



PUTUSAN

Nomor 1339 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HERMAN RAHARJA**, bertempat tinggal di Jalan Sentot Prawirodirdjo, Blok IX Nomor 128, Kelurahan Kaliwates, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
2. **H. ZAENAL ARIFIN**, bertempat tinggal di Jalan Panglima Sudirman Nomor 42, Desa Panti, Kecamatan Panti, Kabupaten Jember, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Suyatna, S.H., M.Hum., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Semeru XX/Z-11 Jember-Permai I, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n:

1. **ERFAN FADILLAH**;
2. **PAK RUSDIAM**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Sentot Prawirodirdjo, setempat dikenal dengan tempat cuci sepeda motor, Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember;
3. **M. SLAMET**, bertempat tinggal di Jalan Melati V/106 Jember;
4. **SULASTRI**, bertempat tinggal di Desa Pancakarya, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
5. **M. TAUFIK**, bertempat tinggal di Desa Panca Karya, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Tergugat I (Herman Raharja) telah mengajukan gugatan kepada Penggugat di Pengadilan Negeri Jember, Perkara Nomor 31/Pdt.G/2006/PN Jr., dalam gugatan tersebut dikatakan Tergugat I mempunyai sebidang

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 1339 K/Pdt/2015



tanah terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4999/Kelurahan Jember Kidul, gambar situasi tanggal 13 Juli 1994 Nomor 3068/1994, seluas 3.103 m² (tiga ribu seratus tiga meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara selokan kemudian jalan, tanah kuburan;
- Timur Joko Slamet dan H Maryam;
- Selatan sungai;
- Barat kuburan dan Pak Rusdian/Irfan Fadillah;

2. Dikatakan Tergugat I (Herman Raharja) bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin Penggugat, Pihak Tergugat I/Erfan Fadillah dan P. Rusdian selaku Tergugat II dalam membangun/mendirikan bangunan rumah tersebut telah merampas/menyerobot sebagian tanah yang menjadi hak Penggugat yaitu seluas lebih kurang 4,5 m² dengan bentuk segitiga untuk jelasnya seperti gambar berikut dan dengan batas-batas:

- Utara selokan kemudian jalan;
- Timur Herman Raharja;
- Selatan kuburan kemudian tanah Herman Raharja;
- Barat Pak Rusdian/Erfan Fadillah;

Selanjutnya disebut tanah sengketa, sehingga bangunan rumah yang dibangun oleh Erfan Fadillah selaku Tergugat I & Pak Rusdian, selaku Tergugat II, sebagian berdiri di atas tanah sengketa, dan akibatnya tanah milik Penggugat (Herman Raharja) mengalami perubahan batas dan luasnya menjadi berkurang;

3. Bahwa dalam putusan perkara ini, amar putusannya adalah sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi asal untuk seluruhnya;
- Mengabulkan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Intervensi dan Tergugat I Dalam Konvensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan sah menurut hukum tanah sengketa adalah tanah milik P. Sunaryo Satujo yang tercatat dalam Petok C.1109, Persil 75, Kelas D.I, luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi);

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi terkecuali Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I konvensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4999 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan gambar situasi Nomor 3068 tanggal 13 Juli 1994 dengan luas 3.103 m² (tiga ribu seratus tiga meter persegi) tidak sah dan cacat hukum karena kelebihan luas tanah yang didalamnya termasuk tanah sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Intervensi;
- Menyatakan bahwa tanah sengketa dengan batas-batas:
 - Utara Jalan Sentot Prawirodirdjo;
 - Timur tanah milik Mulyorejo;
 - Selatan tanah Herman Raharja;
 - Barat tanah makam Keluarga P. Sunaryo Satujo dan Erfan;Dengan indentitas tanah Petok C.1109, Persil 75, Kelas D.I, luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama P. Sunaryo Satujo adalah milik Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi selaku ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya; Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp409.000,00 (empat ratus sembilan ribu rupiah) seluruhnya kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi.

4. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Jember tersebut di atas, Tergugat I (Herman Raharja) dahulu sebagai Penggugat mengajukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, dibawah Register Perkara Nomor 216/PDT/2007/PT SBY, dalam tingkat banding Tergugat I (Herman Raharja) memberi kuasa kepada: Ahmad Cholily, dan kawan-kawan, melawan Penggugat (Erfan Fadilah dan kawan-kawan) dalam perkara ini, yang amar putusannya adalah sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari pihak Penggugat/Pembanding tersebut di atas;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 21 Desember 2006, Nomor 31/Pdt.G/2006/PN Jr., yang dimohonkan banding tersebut, dan Mengadili Sendiri;
- Dalam Konvensi:

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 1339 K/Pdt/2015



Dalam Eksepsi:

- Menyatakan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa pihak Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Jember Kidul, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, Sertifikat Hak Milik Nomor 4999/Kelurahan Jember Kidul a.n. Herman Raharja, Gambar Situasi Nomor 3068/1994, luas 3.103 m² (tiga ribu seratus tiga meter persegi);
3. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II telah menguasai tanah sengketa seluas kurang lebih 4,5 m² dan bangunan tanpa pengetahuan/seijin pihak Penggugat, oleh karenanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa tersebut dan kemudian menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik, bila perlu pelaksanaannya dengan bantuan alat negara (Polisi);
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Intervensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Intervensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi/Rekonvensi/Intervensi:

- Menghukum pihak Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Intervensi untuk membayar semua biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);
5. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tersebut, Penggugat dalam perkara ini, dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan upaya hukum Kasasi, dan terdaftar dibawah Register Perkara Nomor 905 K/Pdt/2008 yang telah diperiksa dan diputuskan, dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. ERFAN FADILLAH, 2. P. RUSDIAM, 3. M. SLAMET, 4. RUDI, 5. RUDJAMAH, 6. SULASTRI, 7. M.TAUFIK tersebut;

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 1339 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 216/PDT/2007/PT SBY, tanggal 23 Juli 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 31/Pdt.G/2006/PN Jr., tanggal 21 Desember 2006;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi asal seluruhnya;
- Mengabulkan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Intervensi dan Tergugat I dalam konvensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan sah menurut hukum tanah sengketa adalah tanah milik P. Sunaryo Satujo yang tercatat dalam Petok C.1109, Persil 75, Kelas D.I, luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi);

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa para Penggugat Rekonvensi terkecuali Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I konvensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4999 a.n. Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan gambar situasi Nomor 3068/1994 tanggal 13 Juli 1994 dengan luas 3.103 m² tidak sah dan cacat hukum karena kelebihan luas tanah yang di dalamnya termasuk tanah sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Intervensi;
- Menyatakan bahwa tanah sengketa dengan batas-batas:
 - Utara Jalan Sentot Prawirodirdjo;
 - Timur Tanah milik Mulyotejo;
 - Selatan Tanah Herman Raharja;
 - Barat Tanah makam Keluarga P. Sunaryo Satujo dan Erfan;

Dengan indentitas tanah Petok C.1109, Persil 75, Kelas D.I, luas 750 M² atas nama P. Sunaryo Satujo adalah milik para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi selaku ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 905 K/Pdt/2008 tersebut

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 1339 K/Pdt/2015

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

Tergugat I menggunakan upaya hukum luar biasa, Peninjauan Kembali, dan terdaftar dibawah register Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011, yang telah diperiksa dan telah dijatuhkan putusan tanggal 24 April 2012 dengan amar putusan sebagai berikut:

Mengadili:

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Herman Raharja, tersebut;
 - Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
7. Bahwa upaya untuk mempertahankan hak milik atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I (Herman Raharja) dalam tingkat peradilan pertama, tingkat peradilan banding, tingkat peradilan tingkat kasasi dan peradilan tingkat Peninjauan Kembali, dan menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku; sudah tidak ada lagi upaya hukum untuk Tergugat I membela haknya, terhadap tanah sengketa, karena tidak ada upaya hukum Peninjauan Kembali yang kedua, sehingga tanah obyek sengketa tetap menjadi milik sah Penggugat;
8. Bahwa oleh karena Putusan Peninjauan Kembali Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011, dengan amar putusan: "Menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Herman Raharja tersebut (Tergugat I). Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)". Berdasarkan isi putusan Peninjauan Kembali tersebut berarti Tergugat I wajib tunduk kepada amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 905 K/Pdt/2008, yang amar putusan tersebut pada point nomor 5 di atas, dan dikutip ulang sebagai berikut:

Mengadili:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. ERFAN FADILLAH, 2. P. RUSDIAM, 3. M. SLAMET, 4. RUDI, 5. RUDJAMAH, 6. SULASTRI, 7. M. TAUFIK tersebut.
- Membatalkan putusan Pengadilan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 216/PDT/PT SBY, tanggal 23 Juli 2007 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 31/Pdt.G/2006/PN Jr., tanggal 21 Desember 2006;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ditolak;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 1339 K/Pdt/2015



Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi asal seluruhnya;
- Mengabulkan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat Intervensi dan Tergugat I dalam Konvensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan sah menurut hukum tanah sengketa adalah tanah milik P. Sunaryo Satujo yang tercatat dalam Petok C.1109, Persil 75, Kelas D.I, luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi);

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian.
- Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonvensi terkecuali Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;
- Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 4999 atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan gambar situasi Nomor 3068/1994 tanggal 13 Juli 1994 dengan luas 3.103 m² (tiga ribu seratus tiga meter persegi) tidak sah dan cacat hukum karena kelebihan luas tanah yang di dalamnya termasuk tanah sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Penggugat Intervensi;
- Menyatakan bahwa tanah sengketa dengan batas-batas:
 - Utara jalan Sentot Prawirodirjo;
 - Timur tanah milik Mulyotejo;
 - Selatan tanah Herman Raharja;
 - Barat tanah makam Keluarga P. Sunaryo Satujo dan Erfan;

Dengan identitas tanah petok C.1109, persil 75, kelas D.I luas 750 m² (tujuh ratus lima puluh meter persegi) atas nama P. Sunaryo Satujo adalah milik Para Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Intervensi selaku ahli waris dari P. Sunaryo Satujo;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu);

9. Putusan Peninjauan Kembali, Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011 merupakan upaya hukum luar biasa, dan karena itu tidak ada lagi upaya hukum yang dapat dipergunakan oleh Tergugat I untuk membela kepentingannya dalam perkara ini. Tergugat I telah kehilangan hak milik atas tanah obyek sengketa;
10. Bahwa oleh karena Tergugat I telah kehilangan hak atas tanah obyek



sengketa karena Permohonan Peninjauan Kembali ditolak oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, namun secara sengaja dan melawan hukum sekarang sebagai Tergugat I dengan sengaja mengalihkan tanah obyek sengketa tersebut di atas kepada Tergugat II, dalam bentuk perjanjian sewa menyewa dan/atau dalam bentuk perbuatan hukum apapun kepada Tergugat II; kemudian Tergugat II membangun gedung permanen berupa bengkel untuk cuci mobil diatas tanah obyek sengketa yang oleh hukum telah ditetapkan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa tersebut. Oleh karena itu tindakan membangun gedung permanent untuk bengkel cuci mobil dan/atau dalam bentuk usaha apapun juga merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) terhadap putusan pengadilan tersebut di atas. Untuk itu Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jember memerintahkan untuk membongkar bangunan gedung berikut benda-benda lain yang melekat di atas tanah sengketa dan menyerahkannya dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat, melalui eksekusi secara paksa dengan bantuan alat negara (Kepolisian);

11. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk perjanjian sewa menyewa dan/atau dalam bentuk perbuatan hukum apapun juga terhadap tanah sengketa yang sudah menjadi milik Penggugat karena hukum tersebut menjadi batal demi hukum (*vernietigbaar*);
12. Bahwa Tergugat II menyewa tanah obyek sengketa dari Tergugat I (Herman Raharja) pada bulan Pebruari 2013, setelah putusan Peninjauan Kembali, Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011, kemudian membangun Gedung Bengkel permanen untuk cuci mobil, bangunan pada saat gugatan diajukan sudah 80 persen fisik bangunan. Perbuatan sewa menyewa dan/atau perbuatan hukum dalam bentuk apapun juga, dan membangun gedung bengkel permanen untuk cuci mobil tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sehingga wajib dibongkar, berikut benda-benda lain yang melekat diatasnya, kemudian diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga kepada Penggugat;
13. Bahwa oleh karena hukum, Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak mempunyai hak terhadap tanah sengketa, maka Penggugat mohon Pengadilan untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak atas tanah obyek sengketa tersebut untuk membongkar bangunan permanent berikut benda-benda lain yang melekat diatas tanah sengketa tersebut kemudian menyerahkan dalam keadaan



kosong kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun juga; dan bila perlu Penggugat mengeksekusi secara paksa dengan menggunakan kekuatan alat negara (Kepolisian);

14. Bahwa oleh karena sudah tidak ada upaya hukum lagi yang dapat dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk mempertahankan haknya terhadap tanah sengketa, maka mohon Pengadilan Negeri Jember menjatuhkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*). Oleh karena undang undang telah memberi kesempatan kepada Tergugat I untuk menggunakan upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa;
15. Bahwa menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dalam perkara ini Tergugat tidak dapat menggunakan upaya hukum yang disediakan undang undang untuk mempertahankan haknya, karena semua upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa telah ditempuh oleh Tergugat I; sehingga Penggugat secara yuridis selaku pemilik satu-satunya tanah sengketa yang terurai dalam Putusan Peninjauan Kembali, Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011;
16. Bahwa oleh karena putusan Peninjauan Kembali dalam Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011 merupakan putusan yang bersifat "*declaratoir*" sehingga dalam gugatan perkara ini bertujuan untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak terhadap tanah sengketa ini untuk membongkar gedung permanen untuk cuci mobil, berikut benda-benda lain yang berada di atas tanah sengketa kemudian menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga, apabila perlu dilaksanakan eksekusi secara paksa dengan bantuan alat negara (Kepolisian);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jember agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Putusan Peninjauan Kembali Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011 merupakan putusan final dan karena itu dapat dieksekusi secara paksa melalui Pengadilan Negeri Jember dengan bantuan alat negara (Kepolisian).
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa oleh karena Putusan Peninjauan Kembali, Perkara Nomor 558 PK/Pdt.G/2011 merupakan upaya hukum luar biasa, merupakan hukum terakhir, sehingga putusan perkara ini dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada *verzet*, banding, kasasi dan atau upaya lain yang disediakan Undang Undang;



4. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan mentaati isi putusan Peninjauan Kembali, Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011, yang Amar putusan sebagai berikut:
 - Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari: Herman Raharja, tersebut;
 - Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam bentuk Perjanjian Sewa Menyewa tanah sengketa dan/atau perbuatan hukum dalam bentuk apapun juga, kemudian membangun gedung permanen di atas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum karena secara sengaja melawan Putusan Peninjauan Kembali, Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011 tersebut;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan Peninjauan Kembali, Perkara Nomor 558 PK/Pdt/2011, tanpa syarat dan tanpa beban apapun;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan/atau siapa saja yang menguasai dan memperoleh hak atas tanah sengketa, untuk membongkar bangunan gedung permanent berikut benda-benda lain yang melekat di atas tanah sengketa, dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan tanpa beban apapun juga, apabila perlu dilaksanakan eksekusi secara paksa melalui Pengadilan Negeri Jember dengan bantuan alat negara (Kepolisian);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku, surat gugatan adalah merupakan dasar bagi hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus suatu perkara perdata dan karenanya surat gugatan haruslah sempurna;
2. Bahwa, setelah disimak dan diperhatikan dengan seksama, surat gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah cacat hukum, bahkan Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut dalam penentuan "perihal" gugatan saja tidak jelas dan kabur, sehingga surat gugatan Penggugat tidak sempurna dan karenanya Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya mengajukan keberatan-keberatan/tangkisan/eksepsi yang selengkapny



adalah sebagai berikut: Bahwa, dalam perkara *a quo*, berpijak dari “perihal” gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya adalah tidak jelas dan kabur, oleh karena lazimnya dalam pengajuan gugatan, secara normatif maupun praktek peradilan harus jelas dan tertentu, apakah gugatan ingkar janji (wanprestasi), perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) atau gugatan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheidsdaad*);

3. Bahwa, dalam perkara *a quo*, “perihal” gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak termasuk salah satu dari jenis gugatan tersebut di atas, artinya gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut tidak termasuk atau tidak menyangkut tentang gugatan wanprestasi atau *onrechtmatige daad* ataupun *onrechtmatige overheids daad*, melainkan menyangkut tentang amar dari suatu putusan yang lazimnya untuk melaksanakan amar putusan tersebut diajukan melalui prosedur permohonan eksekusi dan bukannya melalui pengajuan gugatan;
4. Bahwa, dalam petitum ke-5 dan ke-7, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya beberapa kali menyebut tentang “tanah sengketa”, akan tetapi baik dalam posita maupun dalam petitumnya sama sekali tidak diuraikan tentang keberadaan dan kejelasan “tanah sengketa” tersebut, sehingga obyek sengketa dalam perkara *a quo* tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);
5. Bahwa, putusan pengadilan, baik putusan *Judex Facti* maupun *Judex Juris* (*in casu*: Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 31/Pdt.G/2006/PN Jr., tanggal 21 Desember 2006 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 905 K/Pdt/2008, tanggal 13 Juli 2010 maupun Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 558 PK/Pdt/2011, tanggal 24 April 2012), tidak termasuk dan oleh karenanya bukan merupakan obyek eksekusi, melainkan sebagai dasar untuk pengajuan eksekusi, sehingga dalam permohonan pengajuan eksekusi harus diuraikan secara jelas dan tegas “obyek sengketa” yang sekaligus sebagai obyek eksekusi;
6. Bahwa, oleh karena dalam perkara *a quo* Penggugat melalui Kuasa Hukumnya hanya menyebut putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dan putusan *Judex Juris* Mahkamah Agung Republik Indonesia (tingkat kasasi dan peninjauan kembali) yang nota bene tidak termasuk dan karenanya bukan obyek eksekusi/obyek sengketa dan beberapa kali dalam petitum gugatannya hanya menyebut “tanah sengketa”, tetapi lebih lanjut baik dalam posita maupun petitum surat gugatannya tidak menguraikan keberadaan dan kejelasan tentang “tanah sengketa”



tersebut, maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya terhadap gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 06/Pdt.G/2014/PN Jr., tanggal 5 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Kuasa Hukum Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Kuasa Hukum Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp691.000,00 (enam ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat/Para Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 409/PDT/2014/PT SBY tanggal 21 Oktober 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 23 Desember 2014 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 24 Desember 2014 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 06/Pdt.G/2014/PN Jr., *juncto* Nomor 32/Pdt.Ks/2014/2014/PN Jr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Januari 2015;

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang pada tanggal 8 Januari 2015 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Tergugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 19 Januari 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon



Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa, menurut ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, Tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, Tentang Mahkamah Agung, dinyatakan bahwa dasar dan alasan diajukannya Permohonan Kasasi dan sekaligus yang harus diuraikan dalam Memori Kasasi adalah sebagai berikut:
 - a. *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang (*transgression*);
 - b. *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (*misjudge*);
 - c. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (*negligent*);
2. Bahwa, menurut Darwant Prinst (1982: 203), salah menerapkan hukum berarti salah menerapkan hukum formil (hukum acara) maupun hukum materil; Kesalahan ini dapat dilihat pada penerapan hukum pembuktian; Melanggar hukum berarti penerapan hukum itu sendiri tidak tepat dan bertentangan dengan seharusnya;
Bahwa, sejalan dengan pendapat tersebut di atas adalah M. Yahya Harahap (2000: 544), menyatakan bahwa salah menerapkan hukum diartikan bahwa dalam pertimbangan dan amar putusan terdapat carat yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau *misjudge*;
3. Bahwa, berpijak pada ketentuan dan pendapat tersebut di atas, Para Pemohon Kasasi tidak sependapat dan keberatan terhadap amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya, khususnya tentang pembebanan biaya perkara, karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah salah dalam menerapkan hukum perdata formil (hukum acara perdata), atau setidaknya putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya bertentangan dengan Asas-asas Hukum Acara Perdata;
4. Bahwa, dalam pertimbangan hukumnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya 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 Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding dan selanjutnya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi



Surabaya mempertimbangkan pula bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dapat dikuatkan;

5. Bahwa, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, maka seharusnya dictum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya sama dengan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember;
6. Bahwa, putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dalam pertimbangan hukumnya secara tegas dipertimbangkan bahwa Para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, sehingga dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. Dengan demikian dapat dimaknai bahwa Para Tergugatlah yang berada pada pihak yang menang dalam perkara ini;
7. Bahwa, oleh karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember, maka logika hukumnya dictum maupun amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya haruslah sama dengan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember; Dengan kata lain, oleh karena pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember diambil alih dan dipakai sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya, sedangkan berdasarkan pertimbangan hukum dan amar putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember Penggugat berada pada pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar biaya perkara, maka pada pemeriksaan di tingkat bandingpun pihak Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang seharusnya dihukum untuk membayar biaya perkara, bukan pihak Tergugat/Pembanding;
8. Bahwa, oleh karena di dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya di satu sisi menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember (yang dalam salah satu diktumnya menghukum Penggugat sebagai pihak yang kalah untuk membayar biaya perkara), tetapi di sisi lain *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya telah menghukum Tergugat/Perabanding untuk membayar biaya perkara, maka dictum putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tersebut disamping tidak sejalan dan bertentangan dengan pertimbangan hukumnya sendiri, juga bertentangan dengan dictum putusan Pengadilan Negeri Jember yang menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah (Tergugat sebagai pihak yang menang) dan dihukum untuk membayar biaya perkara;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex*



Facti/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan gugatan Penggugat kabur, sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

Bahwa, selain itu alasan-alasan kasasi tersebut 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 yang diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HERMAN RAHARJA dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. HERMAN RAHARJA, dan 2. H. ZAENAL ARIFIN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 22 September 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan dibantu oleh Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
Ttd/Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/Yusticia Roza Puteri, S.H., MH.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.,
NIP : 19610313 198803 1003

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 1339 K/Pdt/2015

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)

Halaman 16