



P U T U S A N

Nomor 427 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

ZEKI als P.RI, bertempat tinggal di Dusun Kalisat Utara, RT 05 RW 01, Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

lawan

1. **MARYATI**;
2. **ASIS**;
3. **JUMARI**, ketiganya bertempat tinggal di Dusun Kalisat Utara, Desa Kalisat, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember;
4. **JUMANI**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, Desa Patempuran, Kecamatan. Kalisat, Kabupaten Jember;
5. **JUMA'ATI**, bertempat tinggal di Dusun Karangsono, Desa Sumber Pakem, Kecamatan Sumber Jambe, Kabupaten. Jember;
6. **BUHARI**;
7. **NIMA Als. B. TUKA**;
8. **NIMO Als. P. TOHAME**, ketiganya bertempat tinggal di Dusun Krajan I, Desa Patempuran, Kecamatan. Kalisat, Kabupaten Jember, selanjutnya Kesemuanya yang dalam hal ini diwakili kepada: AKHMAD HOLIQ AFFANDY, S.H., Advokat beralamat di Jln. MH. Thamrin 102 Ajung, Kalisat, Kabupaten Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Maret 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat /para Terbanding;

dan:

1. **TOHA Als. P. RAHMAN**, bertempat tinggal di Dusun Krajan II, Desa Patempuran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember;
2. **KEPALA DESA PATEMPURAN**, Dusun Krajan, Desa Patempuran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember;
3. **CAMAT KALISAT**, Jln. Diponegoro 36 Kalisat, Desa Glagahwero, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember;

Para turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III dan IV /para turut Terbanding ;



Mahkamah Agung tersebut;

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 dan para turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I sampai dengan IV/para turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jember dan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pernah hidup seorang bernama P. Sukandar Sakedi, dari perkawinan dengan Ena als B. Sukandar mempunyai keturunan 7 (tujuh) orang anak, yaitu: 1. Nasah, 2. Sama' als. B. Jumari, 3. Juali, 4. P. Buhari, 5. Nima als. B. Tuka, 6. Nimo als. P. Tohame, 7. Toha als. P. Rahman;
2. Bahwa pada tanggal 7 September 1970 P. Sukandar Sekadi meninggal dunia di Dusun Krajan II, Desa Patempuran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember. Begitu juga dengan B. Sukandar Ena meninggal dunia pada tahun 1986 di Dusun Krajan II, Desa Patempuran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember;
3. Bahwa Nasah juga telah meninggal dunia pada tahun 1970, dari perkawinannya dengan Maryati als. Toni mempunyai keturunan 2 (dua) orang anak, yaitu: 1. Maryati (Penggugat I) dan 2. Asis (Penggugat II);
4. Bahwa begitu juga dengan Sari als. B. Jumari telah meninggal dunia pada tahun 2004, dari perkawinannya dengan Burin als. P. Jumari yang juga telah meninggal dunia mempunyai keturunan 3 (tiga) orang anak, yaitu : 1. Jumari (Penggugat III), 2. Jumani Penggugat IV) dan 3. Juma'ati (Penggugat V);
5. Bahwa P. Sukandar Sakedi disamping meninggalkan ahli waris tersebut di atas, juga meninggalkan harta waris yang terletak di Desa Patempuran, Kec. Kalisat, Kab. Jember dengan Nomor C 325 atas nama Sukandar Sakedi, Persil : 5, Kelas : D.III, Luas $\pm 10.650 \text{ m}^2$ dengan batas-batas keseluruhan sebagai berikut :
 - Utara : Tanah Gd. Samin.
 - Selatan : Tanah P Rus.
 - Timur : Tanah B Ardjani.
 - Barat : Tanah Bok Idris.
6. Bahwa sebagian dari tanah sengketa tersebut pada tahun 1973 telah dijual dibawah tangan oleh Penggugat VI dan Tergugat II dengan persetujuan para Penggugat seluas $\pm 900 \text{ m}^2$ pada P. Khahar hingga saat ini belum ada



peralihan dan tanah tersebut sekarang digarap oleh anaknya Penggugat yang bernama B. Miskah ;

7. Bahwa sisa dari tanah peninggalan P. Sukandar Sakedi seluas $\pm 9.750 \text{ m}^2$ dengan batas - batas sebagai berikut :
- Utara : Tanah Gd Samin dan P Khohar.
 - Selatan : Tanah P Rus.
 - Timur : Tanah Arjani.
 - Barat : Tanah B Idris.

Untuk selanjutnya dalam gugatan ini disebut Tanah Sengketa;

8. Bahwa pada tanggal 14 April 1983 tanah sengketa oleh Tergugat II dijual pada Tergugat I dengan Akte Jual Beli Nomor 153/IV/1983 seluas $\pm 360 \text{ m}^2$ dengan harga Rp40.000,00 (empat puluh ribu rupiah), jual beli tanpa persetujuan dari para Penggugat sebagai ahli waris P. Sukandar Sakedi yang mempunyai hak juga terhadap tanah sengketa ;
9. Bahwa dalam jual beli tersebut banyak kejanggalan diantaranya, penjual tertulis P. Sukandar Sakedi, padahal P. Sukandar Sakedi telah meninggal dunia pada tanggal 07 September 1973. sedangkan jual beli dilakukan pada tanggal 14 April 1983, begitu juga dengan luasnya dalam akte tertulis $\pm 360 \text{ m}^2$ akan tetapi yang dikuasai seluas $\pm 9.750 \text{ m}^2$, begitu juga dengan batas-batasnya, sebelah utara seharusnya berbatasan dengan Gd. Samin dan P. Khohar, dalam akte tertulis Gd. Samin;
10. Bahwa di buku C Desa Patempuran antara penguasaan tanah oleh Tergugat I dengan data buku C Desa Patempuran tidak ada persesuaian, oleh Tergugat III dinyatakan telah habis tercoret semua. Akan tetapi faktanya tanah sengketa dikuasai secara keseluruhan oleh Tergugat I;
11. Bahwa pernah para Penggugat minta kepada Tergugat III untuk menertibkan administrasi di buku C Desa Patempuran disesuaikan dengan luas dalam akte jual beli yang dikuasai oleh Tergugat I, akan tetapi tidak ditanggapi dengan baik oleh Tergugat III;
12. Bahwa para Penggugat menggugat Tergugat III dengan maksud agar menarik akte jual beli tersebut setelah berkekuatan hukum tetap ;
13. Bahwa pernah Penggugat memusyawarahkan persoalan ini melalui Tergugat IV, akan tetapi tidak berhasil. Akhirnya Penggugat memilih penyelesaian perkara ini lewat Pengadilan Negeri Jember ;
14. Bahwa atas sikap dan perbuatan Tergugat I tersebut, para Penggugat mengalami kerugian baik materiil maupun moriel ;
- Kerugian materiil :



Bahwa para Penggugat tidak dapat menguasai, menanami dan mengambil hasil tanah sengketa selama 19 tahun, bila tanah sengketa jagung per panin akan menghasilkan 2 ton, dalam 1 tahun bisa panin 3 kali panin. Per ton bila dijual seharga Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah); Jadi kerugian Materiil Penggugat adalah 2 ton x 3 kali panin x Rp3.000.000,00 x 19 tahun = Rp342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);

- Kerugian moriel :

Berupa terganggunya jiwa para Penggugat dalam mengurus persoalan ini, bila dinilai dengan uang sebesar Rp10.000.000,00,(sepuluh juta rupiah);

15. Bahwa agar gugatan dalam perkara ini menjadi tidak sia-sia nantinya dikarenakan objek sengketa dipindah tangankan oleh para Tergugat pada pihak lain, maka Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Jember atau Majelis Hakim Yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa (*conservatoir beslag*);
16. Bahwa menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai atau mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan tanah sengeta dan selanjutnya menyerahkan pada Para Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari P. Sukandar Sakedi tanpa beban apapun dan bilamana perlu menggunakan bantuan alat keamanan negara atau Polisi;
17. Bahwa menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat per harinya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) atas keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap (*dwangsom*) ;
18. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bulti - bukti yang autentik, maka sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
19. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Berdasarkan segala hal yang telah diuraikan tersebut di atas, para Penggugat mohon pada Ketua Pengadilan Negeri Jember atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memanggil, memeriksa dan memutuskan perkara ini yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat secara keseluruhan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan para Penggugat dan Tergugat II adalah ahli waris yang sah dari P. Sukandar Sekadi;
3. Menyatakan tanah sengketa adalah harta peninggalan alm. P. Sukandar Sekadi;
4. Menyatakan tidak sah dan karenanya batal demi hukum jual beli Tergugat I dengan Tergugat II, karena tujuan para Penggugat;
5. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 153/IV/1983 cacat hukum oleh karena itu batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat III untuk menertibkan administrasi buku C Desa Patempuran, Kec. Kalisat, Kab. Jember disesuaikan antara penguasaan tanah sengketa dengan buku C Desa Patempuran ;
7. Menghukum Tergugat IV untuk menarik Akte Jual Beli Nomor 153/IV/1983 nantinya bila berkekuatan huku tetap ;
8. Menghukum Tergugat I atau siapapun saja yang menguasai tanah sengketa untuk menyerahkan tanah sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, sebagai ahli waris yang sah dari P. Sukandar Sakedi tanpa beban apapun, bila perlu menggunakan bantuan alat keamanan negara atau Polisi ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian moriel maupun materiiil antara lain sebagai berikut :
 - Kerugian materiiil :

Bahwa para Penggugat tidak dapat menguasai, menanami dan mengambil hasil tanah sengketa selama 19 tahun, bila tanah sengketa jagung per panin akan menghasilkan 2 ton, dalam 1 tahun bisa panin 3 kali panin. per ton bila dijual seharga Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) ;
Jadi kerugian materiiil Penggugat adalah 2 ton x 3 kali panin x Rp3.000.000,00 x 19 tahun = Rp342.000.000,00 (tiga ratus empat puluh dua juta rupiah);
 - Kerugian moriel :

Berupa terganggunya jiwa para Penggugat dalam mengurus persoalan ini, bila dinilai dengan uang sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa (*conservatoir beslag*);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa secara tanggung renteng per hari sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah)

Hal. 5 dari 15 hal. Putusan Nomor 427K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas keterlambatan menjalankan isi putusan dalam perkara ini (*dwangsom*);

12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

SUBSIDAIR:

Mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

1. Bahwa, gugatan para Penggugat sebagaimana terurai dalam surat gugatannya tertanggal 22 Maret 2012 tentang Gugatan Pembatalan Akta Jual Beli yang diajukan kepada Pengadilan Negeri Jember adalah bertentangan dengan Pasal 134 HIR tentang Kewenangan Absolut, hal ini dikarenakan bahwa persoalan yang menjadi dasar gugatan yakni pembatalan akte jual beli bukan termasuk wewenang pengadilan negeri, akan tetapi merupakan wewenang badan peradilan yang lain yakni Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai "Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 321 K/Sip/1978, tertanggal 31 Januari 1981, bahwa pengadilan negeri tidak berwenang membatalkan surat/akte yang dikeluarkan oleh instansi lain, dan dasar pemilikan suatu jual beli antara turut Tergugat IV atas kuasa Tergugat I kepada turut Tergugat V atas nama turut Tergugat II, adalah sah karena dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dan untuk membatalkannya adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

2. Bahwa, gugatan para Penggugat tersebut juga masuk dalam kualifikasi gugatan yang mengandung unsur *Error in Persona*, hal tersebut dikarenakan para Penggugat dalam hal ini bukan sebagai pihak yang mempunyai hak dan kepentingan (*Non Persona Standi In Judicio*);

Bahwa, sebagaimana putusan perkara awal yang diajukan oleh orang tua Para Penggugat Nomor 152/Pdt.G/1985/PN. Jr tanggal 20 Maret 1986 dan putusan perkara yang diajukan oleh para Penggugat sendiri Nomor 56/Pdt.G/2009/PN.Jr. tanggal 3 Desember 2009 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*) yang pada pertimbangan hukumnya pada prinsipnya menyatakan bahwa para Penggugat tidak mempunyai hak terhadap tanah sengketa karena tanah sengketa tersebut telah dijual habis oleh orang tua para Penggugat ketika masih hidup. Sehingga telah jelas

Hal. 6 dari 15 hal. Putusan Nomor 427K/Pdt/2014



membuktikan bahwa para Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai legal standing dalam perkara ini;

3. Bahwa, demikian pula halnya terhadap gugatan para Penggugat sebagaimana terurai dalam surat gugatannya tertanggal 22 Maret 2012 merupakan suatu bentuk surat gugatan yang bersifat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), hal ini dikarenakan antara uraian posita (*fundamentum petendi*) dan petitum saling bertentangan dan sangat tidak jelas terkait batas, ukuran, serta luas objek yang disengketakan;

Bahwa, di dalam *posita* telah dijelaskan luas tanah sengketa 9.750 m² dengan batas-batas antara lain :

- Utara : Tanah Gd. Samin dan P Khohar ;
- Selatan : Tanah P Rus ;
- Timur : Tanah Arjani ;
- Barat : Tanah B Idris ;

Sedangkan di dalam *petitum* yang diminta untuk dibatalkan adalah Akte Jual Beli Nomor 153/IV/1983, luas tanah 360 m² dengan batas-batas antara lain :

- Utara : Tanah Gd Samin ;
- Selatan : Tanah P Rus ;
- Timur : Tanah B. Arjani ;
- Barat : Tanah Bok Idris ;

Sehingga oleh karena adanya ketidaksesuaian dan terjadi pertentangan antara posita dengan petitum maka gugatan yang demikian ini menurut ketentuan hukum acara yang berlaku dapat mengakibatkan gugatan mengandung cacat secara formil dalam bentuk *obscur libel* ;

Bahwa, oleh karena gugatan para Penggugat telah jelas mengandung cacat secara formil antara lain melanggar Kompetensi, *error in persona*, dan *obscur libel*, maka sudah sepantasnya gugatan para Penggugat tersebut berakibat tidak sah karena tidak memenuhi hukum acara yang ditentukan oleh undang-undang, sehingga sudah sepatutnya jika Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* guna memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan putusan sebagai berikut:

- Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan bahwa gugatan para Penggugat adalah melanggar kompetensi, *error in persona*, dan *obscur libel* ;
- Menolak gugatan para Penggugat atau menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan, yaitu Putusan Nomor 36/Pdt.G/2012/PN.Jr, tanggal 4 April 2012, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
 1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan bahwa para Penggugat dan Tergugat II adalah ahli waris sah dari P. Sukandar Sekadi;
 3. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Patempuran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember seluas 10.650 m² tercatat dalam Persil 5 C Desa Nomor 325 klas D.III dengan batas - batas:

- Utara : tanah G. Samin ;
- Selatan : tanah P. Rus ;
- Timur : tanah B. Arjani ;
- Barat : tanah B. Idris ;

Adalah harta peninggalan P Sukandar Sekadi;

4. Menyatakan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 153/IV/1983 tertanggal 14 April 1983 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa untuk menyerahkan tanah sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, bila perlu dengan menggunakan aparat keamanan Negara atau Polisi;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.296.000,00 (satu juta dua ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 111/Pdt./2013/ PT.SBY, tanggal 2 Mei 2013, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I;

Hal. 8 dari 15 hal. Putusan Nomor 427K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 4 Desember 2012 Nomor 36/Pdt.G/2012/PN. Jr. dengan memperbaiki susunan amar, sehingga selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 04 Desember 2012 Nomor 36/Pdt.G/2012/PN.Jr;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan bahwa para Penggugat dan tergugat II adalah ahli waris sah dari P. Sukandar Sekadi;
 3. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di Desa Patempuran, Kecamatan Kalisat, Kabupaten Jember seluas 10.650 m² tercatat dalam Persil 5 C Desa Nomor 325 klas D.III dengan batas-batas:
Utara : tanah G. Samin ;
Selatan : tanah P. Rus ;
Timur : tanah B. Arjani ;
Barat : tanah B. Idris ;
Adalah harta peninggalan P. Sukandar Sekadi;
 4. Menyatakan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum;
 5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 153/IV/1983 tertanggal 14 April 1983 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
 6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa untuk menyerahkan tanah sengketa kepada para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun, bila perlu dengan menggunakan aparat keamanan Negara atau Polisi;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
 8. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 18 Juli 2013, terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara tertulis di Kepaniteraan

Hal. 9 dari 15 hal. Putusan Nomor 427K/Pdt/2014

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

Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 1 Agustus 2013, sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi Nomor 36/Pdt.G/2012/PN.Jr Jo. Nomor 19/Pdt.Ks/2013/PN.Jr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Agustus 2013;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/para Terbanding yang pada tanggal 22 Agustus 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat I/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 September 2013;

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 formal dapat diterima;

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

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf a Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, tentang Mahkamah Agung Jo Pasal 30 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dasar dan alasan diajukannya permohonan kasasi adalah sebagai berikut:
 - a. *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang (*transgression*);
 - b. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku (*misjudge*);
 - c. *Judex Facti* memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (*negligent*);
2. Bahwa menurut Darwan Prinst (1982 :203), salah menerapkan oleh peraturan berarti salah menerapkan hukum formil (hukum acara) maupun hukum materiil; Kesalahan ini dapat dilihat pada penerapan hukum yang dilakukan; Melanggar hukum berarti penerapan hukum itu sendiri tidak tepat dan bertentangan dengan seharusnya;
Sejalan dengan pendapat tersebut di atas adalah pendapat M. Yahya Harahap (1993 : 403) yang menyatakan bahwa salah menerapkan hukum diartikan bahwa dalam pertimbangan dan amar putusan terdapat cacat yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau *misjudge*;

Hal. 10 dari 15 hal. Putusan Nomor 427K/Pdt/2014



3. Bahwa berpijak pada ketentuan-ketentuan dan pendapat tersebut di atas, dalam perkara *a quo Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya yang telah menguatkan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember telah salah menerapkan hukum perdata materiil maupun hukum perdata formil (Hukum Acara Perdata);
4. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan (posita) ke-7 surat gugatan para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi, dalam perkara *a quo* tanah sengketa yang dipersoalkan dan sekaligus yang dituntut adalah seluas \pm 9.750 m², akan tetapi *Judex Facti* dalam putusannya luas tanah sengketa yang dikabulkan adalah seluas 10.650 m²; Dengan demikian terbukti bahwa *Judex Facti* dalam putusannya telah melampaui (luas tanah sengketa) yang dituntut oleh para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi dan oleh karenanya Putusan *Judex Facti* tersebut harus dibatalkan karena bertentangan/melanggar *Asas Ultra Petita*, sebagaimana dimaksud dan diatur dalam Pasal 178 ayat (3) HIR Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 339 K/Sip/1969, tanggal 21 Februari 1970 yang pada pokoknya menegaskan bahwa: "Putusan Pengadilan Negeri harus dibatalkan, karena putusannya menyimpang dari pada yang dituntut dalam surat gagal, lagi pula putusannya melebihi dari apa yang dituntut;
5. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor 59/Pdt.G/2009/PN.Jr, tanggal 3 Desember 2009 yang telah berkekuatan hukum tetap/*inkracht van gewijsde* (bukti T-2), yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut (terdahulu) pada hakekatnya sama dengan objek sengketa dalam perkara *a quo*; Demikian pula subjek hukumnya yang berkaitan dengan objek sengketa dalam perkara *a quo*, yakni para ahli waris P. Sukandar Sakedi (bertindak sebagai para Penggugat), sedangkan Pemohon Kasasi dalam perkara tersebut (terdahulu) didudukkan sebagai pihak Tergugat V;
6. Bahwa bunyi amar putusan perkara Nomor 59/Pdt.G/2009/PN.Jr, tanggal 3 Desember 2009 pada pokoknya adalah menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya; Oleh karena terhadap putusan tersebut para Penggugat (ic: para Termohon Kasasi) tidak melakukan upaya hukum banding, sehingga secara yuridis putusan tersebut berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*), namun para Penggugat (ic: para Termohon Kasasi) kemudian mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* yang nota bene sebagaimana diuraikan di atas, yang dipersoalkan dan sekaligus yang dituntut sebagai



tanah sengketa adalah sama dengan perkara sebelumnya/terdahulu (perkara tahun 2009), seharusnya *Judex Facti* dalam putusannya menyatakan gugatan para Penggugat (para Termohon Kasasi) tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), karena tidak sesuai dan bertentangan dengan *Asas Ne Bis Idem*; Oleh karena putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah mengabulkan gugatan para Penggugat (para Termohon Kasasi), maka terhadap Putusan *Judex Facti* tersebut cukup beralasan hukum untuk dibatalkan, karena bertentangan dengan *Asas Nebis In Idem* tersebut;

7. Bahwa dalam perkara *a quo*, sesuai dengan pengakuan Toha als. P. Rahman sebagai salah satu ahli waris P. Sukandar Sakedi (Tergugat II/turut Terbanding/turut Termohon Kasasi) yang terurai dalam jawabannya terhadap gugatan para Penggugat, menyatakan bahwa Toha als. P. Rahman benar-benar mengakui telah menjual sebagian dari luas tanah sengketa, yakni seluas \pm 360 m² kepada Zeki als. P.Ri (Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi): Bahwa dari pengakuan Toha als. P. Rahman tersebut yang nota bene sebagai salah satu ahli waris dari P. Sukandar Sakedi, dikaitkan dengan Akta Jual Beli Nomor 153/IV/1983, tertanggal 14 April 1983 serta dikaitkan pula dengan para saksi, baik dari pihak para Penggugat (para Terbanding/para Termohon Kasasi) maupun saksi-saksi dari pihak Tergugat I (Pembanding/Pemohon Kasasi) maupun saksi-saksi dari pihak tergugat I (Pembanding/Pemohon Kasasi) telah diketemukan fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa Toha als. P. Rahman (Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi) terhitung sejak tahun 1983 secara terus menerus dan tidak terputus-putus hingga diajukannya gugatan oleh para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi pada tahun 2009 (selama lebih dari 25 tahun) telah menguasai sebagian dari luas tanah sengketa dalam perkara *a quo*, tanpa ada gangguan dari pihak mana/siapaupun, termasuk para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi;
8. Bahwa atas dasar dan alasan yang terurai pada point ke-7 di atas, walaupun jual beli atas sebagian tanah sengketa tersebut hanya dilakukan oleh Toha als. R. Rahman saja (sebagian dari ahli waris P. Sukandar Sakedi), tetapi oleh karena selama lebih dari 25 tahun secara terus menerus dan tidak terputus-putus, sebagaimana dari tanah sengketa yang telah dibeli oleh Zeki als. P. Rahman (Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi) dari Toha als. P. Rahman (Tergugat II/turut Terbanding/turut Termohon Kasasi) telah dikuasai oleh Zeki als. P.Ri, tanpa ada gangguan dari pihak



mana/siapa pun, termasuk para Penggugat/para Terbanding/para Termohon Kasasi, maka secara Yuridis Zeki als. P. Ri (Pemohon Kasasi) termasuk dan karenanya sebagai Pembeli yang beritikad baik dan menurut hukum wajib memperoleh perlindungan hukum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 210 K/Sip/1955, tanggal 10 Januari 1957 yang menyatakan bahwa: "Pembeli sawah dari salah seorang dari para ahli waris almarhum pemilik sawah harus dilindungi, oleh karena dapat dianggap beritikad baik dalam membeli sawah itu";

Atau setidaknya oleh karena Zeki als. P. Ri (Pemohon Kasasi), terhitung sejak tahun 1983 hingga diajukannya gugatan oleh para Penggugat (para Termohon Banding/para Termohon Kasasi) pada tahun 2009 (lebih dari 25 tahun) telah menguasai sebagian dari tanah sengketa secara terus menerus dan tidak terputus-putus, serta tanpa adanya gangguan dari pihak mana/siapa pun, termasuk para Penggugat (para Terbanding/para Termohon Kasasi), maka seharusnya *Judex Facti* dalam putusannya tidak mengabulkan gugatan para Penggugat (para Terbanding/para Termohon Kasasi), maka seharusnya *Judex Facti* dalam putusannya tidak mengabulkan gugatan para Penggugat (para Terbanding/para Termohon Kasasi), melainkan menyatakan bahwa gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*), karena telah daluwarsa (*verjaring*);

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

mengenai alasan-alasan kasasi Nomor 1 sampai dengan Nomor 8:

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, dari segi subjek pembuat perjanjian atas objek sengketa, selaku penjual adalah Tergugat I atau salah satu ahli waris yang dalam akta jual beli tersebut menurut keterangan saksi Supandi dan saksi Sukardi mengatasnamakan P. Sukandar Sakedi, padahal diketahui bahwa P. Sukandar Sakedi telah meninggal dunia pada tahun 1970. Sebagaimana tercatat di desa dengan surat keterangan kematian atas nama P. Sukandar Sakedi;

Bahwa yang berhak untuk melakukan transaksi jual beli atas objek sengketa adalah semua ahli warisnya, kecuali ada bukti objek sengketa telah dibagi secara sah dimana Tergugat II sebagai pihak yang mendapat objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa akibat dari subjek dan objek perjanjian cacad hukum, maka perjanjian tidak sah dan akta jual beli juga tidak sah;

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: **ZEKI als P.RI** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi/Tergugat I dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ZEKI als P.RI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000.00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 10 Juli 2014 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H. M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,MH dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, SH.,MH., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,MH.

ttd./

ttd./ I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,MH. Dr. H. Ahmad Kamil, S.H. M.Hum.



Panitera Penganti

ttd./

Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

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.....Rp 489.000,00
- JumlahRp500.000,00

untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

DR.PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.

Nip. 19610313 198803 1003



Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
Nip. 19610313 198803 1003



Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO, SH. MH.
Nip. 040.044.809



Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI, SH. MH.
Nip. 040030169