/PDT/2014/PT.Sby, tanggal 19 Agustus 2014;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, /Pembanding II, pada tanggal 1 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/PDT.G/2013/PN.Prob. jo. Nomor 222/PDT/2014/PT.Sby, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Probolinggo, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat pada tanggal 06 November 2014;
2. Turut Termohon Kasasi I /Pembanding I/Tergugat I pada tanggal 28 Mei 2015;
3. Turut Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat III pada tanggal 06 November 2014;
4. Turut Termohon Kasasi III/Terbanding III /Tergugat IV pada tanggal 07 November 2014;
5. Turut Termohon Kasasi IV/Terbanding IV /Tergugat V pada tanggal 07 November 2014;



6. Turut Termohon Kasasi V/Turut Terbanding I /Turut Tergugat I pada tanggal 04 November 2014;
7. Turut Termohon Kasasi VI/Turut Terbanding II /Turut Tergugat II pada tanggal 04 November 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 13 November 2014 ;

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

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak memberi argumentasi hukum atau setidaknya tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam putusannya (*Onveldoende Gemotiverd*) terutama mengenai penerapan hukum sehubungan dengan keberatan-keberatan Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Probolinggo. Pengadilan Tinggi Surabaya hanya mempertimbangkan sebagaimana diuraikan pada halaman 31 bahwa:

“ Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Probolinggo tanggal 31 Oktober 2013, Nomor: 02/Pdt.G/2013/PN.Prob., dan memori banding serta kontra memori banding , dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan dasar pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding”;

Pertimbangan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut jelas menunjukkan tidak adanya dialektika argumentasi hukum mengenai dalil-dalil keberatan yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya, antara lain:

- (1) Mengapa argumentasi Pemohon Kasasi bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo keliru karena tidak





didasarkan oleh alat bukti yang cukup menurut hukum dianggap sebagai dalil yang tidak tepat?

- (2) Mengapa argumentasi Pemohon Kasasi yang diuraikan dalam memori banding bahwa perbuatan Para Pembanding bukanlah perbuatan yang melanggar hukum karena dilakukan berdasarkan kuasa yang sah dari Terbanding 1 (dahulu Penggugat) dianggap sebagai dalil yang tidak tepat?
- (3) Mengapa argumentasi Pemohon Kasasi yang diuraikan dalam memori banding bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo menimbulkan ketidakpastian hukum dianggap sebagai dalil yang tidak tepat?
- (4) Mengapa argumentasi Pemohon Kasasi yang diuraikan dalam memori banding bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo telah keliru dalam mengambil kesimpulan dianggap sebagai dalil yang tidak tepat?
- (5) Mengapa argumentasi Pemohon Kasasi yang diuraikan dalam memori banding bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo telah keliru mengenai Pembanding 1 dianggap sebagai dalil yang tidak tepat?

Argumentasi hukum Pengadilan Tinggi Surabaya sama sekali tidak mematahkan atau membantah dalil-dalil atau argumentasi hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori bandingnya;

Bahwa berdasarkan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ditegaskan bahwa "Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tidak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili." Dan dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman ditegaskan bahwa "Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum Hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar";

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya setidaknya sama sekali tidak memuat alasan sebagaimana dimaksud Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Tidak dimuatnya alasan jelas tampak dari tidak dibantahnya argumentasi hukum dari Pemohon Kasasi mengenai 5 (lima) dalil tersebut di atas;



2. Bahwa Pemohon Kasasi berpendirian bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum, khususnya mengenai:
  1. Pertimbangan dan putusan yang menyatakan Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hak dan melawan hukum adalah pertimbangan dan putusan yang keliru karena tidak didasarkan oleh alat bukti yang cukup menurut hukum;
  2. Pertimbangan dan putusan yang menyatakan Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hak dan melawan hukum adalah pertimbangan dan putusan yang keliru karena perbuatan para Pembanding adalah perbuatan yang berdasarkan surat kuasa yang sah;
  3. Pertimbangan dan putusan yang menyatakan Pemohon Kasasi melakukan perbuatan melawan hak dan melawan hukum justru menimbulkan ketidakpastian hukum, mengenai:
    - a. Dari sisi waktu, sejak kapan perbuatan Pemohon Kasasi diklasifikasikan sebagai perbuatan melanggar hukum atau tidak? Jika pencabutan kuasa menjual dianggap sah dan efektif sejak dibuatnya surat pencabutan tertanggal 2 Januari 2013, kenapa perbuatan yang dilakukan sebelum adanya pencabutan kuasa dinilai tidak sah dan batal demi hukum?
    - b. Dari sisi perbuatan, pertimbangan dan putusan Majelis Hakim tidak mengklasifikasi perbuatan mana yang dinilai sebagai perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum? Apakah perbuatan Pemohon Kasasi yang menguruk tanah, membangun rumah serta menjualnya kepada Termohon Kasasi 3 dan 4 dapat diklasifikasi sebagai perbuatan yang melawan hak dan melawan hukum jika dihubungkan dengan kuasa yang diberikan oleh Termohon Kasasi untuk menjualkan tanah milik Termohon Kasasi 1? Ataukan perbuatan Pemohon Kasasi dinilai sebagai perbuatan yang melawan hukum dikarenakan Pemohon Kasasi semata-mata belum menyerahkan uang penjualan tanah aquo kepada Termohon Kasasi 1?
  4. Majelis Hakim telah keliru atau setidaknya tidak memberikan pertimbangan yang cukup dalam putusannya (*Onveldoende Gemotiverd*) dalam mengambil kesimpulan;
  5. Majelis Hakim telah keliru dalam mempertimbangkan dan memutus kualitas perbuatan Pemohon Kasasi karena dalam persidangan sama



sekali tidak ada bukti mengenai perbuatan apa yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi;

3. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya salah dalam menyebutkan pihak yang berperkara:

1. Bahwa pada Putusan Nomor 222/PDT/2014/PT.Sby, Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya menyebutkan bahwa Supat yang bertempat tinggal di Jalan Malik Ibrahim RT 003, RW 002, Kelurahan Kebonsari Wetan, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo diwakili oleh Kuasanya: 1. Soegeng Hariyadi, S.H. dan 2. Anan Husaini, S.H., keduanya Advokat/Pengacara yang berkantor di Jalan Masjid Baiturrohim Nomor 08 Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2012 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 14 Januari 2012;
2. Bahwa benar, sah dan nyata Soegeng Hariyadi, S.H. dan Anan Husaini, S.H., telah tidak sebagai Kuasa Hukum Supat, karena keduanya telah mengundurkan diri sebagai Kuasa Hukum Supat dan pernyataan pengunduran diri tersebut disampaikan pada sidang yang terbuka untuk umum di Pengadilan Negeri Probolinggo Nomor Perkara 2/ Pdt.G/ 2013/PN.SBY, pada tanggal 31 Oktober 2013;
3. Oleh karena telah mengundurkan diri maka pada putusan Perkara nomor 2/Pdt.G/2013/PN.SBY dan Putusan Perkara Nomor 222/PDT/2014/PT.Sby, SOEGENG HARIYADI, S.H. dan ANAN HUSAINI, S.H., sudah tidak sah lagi untuk mewaki Supat dan untuk itu menjadi salah pihak bilamana dicantumkan dalam Risalah Putusan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara seksama memori kasasi tanggal 20 Oktober 2014 dan jawaban memori kasasi tanggal 11 November 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan kebenaran dalil gugatannya, bahwa objek sengketa masih tetap milik Penggugat, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil bantahannya, sehingga



tindakan para Tergugat yang menguasai dan menjual sebagian objek sengketa atas kuasa Penggugat dengan tidak mengikutsertakan atau memberi tahu Penggugat selaku pemilik dan tidak pula menyerahkan uang hasil penjualan sebagian objek sengketa kepada Penggugat selaku pemilik merupakan tindakan sewenang-wenang yang merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam 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 pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Probolinggo dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Afiat Zulkifli Mochamad Noor 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 pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **AFIAT ZULKIFLI MOCHAMAD NOOR** tersebut;



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

Menghukum kepada Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 27 Oktober 2015 dengan Prof. Dr. H. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd

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

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

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

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ..... Rp 489.000,00 +

Jumlah ..... Rp 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Priambudi Teguh, SH.MH.

NIP. 196103131988031003

Hal. 18 dari 18 hal. Putusan Nomor 1614 K/Pdt/2015