



PUTUSAN
Nomor 3245 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **PARTIN**, bertempat tinggal di Dusun Mungkung, RT 01 RW 05, Desa Mungkung, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk;
2. **SUPAR**, bertempat tinggal di Dusun Mungkung, RT 01 RW 05, Desa Mungkung, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Prpto Suharjo, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Prpto Suharjo, S.H., M.H., beralamat di Jalan Kapten Y.P. Tendean 13, Nganjuk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

SUKINDAR, bertempat tinggal di Dusun Mungkung, RT 01 RW 06, Desa Mungkung, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sugeng Darwanto, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Widas – Ngrengket – Sukomoro – Nganjuk/Utara Pasar Ngrengket, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Mei 2018;

Termohon Kasasi;

d a n

LILIANI, bertempat tinggal di Dusun Mungkung, RT 01 RW 06, Desa Mungkung, Kecamatan Rejoso, Kabupaten Nganjuk, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Imam Ghozali, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat, Pengacara dan Firman Hukum Imam Ghozali, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Mastrip I Nomor 18, Kelurahan Ganung Kidul, Nganjuk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Mei 2017;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3245 K/Pdt/2018



Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah benar;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sebidang tanah pekarangan dengan bangunan di atasnya (objek sengketa) luas 594 m² sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 26/2016 pada Notaris/PPAT tanggal 5-11-2016 di depan Notaris Suwelo Hardjito, S.H., M.Kn. dan telah dibalik namakan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk pada tanggal 26 Januari 2017 dengan harga jual beli Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah tanah luas 594 m² keseluruhan luas tanah dalam Sertifikat Nomor 354, Desa Mungkung, Kecamatan Rejoso, Nganjuk, Surat Ukur tanggal 2-10-1998 Nomor 5202/Mungkung yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk dengan batas-batas sebelah utara jalan, sebelah timur Bapak Lamijan, sebelah selatan Bapak Yani, sebelah barat Bapak Salim;
5. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai objek sengketa tersebut di atas menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban pun bila perlu dengan upaya paksa sesuai hukum;
6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat membayar secara tanggung renteng ganti rugi kerugian materiil uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan kerugian lain sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) sebagai pengembalian kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat membayar setiap keterlambatan objek sengketa atau uang pengembalian sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3245 K/Pdt/2018



sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

9. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya bantahan, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

Subsider:

Atau bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Nganjuk dengan Putusan Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Njk. tanggal 23 November 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah benar;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 354 yang telah dibalik namakan atas nama Sukindar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk pada tanggal 26 Januari 2017 dengan harga jual beli Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah tanah dalam Sertifikat Nomor 354 Desa Mungkung, Kecamatan Rejoso, Nganjuk, Surat Ukur tanggal 2-10-1998 Nomor 5202/Mungkung yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Nganjuk dengan batas-batas sebelah utara jalan, sebelah timur Bapak Lamijan, sebelah selatan Bapak Yani, sebelah barat Bapak Salim/Sukiman/Badi;
5. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan Tergugat I tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai objek sengketa tersebut di atas menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban pun bila

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3245 K/Pdt/2018



perlu dengan upaya paksa sesuai hukum;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.221.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 122/PDT/2018/PT.SBY. tanggal 23 April 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II, III;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 23 November 2017 Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Njk. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II, III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 23 Mei 2018, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Njk. *juncto* Nomor 122/PDT/2018/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Nganjuk, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juni 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 Juni 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur tanggal 23 April 2018 Nomor 122/PDT/2018/PT.SBY.;



dan mengadili sendiri:

- menolak gugatan Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan Termohon Kasasi/Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 3 Juli 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 4 Juni 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 3 Juli 2018, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan sebagaimana termuat dalam memori kasasi dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II dan Tergugat III sudah mendirikan rumah di sebagian tanah sertifikat hak milik atas nama Tergugat I sejak tahun 1963 karena diberikan oleh kakek Tergugat I;

Bahwa sepanjang hidup kakek Tergugat I tidak pernah mempersoalkannya karena memang diserahkan oleh kakek Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III, dan sepanjang hidup orang tua Tergugat I tidak pernah mempersoalkan rumah Tergugat II dan Tergugat III di objek sengketa;

Bahwa kemudian Tergugat I mensertifikatkan seluruh warisan kakek Tergugat I ke atas nama Tergugat I lalu menjualnya kepada Penggugat;

Bahwa Penggugat membeli objek sengketa dari Tergugat I pada tanggal 26 Januari 2017, kemudian sertifikat dibalik nama ke atas nama Penggugat selaku pembeli tanggal itu juga (tanggal 26 Januari 2017);

Bahwa tidak dibenarkan mensertifikatkan tanah yang dikuasai orang lain, dan orang yang menguasai tanah sejak tahun 1963 secara terus menerus patut dan adil diberikan hak milik;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat tidak dapat dilindungi sebagai pembeli yang beriktikad baik karena tidak meneliti dengan hati-hati lebih dulu terhadap tanah yang akan dibelinya, karena walaupun



sertifikat hak milik atas nama Tergugat I, tapi di sebagian tanah yang dibeli Penggugat sejak tahun 1963 sudah berdiri rumah Tergugat II dan rumah Tergugat III;

Bahwa oleh karena itu putusan *judex facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi PARTIN dan kawan tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 122/PDT/2018/PT.SBY. tanggal 23 April 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Njk. tanggal 23 November 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. PARTIN, 2. SUPAR** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 122/PDT/2018/PT.SBY. tanggal 23 April 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 35/Pdt.G/2017/PN.Njk. tanggal 23 November 2017;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3245 K/Pdt/2018



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

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 30 November 2018, oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota Ttd. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. Ttd. Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.	Ketua Majelis Ttd. Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. Panitera Pengganti Ttd. Bony Daniel, S.H., M.H.
--	--

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan:
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

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

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3245 K/Pdt/2018