



PUTUSAN

Nomor 2185 K/Pdt/2012

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

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

RATMI, bertempat tinggal di Jalan Rorojonggrang I Kav. 45 Jb Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

M e l a w a n

1. **ENDAH ARYATI EKONINGTYAS**, bertempat tinggal di Jalan Tlogosari Raya I/52 RT.008 RW. 002 Kelurahan Tlogosari Kulon, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang;
2. **HARIYADI WIBOWO**, bertempat tinggal di Jalan Lumut Hijau II Nomor F51 Blok L, RT. 006 RW. 009 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok;
3. **BAMBANG DJUDI S**, bertempat tinggal di Jalan Tumpang Raya 90, RT.06 RW.05 Kota Semarang;
4. **NENNY YULIANTY**, bertempat tinggal di Jalan Rawasari 11 blok D/30 RT.26 RW. 27, Munjuljaya, Kota Purwakarta;
5. **PAMUNGKAS DJOKO PUTRANTO**, bertempat tinggal di Jalan Menoreh Raya Nomor 20 RT. 002 RW.001 Kelurahan Sampangan, Kecamatan Gajahmungkur, Kota Semarang, yang dalam hal ini kesemuanya memberi kuasa kepada Slamet Haryanto, S.H. dan kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Majapahit Nomor 609 Semarang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penguugat/
Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal.1 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada awalnya Sdr. Benyamin selaku Sub.Dit Pariwisata Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang telah mendapatkan Surat Penunjukan Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang berdasarkan Surat Nomor SK/I/8/7/U 76 tertanggal 4 Februari 1976 perihal penunjukan Nomor 45 yang terletak di Manyaran, Jalan Rorojongrang untuk perumahan (A.1139);
2. Bahwa kemudian berdasarkan Surat Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022 Agr/Dsa/Myr/I/78 tertanggal 6 Januari 1978 dengan disaksikan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat, Sdr. Benyamin telah menjual tanah tersebut kepada Ibu Para Penggugat (alm. Ibu Siti Chabsah) dengan pembayaran ganti rugi berupa uang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah); Dengan demikian maka telah beralih penguasaan tanah Kaveling Nomor 45 Jb, terletak di Jalan Rorojongrang, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, seluas kurang lebih 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi), dari Sdr. Benyamin kepada Ibu Para Penggugat dan cukup alasan dinyatakan secara "sah berdasarkan hukum", serta Alm. Ibu Siti Chabsah adalah sebagai "Pembeli yang beritikad baik";
3. Bahwa tidak berlebihan kami utarakan, apabila berdasarkan ketentuan Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang berbunyi antara lain:
Dalam peralihan penguasaan atas tanah yang belum bersertifikat maka Kepala Desa sebagai saksi adalah sebagai suatu keharusan dimana Camat adalah merupakan sebagai salah seorang sebagai saksi. Saksi-saksi tersebut ialah untuk menjamin bahwa peralihan penguasaan atas tanah dengan ganti rugi berupa uang adalah benar-benar berhak atas tanah tersebut;
4. Bahwa sebidang tanah yang dibeli oleh Ibu Para Penggugat tersebut terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kotamadya Semarang seluas ± 270

Hal.2 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi) Kaveling Nomor 45 Jb, yang dibeli Ibu Para Penggugat dari Sdr. Benyamin, mempunyai batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kaveling 46;
- Sebelah Selatan: Kaveling 44;
- Sebelah Timur : Kaveling 36;
- Sebelah Barat : Jalan Rorojongrang;

Yang selanjutnya disebut sebagai “obyek sengketa”;

5. Bahwa “obyek sengketa” tersebut belum pernah dijual dan atau dipindahtangankan oleh Para Penggugat kepada siapapun sampai dengan sekarang dan sampai saat ini Para Penggugat masih membayar Pajak atas Pajak Bumi dan Bangunan dengan Nama dan alamat Wajib Pajak sesuai dengan nama Ibu Para Penggugat yaitu alm. Ibu Siti Chabsah yang tertera pada nama dan alamat Wajib Pajak di SPPT Pajak Bumi dan Bangunan;
6. Bahwa ternyata secara sepihak, Tergugat telah menguasai serta mendirikan sebuah rumah dengan bangunan permanen di atas obyek sengketa tanpa hak dan tanpa disertai bukti-bukti kepemilikan yang sah, serta tanpa adanya ijin maupun tanpa sepengetahuan Para Penggugat; Dimana hal ini jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa karena adanya perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan mendirikan sebuah rumah permanen di atas obyek sengketa secara melawan hukum tersebut, mengakibatkan “obyek sengketa” tersebut sampai saat ini tidak dapat dikuasai dan dimanfaatkan oleh Para Penggugat selaku pihak yang seharusnya berhak, sehingga perbuatan Tergugat tersebut telah mengakibatkan kerugian yang nyata terhadap Para Penggugat baik secara materiil maupun immateril;
8. Bahwa alm. Ibu Siti Chabsah selaku Ibu Para Penggugat sesungguhnya pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Semarang dengan Register Nomor 06/Pdt.G/2010/PN.Smg., akan tetapi yang bersangkutan kemudian meninggal dunia pada tanggal 21 April 2010; Dengan demikian Para Penggugat selaku ahli waris Ibu Siti Chabsah berhak untuk mengajukan gugatan ini kembali;

Hal.3 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



9. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut telah melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara jo. Yurisprudensi tetap tahun 1919 dalam putusan *Linden Baum-Cohen*, yang mengkategorikan 4 (empat) perbuatan melawan hukum atau melanggar hukum yaitu:

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Melanggar hak-hak subyektif orang lain;
- c. Melanggar tata kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;

Atau setidaknya Tergugat telah melanggar salah satu dari 4 (empat) kategori tersebut diatas; Karena secara hukum, Para Penggugat yang semestinya mempunyai hak memiliki dan memegang (penguasaan) bagi Para Penggugat dan ahli warisnya sepanjang masa (*a aver et tener a ses heirs a tout jours*);

10. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara telah diatur "tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut";

Bahwa Pasal 1366 KUHPerdara juga mengatur setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya atau kurang hati-hatinya;

Dengan demikian, maka kerugian yang diderita oleh Para Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat, yang harus ditanggungnya adalah sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil:

Bahwa akibat tidak dapat digunakannya obyek sengketa oleh Para Penggugat apabila tanah *a quo* disewakan sebulan Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) pertahun = 12 x Rp1.000.000,00 = Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah), sehingga tidak bisa dinikmati sejak tahun 1978 sampai gugatan ini diajukan: 33 tahun x Rp12.000.000,00 besarnya adalah sebesar Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah);



2. Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan adanya permasalahan obyek sengketa ini antara Para Penggugat dan Tergugat membuat Para Penggugat tertekan secara psikologis, banyak menguras tenaga dan waktu serta pikiran Para Penggugat menjadi terbuang sia-sia, yang apabila dihitung dengan uang, maka sudah wajar Tergugat dihukum dengan membayar kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Dengan demikian total kerugian Para Penggugat yang harus ditanggung Tergugat adalah sebesar Rp896.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh enam juta rupiah);

11. Bahwa selanjutnya untuk menghindari itikad buruk Tergugat dengan mengalihkan hak atau membuat segala bentuk kesepakatan atas obyek sengketa ini kepada pihak lain, dan guna melindungi hak dari Para Penggugat terhadap "obyek sengketa", serta juga untuk memudahkan pelaksanaan putusan perkara ini; Maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk kiranya berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap obyek sengketa yang terletak di Jalan Rorojongrang Kav. 45 Jb seluas 270 m², Kelurahan Desa Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang yang saat ini dikuasai oleh Tergugat;

12. Bahwa karena Tergugat telah menguasai obyek sengketa secara tidak sah, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan sebagaimana mestinya, dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan;

13. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar lagi, maka Para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan dengan sebagaimana mestinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti otentik sebagaimana disyaratkan Pasal 180 HIR, maka Para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Semarang memberikan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum lain dari Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang agar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Surat Penunjukan Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang kepada Sudara Benyamin selaku Sub.Dit Pariwisata Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang berdasarkan Surat Nomor SK./I/8/7/U 76, tertanggal 4 Februari 1976 perihal Penunjukan Nomor 45 yang terletak di Manyaran Jalan Rorojongrang untuk perumahan (A.1139);
3. Menyatakan sah secara hukum Surat Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022 Agr/Dsa/Myr/I/78 tertanggal 6 Januari 1978 dari saudara Benyamin kepada alm. Ibu Siti Chabsah (Ibu Para Penggugat) dengan disaksikan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat, berupa tanah yang terletak Kavling Nomor 45 Jb, terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas kurang lebih 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas:
 - a. Sebelah Utara : Kaveling 46;
 - b. Sebelah Selatan: Kaveling 44;
 - c. Sebelah Timur : Kaveling 36;
 - d. Sebelah Barat : Jalan Rorojongrang;
4. Menyatakan almarhum Ibu Siti Chabsah (Ibu Para Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik atas sebidang tanah yang terletak Kavling Nomor 45 Jb, terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas kurang lebih 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi);
5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap "obyek sengketa" yang terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang;

Hal.6 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah kurang lebih seluas 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi) Kavelling Nomor 45 Jb, yang terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas-batas:
 - a. Sebelah Utara : Kaveling 46;
 - b. Sebelah Selatan: Kaveling 44;
 - c. Sebelah Timur : Kaveling 36;
 - d. Sebelah Barat : Jalan Rorojongrang;Adalah sah milik Para Penggugat;
7. Menyatakan Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan serta mendirikan sebuah bangunan permanen di atas tanah yang terletak di Kaveling Nomor 45 Jb, Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, adalah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) yang merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan sebagaimana mestinya, dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti kerugian kepada Para Penggugat:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp396.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
 - b. Kerugian immateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);Jumlah seluruhnya sebesar Rp896.000.000,00 (delapan ratus sembilan puluh enam juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan melaksanakan putusan ini;
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);
12. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Hal.7 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Semarang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan prinsip-prinsip peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak:

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat disebut bahwa Penggugat mendapat hak penguasaan tanah Negara dari Sdr. Benyamin berdasar Surat Perjanjian Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78 tertanggal 6 Januari 1978; Bahwa oleh karena Sdr. Benyamin yang mengaku sebagai pemegang hak berdasar SK./I/8/7/U/76 tertanggal 4 Februari 1976, tanpa pernah menguasai fisik tanah obyek sengketa tidak digugat, maka gugatan kurang pihak;

- b. Bahwa Penggugat mendapatkan dan memiliki obyek sengketa berdasar Surat Perjanjian Peralihan Penguasaan atas tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78 disaksikan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat, sebagaimana dimaksud Pasal 25 PP Nomor 10 Tahun 1961;

Bahwa oleh karena Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat sebagai saksi-saksi yang menjamin keabsahan atas peralihan penguasaan atas Tanah Negara tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka gugatan kurang pihak;

- c. Bahwa gugatan Penggugat berdasarkan kepemilikannya pada kaveling penunjukan dari surat Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor SK./I/8/7/U 76;

Bahwa untuk jelasnya perkara tentu saja pihak Pemerintah Kota Semarang perlu ikut dijadikan pihak dalam perkara ini;

- d. Oleh karena Pemerintah Kota Semarang tidak dijadikan pihak dalam perkara ini, maka gugatan ini kurang pihak, maka sepatutnya ditolak;

2. Bahwa gugatan Penggugat adalah mempermasalahkan penguasaan tanah kaveling Nomor 45 yang terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat yang dikuasai Tergugat sejak tahun 1974, berdasar dari surat

Hal.8 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Walikota Kepala Daerah Kotamadya Semarang Nomor 339/Wk/69 tanggal 14 Oktober 1969 jo. Surat Pemerintah Walikota Kepala Daerah Kodya Semarang Nomor Sek:23/21/12/Um tanggal 18 September 1971 yang telah dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota Kotamadya Semarang dengan Surat Penunjukan Sementara (Khusus Kaveling Pemerintah) Nomor DTK: 291/7/04/U 74 tertanggal 20 Juni 1974, sehingga gugatan ini seharusnya diajukan pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa isi pokok gugatan Penggugat adalah mempermasalahkan atas dasar apa Tergugat menguasai dan membangun di atas tanah kaveling Nomor 45 di Jalan Rorojonggrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat atas nama Tergugat;

Bahwa oleh karena penerbitan Surat Penunjukan Sementara. (Khusus Penerbitan Kaveling) adalah kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara, maka gugatan Penggugat seharusnya diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (*obscur libel*) mengenai apa yang dimaksudkan dengan perbuatan melawan hukum:

Bahwa pada posita Penggugat menyebutkan memperoleh Kaveling Nomor 45 dari Sdr. Benyamin pada tahun 1978, tetapi tidak pernah menguasai fisik, karena Sdr. Benyamin sendiri tidak pernah menguasai fisik (sporadik) tanah dimaksud, sehingga secara otomatis Surat Perjanjian Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022/ Agr/Dsa/Myr/I/1978 cacat hukum/tidak sah, hal mana dinyatakan pada poin 2 yang berbunyi "jika ternyata dalam waktu 6 bulan terhitung tanggal surat ini rumah saudara, belum juga berdiri, maka surat penunjukan tanah ini akan dicabut kembali", terlebih kaveling Nomor 45 dimaksud sudah pernah dikeluarkan surat penunjukan terlebih dahulu dari Dinas Tata Kota Semarang Nomor DTK: 29/57/14/U 74 tertanggal 20 Juni 1974;

Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat menguasai dan memiliki obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur yang ditentukan karena sejak tahun 1974 sudah mendapatkan kaveling Nomor 45 berdasar surat penunjukan sementara Nomor DTK: 29/57/14/U 74 yang dikeluarkan Dinas Tata Kotamadya Semarang

Hal.9 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 20 Juni 1974, sehingga pada bagian mana perbuatan Tergugat yang melawan hukum?

Bahwa pada gugatan melawan hukum disyaratkan ada hak yang dilanggar atau peraturan/hukum yang dilanggar;

Padahal penguasaan hak atas tanah sengketa itu didapat secara formal tanpa melanggar hak siapa dan melanggar peraturan apa?

4. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan sulit dipahami;

Bahwa gugatan Penggugat pada posita 9 menyebut: Penggugat yang semestinya mempunyai hak memiliki dan memegang (penguasaan) bagi Penggugat dan ahli warisnya sepanjang masa;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai alas hak yang benar atas tanah obyek sengketa dan tidak dapat lagi mempertahankan bukti Surat Perjanjian Peralihan Peralihan Penguasaan Atas Tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78 tanpa penguasaan fisik semenjak dari Sdr. Benyamin yang hanya dapat menunjukkan Surat Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor SK/I/8/7/U 76 (*quod non*) yang tidak pernah dikuasai secara fisik;

Bahwa ahli waris Penggugat tidak dapat mewarisi tanah kaveling (*quod non*) adalah bertentangan dengan hukum karena tanah Negara tidak dapat diwariskan;

5. Bahwa gugatan Penggugat mencampur adukkan antara gugatan warisan dengan gugatan perbuatan melawan hukum, yang diantara keduanya tidak ada hubungannya sama sekali (campur aduk), sehingga bertentangan dengan tata tertib acara;

Penggabungan gugatan yang demikian sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor 1875 K/Pdt/1994 tanggal 29 April 1986 harus ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan Eksepsi di atas mohon gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Semarang telah memberi Putusan Nomor 121/Pdt.G/2011/PN.Smg. tanggal 8 November 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;

Hal.10 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012

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

2. Menyatakan sah secara hukum Surat Penunjukan Tanah dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang kepada Saudara Benyamin selaku Sub.Dit Pariwisata Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang berdasarkan Surat Nomor SK./I/8/7/U 76, tertanggal 4 Februari 1976 perihal Penunjukan Kaveling Nomor 45 yang terletak di Manyaran Jalan Rorojongrang untuk Perumahan (A.1139);
3. Menyatakan sah secara hukum Surat Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022 Agr/Dsa/Myr/I/78 tertanggal 6 Januari 1978 dari Sdr. Benyamin kepada alm. Ibu Siti Chabsah (Ibu Para Penggugat) dengan disaksikan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat, berupa tanah yang terletak Kavling Nomor 45 Jb, terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas kurang lebih 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas:
 - a. Sebelah Utara : Kaveling 46;
 - b. Sebelah Selatan: Kaveling 44;
 - c. Sebelah Timur : Kaveling 36;
 - d. Sebelah Barat : Jalan Rorojongrang;
4. Menyatakan almarhum Ibu Siti Chabsah (Ibu Para Penggugat) adalah pembeli yang beritikad atas sebidang tanah yang terletak Kaveling Nomor 45 Jb, terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang seluas kurang lebih 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah kurang lebih seluas 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi) kaveling Nomor 45 Jb, yang terletak di Jalan Rorojongrang Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang dengan batas-batas:
 - a. Sebelah Utara : Kaveling 46;
 - b. Sebelah Selatan: Kaveling 44;
 - c. Sebelah Timur : Kaveling 36;
 - d. Sebelah Barat : Jalan Rorojongrang;Adalah sah milik Para Penggugat;
6. Menyatakan Tergugat yang telah menguasai dan memanfaatkan serta mendirikan sebuah bangunan permanen di atas tanah yang terletak di Kaveling Nomor 45 Jb, Jalan Rorojongrang Kelurahan

Hal.11 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang merugikan hak dan kepentingan Para Penggugat;

7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dan atau siapapun yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan sebagaimana mestinya, dan apabila diperlukan dengan bantuan aparat keamanan;
8. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp621.000,- (enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 66/Pdt/2012/PT.Smg. tanggal 26 Maret 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 1 Mei 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt.G/2011/PN.Smg. jo. Nomor 24/Pdt.K/2012/PN.Smg. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Semarang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Mei 2012;

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

- Para Penggugat pada tanggal 1 Juni 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 14 Juni 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formil dapat diterima;

Hal.12 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Alasan Keberatan Pemohon Kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 66/PDT/2012/PT.SMG. tanggal 26 Maret 2012:

1. Bahwa baik Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang dalam menerapkan pertimbangan-pertimbangan hukumnya adalah sangat bertentangan dan atau melanggar hukum serta tidak melaksanakan hukum itu sendiri;

2. Bahwa alasan-alasan pengajuan kasasi berdasarkan Pasal 163 HIR, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta hukum-hukum yang dilanggar serta tidak dilaksanakannya adalah sebagai berikut:

1. Hukum Daluwarsa;
2. Hukum gugatan kurang pihak;
3. Hukum tentang pembuktian;
4. Hukum tentang jual-beli mengenai barang tidak bergerak, terutama mengenai tanah;
5. Hukum tentang pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi oleh Undang-Undang/Hukum;
6. Hukum tentang cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan undang-undang;

- Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Tentang Daluwarsa (vide Pasal 1967 KUHPperdata):

1. Bahwa dalam perkara gugatan kepemilikan tanah yang sudah dikuasai selama kurang lebih 35 tahun yang berarti sudah melampaui batas daluwarsa berdasarkan KUHPperdata Pasal 1967 Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikatnya yang buruk;

Hal.13 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



2. Bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang tidak pernah menyinggung atau memeriksa penguasaan tanah oleh Pemohon Kasasi yang sudah melampaui batas ketentuan Pasal 1967 yang hanya 30 tahun waktu penguasaan fisik tanah, sedangkan Pemohon Kasasi sudah menguasai selama 35 tahun berdasarkan alat bukti T-1, Tahun 1976 sejak keluarnya surat penunjukkan Kavling dari Walikota Kepala Daerah Tingkat II Semarang Nomor SK/1/8/7/U 76;
3. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya unsur penguasaan fisik selama 35 tahun jelas-jelas terbukti kesalahan penerapan hukum oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang;
- Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Persyaratan Prinsipil Terhadap Gugatan:
 1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang tidak pernah menyinggung atau membuktikan siapa-siapa saja yang harus mempertanggung jawabkan atas surat Perjanjian Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78 disaksikan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat;
 2. Bahwa surat Perjanjian Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78, adalah cacat hukum karena pihak yang mengalihkan hak atas tanah Negara (Benyamin) tidak pernah menguasai fisik tanah dimaksud, begitu juga penerimanya (alm. Siti Chabsah) kedua belah pihak tidak pernah menguasai fisik tanah yang ditransaksikan tersebut dan tidak pernah ada serah terima fisik tanah;
 3. Bahwa dengan tidak adanya serah terima sebidang tanah dari Benyamin kepada alm. Siti Chabsah, pihak Siti Chabsah tidak menuntut pihak Benyamin tetapi justru melindunginya, dalam hal ini dapat dibuktikan pihak yang mengalihkan hak atas Tanah Negara (Benyamin) tidak dijadikan Tergugat. Yang seharusnya dijadikan Tergugat I (orang pertama yang harus diminta bertanggung jawaban);

Hal.14 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa transaksi Perjanjian Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78. Dengan disaksikan dan di tanda tangani oleh kepala desa Manyaran dan Camat Semarang Barat. Dapat dibuktikan Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara dimaksud benar-benar fiktif karena kedua belah pihak (Benyamin) dan (Siti Chabsah) telah bersekongkol mengesahkan transaksi dimaksud meskipun pihak yang mengalihkan hak nya tidak pernah menguasai fisik sebidang tanah yang ditransaksikan;
5. Bahwa dengan terbuktinya surat Perjanjian Peralihan Penguasaan atas Tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78 tertanggal 6 Januari 1978 yang disaksikan dan ditandatangani oleh Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat. Terbukti fiktif maka seharusnya Kepala Desa Manyaran dan Camat Semarang Barat harus diminta pertanggung jawabannya atau dijadikan pihak yang Tergugat;
6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo, Pengadilan Negeri Semarang tidak pernah menyinggung atau membuktikan keabsahan surat Nomor SK/I/8/7/U 76 yang dikeluarkan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Semarang tertanggal 4 Februari 1976, yang ternyata telah terbukti Cacat Hukum hal ini dapat dibuktikan dengan tidak terpenuhinya persyaratan point 2 yang berbunyi jika ternyata dalam waktu 6 bulan terhitung tanggal surat ini rumah saudara belum juga berdiri, maka surat penunjukan tanah ini akan dicabut kembali dan terbukti Sdr. Benyamin tidak pernah menguasai fisik (sporadik) atas objek sengketa;
7. Bahwa dengan telah terbuktinya surat WalikotaMadya kepala daerah tingkat II Semarang Nomor Sk 1/8/7/U76 tertanggal 4 Februari 1976 cacat hukum maka walikota Semarang harus di minta pertanggung jawaban atau dijadikan pihak Tergugat;
- Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Yang Seharusnya Khususnya Pasal 1866 KUHPerdato jo. 163 HIR;
 1. Bahwa dalam hukum pembuktian yang harus diperhatikan adalah masalah pembagian beban pembuktian. Pembagian beban pembuktian ini harus dilakukan dengan adil dan tidak

Hal.15 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



berat sebelah, sebab suatu pembagian beban pembuktian yang berat sebelah berarti apriori menjerumuskan pihak yang menerima beban yang terlampau berat, dalam jurang kekalahan (Prof.R. Subekti, SH, Hukum Pembuktian, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta, halaman 9);

2. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang tidak pernah menyinggung alat bukti dari Pemohon Kasasi yang telah diajukan dalam persidangan, dan sebaliknya hanya memperhatikan alat bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi;
3. Bahwa seharusnya menurut hukum pembuktian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang harus memperhatikan dan atau mempertimbangkan bukti-bukti dari kedua belah pihak, dengan sendirinya putusan dalam perkara ini tidak mendapatkan kepastian hukum (*rechtsonzekerheid*) dan kesewenang-wenangan (*willekeur*), sebab *Judex Facti* dalam melaksanakan tugasnya berdasarkan atas keyakinan saja, tanpa didasari dengan alat bukti yang sah menurut hukum;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka jelaslah dalam pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan “setiap orang mendalihkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut maka *Judex Facti* telah tidak menerapkan aturan hukum dengan sebagaimana mestinya dalam memeriksa perkara aquo terutama mengenai aturan hukum pembuktian;
6. Bahwa alat bukti yang sah menurut Pasal 163 HIR, Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ialah:
 - a. Alat bukti surat (tulisan);
 - b. Alat bukti saksi;
 - c. Persangkaan;
 - d. Pengakuan;

Hal.16 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



- e. Sumpah;
7. Bahwa alat bukti yang digunakan *Judex Facti* di dalam persidangan adalah keterangan saksi, surat yang dalam hal ini akan kami uraikan lebih lanjut apakah alat bukti yang digunakan tersebut telah memenuhi aturan hukum sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 163 HIR, Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang akan diuraikan di bawah ini;
 8. Bahwa yang dimaksud dengan keterangan saksi adalah keterangan dari saksi mengenai suatu peristiwa hukum yang ia dengar sendiri, ia lihat sendiri dan ia alami sendiri dengan menyebut alasan dari pengetahuannya itu, dan juga kebenaran keterangan saksi harus ada persesuaian antara keterangan saksi satu dengan yang lain maupun dengan alat bukti yang lainnya;
 9. Bahwa oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan hukum baik oleh Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang, oleh Pemohon Kasasi tolak dengan keras, sebab dalam pembuktian bukti T-1 hanya berdasar atas perbandingan bukti P-10 yaitu surat penunjukkan sementara yang dikeluarkan pada tahun 1974 atas nama Oentari. Dan pada penulisan angka II (dua romawi) pada bukti T-1 dengan menggunakan angka romawi adalah tidak benar, karena penulisan angka yang benar adalah angka 11 (sebelas) karena surat perintah Walikota Kepala Daerah Kotamadya Semarang adalah Nomor sek.11/1972, hal ini didasarkan pada keterangan saksi III Penggugat yang bernama Adi Siswoyo yang saat ini bertugas di Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang;
 10. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan aturan hukum pembuktian tentang saksi III Penggugat yang bernama Adi Siswoyo yang tidak memenuhi kriteria saksi yang mensyaratkan ia dengar sendiri, ia lihat sendiri dan ia alami sendiri. Peristiwanya terjadi tahun 1974 jadi tidak mungkin saksi mendengar melihat serta mengalami sehingga kesaksian saksi III yang bernama Adi Siswoyo Cacat

Hal.17 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan harus dikesampingkan;

11. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang halaman 38 bukti P-7 adalah surat ganti rugi tanah garapan/karang kitir tanggal 21 Mei 1997 antara Daliman sebagai orang yang menyerahkan tanah garapan yaitu tanah obyek sengketa sedangkan Tergugat Ratmi sebagai pihak yang membayar tanah garapan tanah obyek sengketa, bahwa transaksi yang demikian tidak dibenarkan karena tanah obyek sengketa adalah tanah negara milik Sdr. Benyamin yang diperoleh dari penunjukkan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang;
12. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan aturan hukum pembuktian, yakni bukti surat P-7 yaitu fotocopy surat ganti rugi tanah garapan/Karang Kitir tanggal 21 Mei 1997 antara Daliman dengan Tergugat Ratmi yang seharusnya tidak dapat dijadikan pertimbangan hukum mengingat foto copy tidak memiliki kekuatan hukum sebagai pembuktian di persidangan dan harus dikesampingkan;
13. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang halaman 36 berdasarkan bukti P.1 . bahwa saudara Benyamin selaku Sub. Dit.Pariwisata Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang mendapatkan surat Penunjukkan tanah dari Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Semarang dengan surat Nomor SK/1/8/7/U76 tertanggal 4 Februari 1976 perihal penunjukan Kaveling nomor 45 yang terletak di Manyaran Jalan Rorojonggrang untuk perumahan;
14. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan aturan hukum pembuktian yakni bukti P-1 yang jelas-jelas mensyaratkan sebagaimana dimaksud Point 2 yaitu "Jika ternyata dalam waktu 6 bulan terhitung tanggal surat ini rumah saudara belum juga berdiri, maka surat penunjukkan tanah ini akan dicabut kembali" dan telah terbukti saudara Benyamin tidak pernah menguasai fisik (*sporadic*) atas obyek

Hal.18 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa sehingga surat bukti P-1 sudah dicabut secara otomatis 6 bulan setelah dikeluarkan SK nomor SK/1/8/7/U76 tertanggal 4 Februari 1976 harus dinyatakan cacat hukum dan tidak dapat lagi digunakan oleh saudara Benyamin sebagai alas hak memiliki tanah obyek sengketa;

15. Bahwa dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang halaman 38 mengenai bukti P-2 menyatakan bahwa dalam perkara ini peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang terletak di Kaveling 45 jalan Rorojonggrang, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang, seluas kurang lebih 270 m² (dua ratus tujuh puluh meter persegi) dari Sdr. Benyamin kepada Ibu Siti Chabsah (ibu Para Penggugat) dengan disaksikan dan ditanda tangani oleh Kepala Desa Manyaran. Bernama Aboe Amin dan Camat Semarang Barat yang bernama Drs. Alex Djoko Widodo, serta telah dibayarkannya uang sejumlah Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sebagai ganti rugi sebagaimana dalam bukti P-2 yaitu surat Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78;
16. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan aturan hukum pembuktian yakni bukti P-2 yang dimunculkan oleh *Judex Facti* merupakan penafsiran yang hanya menyadur dari surat gugatan para Termohon Kasasi/Para Penggugat tanpa melihat keobjektifan dari fakta serta bukti-bukti yang ada tanpa dibuktikan di persidangan keabsahan dari bukti P-2;
17. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang ternyata tidak mempertimbangkan fakta hukum yang ada dimana berawal dari Benyamin sendiri sebagai pihak yang mengalihkan hak penguasaan atas tanah negara tidak pernah menguasai fisik (sporadik) objek sengketa tetapi dapat mengalihkannya kepada ibu Siti Chabsah tanpa ada serah terima fisik yang berarti kedua belah pihak telah bertransaksi secara fiktif (bersekongkol) dan ternyata Para Penggugat justru melindunginya dengan tujuan agar surat

Hal.19 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian peralihan penguasaan atas tanah negara Nomor 022/Agr/Myr/I/78 sah secara hukum;

18. Bahwa dengan terbuktinya cacat hukum atas surat perjanjian peralihan penguasaan atas tanah Negara Nomor 022/Agr/Myr/I/78 tertanggal 6 Januari 1977 harus dinyatakan batal demi hukum, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan pembuktian dan harus dikesampingkan;

- Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang Telah Salah Dalam Penerapan Hukum Khususnya Pasal 1457, 1471 dan 1475 KUHPerdara Tentang Jual Beli:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah sah secara hukum milik Benyamin selaku Sub. Dit Pariwisata Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang berdasarkan Surat Nomor SK/1/8/7/U 76 tertanggal 4 Februari 1976 Perihal Penunjukkan Kaveling Nomor 45 yang terletak di Manyaran, Jalan Rorojongrang untuk perumahan (A. 1139);

2. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam penerapan hukum tentang penerbitan SK Nomor SK/1/8/7/U 76 tertanggal 4 Februari 1976 kepada Saudara Benyamin yang telah terbukti di persidangan tidak pernah menguasai fisik (sporadik) berarti tidak memenuhi persyaratan SK dimaksud Point 2 yang menyatakan "Jika ternyata dalam waktu 6 bulan terhitung tanggal surat ini rumah saudara belum juga berdiri, maka surat penunjukkan tanah ini akan dicabut kembali";

3. Bahwa dengan demikian surat SK Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Semarang Cacat Hukum yang berarti pula saudara Benyamin sudah tidak lagi mempunyai hak atas tanah sengketa dengan telah dicabutnya surat Penunjukkan tanah dimaksud;

4. Bahwa *Judex Facti* Semarang dalam pertimbangan hukum yang mengatakan bahwa bukti P-2 yaitu surat Nomor 022/ Agr/Dsa/ Myr/I/78. Sah menurut hukum karena syarat terang dan tunai telah terpenuhi dengan demikian peralihan penguasaan atas

Hal.20 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012

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

tanah Negara obyek sengketa dari Sdr. Benyamin kepada Ibu Siti Chabsah. Dengan mengesampingkan pertimbangan bahwa SK Nomor SK/1/8/7/U 76 tertanggal 4 Februari 1976. Cacat Hukum dan saudara Benyamin tidak pernah menguasai fisik tanah sengketa tetapi bisa memindahkan kepada Ibu Siti Chabsah dan Ibu Siti Chabsah mau menerima tanpa ada serah terima fisik tanahnya;

5. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam penerapan hukum khususnya Pasal 1457 KUHPerdara tentang Jual-Beli dalam pertimbangannya yakni mengenai P-2 yaitu surat Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78, tertanggal 6 Januari 1977;
6. Yang dimaksud Jual beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, sehingga dengan demikian penjual dan pembeli terdapat hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual;
7. Akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang telah salah dalam menerapkan aturan hukum khususnya Pasal 1457 KUHPerdara sebab dari semua keterangan saksi Pemohon Kasasi yakni: saksi Rusli dan Sarbini Bin Sarjani tanah tersebut mengatakan bahwa atas tanah obyek sengketa tersebut sampai dengan sekarang masih ditempati Pemohon Kasasi;
8. Begitu juga transaksi Peralihan Penguasaan Hak atas Tanah Negara yang dilakukan Sdr. Benyamin dengan Ibu Siti Chabsah berdasar yaitu surat Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/I/78, tertanggal 6 Januari 1977. Adalah batal demi hukum karena telah melanggar Pasal 1475 KUHPerdara tentang penyerahan yakni pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli akan tetapi dalam faktanya obyek sengketa tersebut sampai sekarang adalah tidak adanya penyerahan yang dilakukan oleh Benyamin selaku penjual kepada Ibu Siti Chabsah selaku pembeli akan tetapi tanah obyek sengketa

Hal.21 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut sekarang masih ditempati dan dimiliki oleh Pemohon Kasasi (Ibu Ratmi) sejak 1974;

9. Bahwa dengan demikian juga transaksi peralihan penguasaan hak atas tanah Negara yang dilakukan oleh Sdr. Benyamin dengan Ibu Siti Chabsah sejak tahun 1977 berdasarkan yaitu surat Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/1/78, tertanggal 6 Januari 1977. adalah batal demi hukum karena telah melanggar Pasal 1471 KUHPerdara yang berbunyi jual-beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain;
 10. Dan dalam faktanya sejak tahun 1977 hingga kini pihak Benyamin maupun Pihak Ibu Siti Chabsah kedua-duanya tidak pernah menguasai fisik (*sporadic*) atas tanah objek sengketa di maksud dengan demikian *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan aturan hukum khusus Pasal 1471 KUHPerdara tentang bukti P-2 yaitu surat Perjanjian Peralihan Penguasaan Hak atas Tanah Negara yaitu surat Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/1/78, tertanggal 6 Januari 1977;
 11. Maka demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang jelas-jelas telah salah dalam menerapkan aturan hukum pembuktian bukti P-2 berupa surat Perjanjian Peralihan Penguasaan Hak atas Tanah Negara Nomor 022/Agr/Dsa/Myr/1/78, tertanggal 6 Januari 1977 yang disebabkan perolehan transaksi peralihan penguasaan hak atas Tanah Negara yang dilakukan oleh Benyamin dan Ibu Siti Chabsah adalah tidak sah dan Cacat Hukum sebab bertentangan dengan Pasal 1457, Pasal 1475, Pasal 1471 KUHPerdara;
 12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar Hukum Pembuktiannya;
- Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Mengenai Pembeli Yang Beritikad Baik Yang Harus Dilindungi Oleh Undang-Undang/Hukum:

Hal.22 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya halaman 39 alinea 14 yang menyatakan bahwa Ibu Siti Chabsah sebagai pembeli yang beritikad baik dan sebagai warga negara yang selalu mentaati hukum adalah tidak benar dan Pemohon Kasasi tolak dengan keras;
2. Bahwa pertimbangan hukum tersebut, telah dimanipulir oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Semarang sehingga tidak sesuai dengan kenyataan dan atau salah dalam menerapkan hukum, akibat pertimbangan hukum Majelis tidak adil;
3. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum tidak sesuai dengan bukti surat atau saksi-saksi yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi maka jelaslah sejak tahun 1977 Benyamin tidak pernah menguasai fisik (*sporadic*) karena telah dicabutnya surat Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Semarang secara otomatis sebagaimana dimaksud Point 2 yang menyebutkan "Jika ternyata dalam waktu 6 bulan terhitung tanggal surat ini rumah saudara belum juga berdiri, maka surat penunjukkan tanah ini akan dicabut kembali". Tetapi telah mengalihkannya kepada Ibu Siti Chabsah tanpa ada serah terima fisik tanah sengketa yang berarti kedua belah pihak telah bersekongkol melanggar hukum. Maka jelaslah bahwa Ibu Siti Chabsah adalah pembeli beritikad buruk;

- Bahwa *Judex Facti* Telah Salah Dalam Menerapkan Aturan Hukum Tentang Memiliki Tanah Negara Tidak Dapat Diwariskan:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya halaman 39 menyatakan bukti P-30 yaitu surat Keterangan Warisan dimana Para Penggugat tercantum namanya sebagai ahli waris dari alm. Siti Chabsah maka gugatan dikabulkan maka tanah obyek sengketa harus dinyatakan sebagai harta peninggalan dari alm. Ibu Siti Chabsah yang jatuh kepada ahli warisnya yaitu para penggugat sehingga obyek sengketa adalah sah milik Para Penggugat;
2. Bahwa dalam hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang salah dalam

Hal.23 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerapkan aturan hukum pembuktian yakni P-30 karena secara hukum tanah negara tidak dapat diwariskan sehingga Para Penggugat tidak pernah memiliki tanah obyek sengketa yang berasal dari Ibu Para Penggugat (Siti Chabsah) dan harus dinyatakan cacat hukum;

3. Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya unsur kepemilikan tanah negara yang dimiliki berdasarkan warisan dari Ibu Para Penggugat jelas-jelas terbukti kesalahan penerapan hukum oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang;
4. Bahwa dengan tidak dapat diwariskannya Tanah Negara kepada ahli warisnya maka Para Termohon Kasasi/Para Penggugat tidak berhak atas tanah sengketa sehingga gugatan Para Penggugat batal demi hukum;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Jo. Pengadilan Negeri Semarang dalam pertimbangan hukumnya telah melanggar hukum pembuktian;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama Memori Kasasi tertanggal 24 Mei 2012 dan Kontra Memori Kasasi tertanggal 11 Juni 2012 dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti*, dalam hal ini pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Semarang yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Semarang, ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup, karena Penggugat dengan bukti P1 sampai dengan P31 dan (tiga) orang saksi yaitu: 1. R. Darmadi, 2. Matheus Tupardijono dan 3. Adi Siswoyo telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah sengketa adalah milik Para Penggugat yang diperoleh dari ibu Para Penggugat yaitu Siti Chabsah yang memperolehnya dengan jalan membeli dari Benyamin, pada tanggal 6 Januari 1978 sebagaimana tertera dalam Surat Peralihan Penguasaan Tanah Negara Nomor 022 Agr/Dsa/Myr/I/1978 dengan memberi ganti rugi sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) kepada Benyamin;

Hal.24 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Ratmi 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 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: **RATMI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat 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: **Selasa, tanggal 17 Juni 2014**, oleh **Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Djafni Djamal, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Frieske Purnama Pohan, S.H.**, Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota,

ttd./

H. Djafni Djamal, S.H., M.H.

ttd./

Dr. H. Habiburrahman, M.Hum.

K e t u a,

ttd./

Prof. Dr. Valerine J. L. Kriekhoff, S.H., M.A.

Hal.25 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya:

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, S.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP.19610313 198803 1 003.

Hal.26 dari 26 hal. Put. No.2185 K/Pdt/2012

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)