



P U T U S A N

No. 895 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ACHMAD WAHYUDI, bertempat tinggal di Dusun Kota Wetan Rt. 002 Rw. 004, Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo dalam hal ini memberi kuasa kepada DONDIN MARYASA ADAM, SH Advokat, berkantor di Jalan Mawar No. 43 Krajan RT. 01, RW. 02, Situbondo, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2008 ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pembanding ;

m e l a w a n :

1. DJAMALUDIN, bertempat tinggal di Dusun Bringin Rt. 02 Rw. 01, Desa Langkap, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo ;
2. JULIANAWATI, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 54 Rt. 01 Rw. 01, Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo ;

d a n :

1. Haji SALEH MAZIUN, bertempat tinggal di Jalan Cempaka – Timur Pasar Sumberkolak, Desa Sumberkolak, Kecamatan Panarukan, Kabupaten Situbondo ;
2. Haji JAKFARUDIN, bertempat tinggal di Jalan Letnan Sunardi No. 2 Rt. 01 Rw. 01, Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo ;
3. HARI BUDIANTO, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 54 Rt. 01 Rw. 01, Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo ;
4. SOEJADI BAGUS KISWARA, selaku mantan PPAT Kabupaten Situbondo bertempat tinggal di Jalan Mawar No. 04, Kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo ;

Hal. 1 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



5. HAREK, SH selaku PPAT Kabupaten Situbondo, bertempat tinggal di Jalan Mawar No. 02, Kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo ;

6. NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA TIMUR cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO, berkedudukan di Jalan PB. Sudirman No. 22A Situbondo ;

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

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II dan Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI di muka persidangan Pengadilan Negeri Situbondo pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa, PENGGUGAT memiliki (Hasil Hibah) sebidang Tanah pekarangan berikut 3 (tiga) bangunan rumah yaitu terdiri : 2 (dua) buah bangunan rumah permanent dan 1 (satu) buah bangunan non-permanent termasuk pula tanaman yang tumbuh dan berdiri di atasnya, terletak di Dusun/Kampung Kota Wetan, Desa Besuki, Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 161/DESA BESUKI, Surat Ukur tanggal 19 - 12 - 1967 NO.33 11967, Luas : 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) , dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam gugatan, untuk pengeluaran Sertifikat pendaftaran – Pertama : Situbondo, tanggal 26 - 5 -1967. Selanjutnya mohon disebut OBYEK SENGKETA;

Bahwa, dahulu OBYEK SENGKETA dalam perkara ini pernah menjadi Obyek Perkara Perdata (Tanah Sengketa) di Pengadilan Negeri Situbondo yang terdaftar dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo No. 22/PDT.G/1999/PN.STB, jo Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 605/PDT/1999/PT.SBY jo Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 2588 K/PDT/2000, mengenai Gugatan Pembatalan Hibah (Putusan Perkara a-quo telah in kracht van gewtjsde) antara PENGGUGAT (dahulu dalam perkara a-quo sebagai Tergugat / Pembanding / Pemohon Kasasi) melawan TERGUGAT I (dahulu

Hal. 2 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara a-quo sebagai Penggugat / Terbanding / Termohon Kasasi), sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor : 22/PDT.G/1999/PN.STB , tanggal 12 Juli 1999, yang amarnya berbunyi :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat Kompensi untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan kompensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan demi hukum tanah sengketa hak milik Penggugat Kompensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 161/Besuki ;
3. Menyatakan batal demi hukum Akta Hibah Nomor : 243/25/1981, antara Pak Halil alias Pak Djamaludin dengan Tergugat Kompensi ;
4. Menyatakan batal demi hukum balik nama yang dilakukan Tergugat Kompensi terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 161/Besuki, yang semula atas nama Penggugat Kompensi kepada Tergugat Kompensi;
5. Menghukum Tergugat Kompensi atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa beserta rumahnya kepada Penggugat Kompensi;
6. Menghukum Tergugat Kompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 355.000,- (tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah) ;
7. Menolak gugatan Penggugat Kompensi selebihnya ;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekompensi untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat Rekompensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini besarnya nihil ;

juncto amar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor: 605 / PDT / 1999/ PT.SBY, tanggal 4 November 1999, adalah sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat-Pembanding tersebut ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 12 Juli 1999 No. 22/Pdt.G/1999IPN.STB yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Tergugat-Pembanding untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp. 95.000,- (sembilan puluh lima ribu rupiah) ;

juncto amar Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2588 K / PDT / 2000 , tanggal 19 Maret 2001 , adalah sebagai berikut :

Hal. 3 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : ACHMAD WAHYUDI tersebut tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah);

Bahwa, oleh karena Putusan Perkara a-quo (in casu Putusan Pengadilan Negeri Situbondo No.22/PDT.G/1999/PN.STB, jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.605/PDT/1999/PT.SBY, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.No.2588 K/PDT/2000) telah berkekuatan hukum tetap , maka Tergugat I melalui Surat Permohonannya tertanggal 09 Juli 2001 telah memohon eksekusi pengosongan (pelaksanaan putusan) kepada Pengadilan Negeri Situbondo ; yang kemudian Ketua Pengadilan Negeri Situbondo mengeluarkan PENETAPAN NOMOR 07 / PEN.PDT.EKS./ 2001 / PN.STB. JO. NOMOR : 22 / PDT.G / 1999 / N.STB, Tanggal 15 Agustus 2001, yang berbunyi sebagai berikut :

MENETAPKAN :

- Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Situbondo atau jika berhalangan digantikan kepada Wakilnya yang sah dengan dibantu dan disertai 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk itu , melaksanakan bunyi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 19 Maret 2001, Reg. No.: 2588 K/PDT/2000, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya tanggal 4 November 1999, Nomor : 605/PDT / 1999 / PT.SBY , Jo. Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 12 Juli 1999, Nomor: 22/ PDT.G /1999/ PN. STB.

Bahwa, berdasarkan Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Situbondo, Panitera Pengadilan Negeri Situbondo telah melaksanakan eksekusi pengosongan tanah pekarangan sengketa berturut-turut tanggal 23 Agustus 2001, tanggal 6 September 2001, dan terakhir tanggal 27 September 2001. Dan singkat kata, Penggugat " dipaksa " meninggalkan Obyek Sengketa dalam perkara ini berdasarkan permohonan eksekusi yang diajukan oleh Tergugat I. Lantas, Obyek Sengketa tersebut diserahkan oleh Pengadilan Negeri Situbondo kepada Tergugat I dan kemudian dikuasai oleh Tergugat I ;

Bahwa, dalam pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sampai membongkar 3 (tiga) bangunan rumah yang berdiri di atas tanah sengketa (in casu Obyek Sengketa) dan/atau juga tidak menebang pohon/tanaman yang tumbuh di atasnya ;

Bahwa dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo No. 22 /

Hal. 4 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PDT.G / 1999 / PN.STB, jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 605 / PDT / 1999 / PT.SBY, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 2588 K / PDT / 2000 telah berkekuatan hukum tetap ,(in kracht van gewijsde) selanjutnya TERGUGAT I mengajukan pembatalan pendaftaran peralihan hak (hibah) di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Obyek Sengketa No. 161/DESA BESUKI kepada TURUT TERGUGAT VI ;

Bahwa, permohonan pembatalan tersebut dikabulkan oleh Turut Tergugat VI, kemudian Turut Tergugat VI pada tanggal 15 Agustus 2002 menerbitkan SERTIFIKAT KE-II sebagai Pengganti Blanko lama memakai Blanko Baru, karena hilang , yakni : SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR : 161/BESUKI, letak tanah : Jalan Raya Besuki ,N.I.B. 12.28.02.09.00864, Surat Ukur tanggal 15 - 08 - 2002, NO. 32, Luas : 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) atas nama DJAMALOEDIN ;

Bahwa, adapun dibatalkan Pendaftaran Peralihan Hak Milik No. 161 atas nama ACHMAD W AHYUDI , dan dikembalikan dalam keadaan semula tertulis atas nama DJAMALOEDIN, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur , Tanggal 21 - 05 - 2002 , Nomor: 15 - 520.1 - 35 - 2002, dan diganti Blanko No.SERI . AT.581832 ,dan telah diumumkan pada Harian Radar Banyuwangi, tanggal 22 - 06 - 2002 , halaman 31 kolom 4 dan 5 ;

Bahwa, setelah Obyek Sengketa diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 161/DESA BESUKI (penerbitan Sertifikat Ke-II) atas nama DJAMALOEDIN sebagaimana telah terurai pada Posita point 4 (empat) tersebut di atas, kemudian Obyek Sengketa tersebut oleh TERGUGAT I dijual kepada TURUT TERGUGAT I berdasarkan Akta Jual Beli No. 298/BSK/JB/2003, tanggal 26 Februari 2003 dibuat oleh Turut Tergugat IV (saat itu masih menjabat sebagai PP AT), selanjutnya didaftarkan balik nama kepada Turut Tergugat VI, sehingga SHM (penerbitan Sertifikat Ke-II) a-quo menjadi atas nama Turut Tergugat I ;

Bahwa, kemudian Obyek Sengketa oleh TURUT TERGUGAT I dijual kembali kepada TURUT TERGUGAT II berdasarkan Akta Jual Beli No. 914 / BSK / JB / 2004 , tanggal 27 Juli 2004 , yang juga dibuat oleh Turut Tergugat IV, selanjutnya didaftarkan balik namanya kepada Turut Tergugat VI, menjadi atas nama Turut Tergugat II ;

Bahwa, setelah itu Obyek Sengketa oleh Turut Tergugat II dijadikan agunan/tanggungan (jaminan hutang) ke PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan di Jakarta cq PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Situbondo , setelah lunas kreditnya (Surat Penghapusan Hak

Hal. 5 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungan / Roya, tertanggal 30 April 2007), selanjutnya OBYEK SENGKETA tersebut oleh TURUT TERGUGAT II dijual kembali kepada TERGUGAT II, berdasarkan Akta Jual Beli No. 693 / JB / V /2007, tanggal 16 Mei 2007, yang dibuat oleh PPAT KABUPATEN SITUBONDO: HAREK, SH. (in casu Turut Tergugat V); dan selanjutnya juga didaftarkan peralihan haknya (balik nama) kepada Turut Tergugat VI, sehingga pada SHM (penerbitan Sertifikat Ke-II, tertanggal 15 Agustus 2002) a-quo menjadi atas nama TERGUGAT II ;

Bahwa, Obyek Sengketa tersebut sampai dengan saat sekarang ini dikuasai oleh TERGUGAT II. Dan oleh karena, Turut Tergugat III adalah suami dari Tergugat II maka guna lengkapnya pihak sehingga perlu ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara ini dan dihukum untuk tunduk terhadap putusan perkara ini ;

Bahwa, ke-3 (tiga) buah bangunan rumah dan segala tanaman yang tumbuh di atas Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut, kemudian oleh Tergugat II dirobokkan dan ditebang seluruhnya sehingga rata dengan tanah pada pertengahan tahun 2007 ;

Bahwa, selanjutnya Tergugat II dengan dibantu oleh Turut Tergugat III mendirikan bangunan toko di atas OBYEK SENGKETA, sekarang setempat dikenal sebagai TOKO / DEALER RESMI YAMAHA" MAHKOTA MOTOR - BESUKI ", Jl. Raya Kota Timur, Besuki ;

Bahwa, atas Putusan Pengadilan Negeri Situbondo No.22/PDT.G/1999/PN.STB, jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.605/PDT/1999/PT.SBY, jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.No.2588 K/PDT/2000 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, dahulu. Tergugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi dalam perkara a-quo (sekarang PENGGUGAT dalam perkara ini) telah mengajukan Upaya Hukum Luar Biasa, yakni mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali (in casu selaku Pemohon Peninjauan Kembali), sebagaimana telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor : 04 / PDT.PK / 2001 / PN.STB, tanggal 22 Agustus 2001, juncto terdaftar di Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Register perkara Nomor: 808 PK / PDT / 2001 ;

Bahwa, berdasarkan RELAS PEMBERITAHUAN SALINAN PUTUSAN PENJAUAN KEMBALI KEPADA PEMOHON Nomor : 808 PK/PDT/2001 jo Nomor 22/Pdt.G/1999/PN.STB 2001 dari Pengadilan Negeri Situbondo, yang menerangkan bahwa pada hari Rabu, tanggal 23 April 2008, Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Situbondo telah memberitahukan dan menyerahkan kepada ACHMAD WAHYUDI (in casu PENGGUGAT dalam

Hal. 6 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010

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

perkara ini) tentang Putusan Peninjauan Kembali oleh Mahkamah Agung RI, tanggal 30 Oktober 2007, Nomor 808 PK/PDT/2001 ;

Bahwa, putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 808 PK/PDT/2001, tanggal 30 OKTOBER 2007 , Perkara Peninjauan Kembali Perdata antara ACHMAD WAHYUDI melawan DJAMALUDIN , Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : ACHMAD WAHYUDI tersebut ;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung No. 2588 K / Pdt / 2000 tanggal 19 Maret 2001 ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Yang Diajukan Tergugat Untuk Seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali Untuk Membayar Biaya Perkara Dalam Semua Tingkat Peradilan dan Dalam Pemeriksaan Peninjauan Kembali ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 808 PK/PDT/2001, tanggal 30 OKTOBER 2007, dalam Perkara Peninjauan Kembali Perdata antara ACHMAD WAHYUDI (pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi / Tergugat-Pembanding) melawan DJAMALUDIN (Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi / Penggugat- Terbanding), sebagaimana amar putusan Mahkamah Agung tersebut pada Posita point 10 (sepuluh) di atas telah memutuskan yang salah satu amarnya adalah berbunyi : Menolak Gugatan Penggugat (in casu TERGUGAT dalam perkara ini) Untuk Seluruhnya ;

Bahwa, oleh karena OBYEK SENGKETA dalam perkara a-quo telah di eksekusi, sementara PENGGUGAT (dahulu dalam perkara a-quo sebagai Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi/Pemohon Peninjauan Kembali) berada di pihak yang menang serta pula OBYEK SENGKETA tersebut telah

Hal. 7 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipindahtangankan (dijual) oleh TERGUGAT I kepada Pihak Ketiga , dan terakhir/sekarang OBYEK SENGKETA tersebut berada dalam kekuasaan TERGUGAT II dimana secara yuridis, Penguasaan OBYEK SENGKETA oleh TERGUGAT II sampai dengan sekarang ini adalah bertentangan dengan hukum, dan tindakannya tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;

Bahwa, dengan berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 808 PK/PDT/2001 , tanggal 30 OKTOBER 2007 a-quo, OBYEK SENGKETA sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 161/DESA BESUKI adalah HAK MILIK PENGGUGAT (ACHMAD W AHYUDI). Dari Putusan Peninjauan Kembali a-quo, diperoleh fakta hukum dan dapat pula ditafsirkan bahwa Penghibahan Obyek Sengketa kepada ACHMAD WAHYUDI tidak mengandung cacat hukum , dan/atau dengan kata lain PENGHIBAHAN OBYEK SENGKETA kepada ACHMAD WAHYUDI berdasarkan AKTA HIBAH NO. 243 /25/1981, tanggal 17 -11-1981 adalah SAH BERDASARKAN HUKUM ;

Sehingga karenanya, guna memulihkan hak-haknya (RECHTSHERSTEL) atas OBYEK SENGKETA tersebut, maka PENGGUGAT mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Situbondo agar nantinya diputuskan : Obyek Sengketa dikembalikan kekeadaan semula (RESTITUTIO IN INTEGRUM) ; yakni dengan Menghukum TERGUGAT II dan/atau siapa saja yang mendapatkan daripadanya atas Obyek Sengketa untuk mengosongkan dan membongkar bangunan miliknya yang berdiri di atas Obyek Sengketa bilamana perlu dengan bantuan aparat negara, dan kemudian Obyek Sengketa tersebut diserahkan kembali kepada ACHMAD WAHYUDI / PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya, untuk kemudian dikuasai dan dinikmati kembali secara penuh oleh ACHMAD WAHYUDI (PENGGUGAT) sebagai Hak Miliknya ;

Bahwa, dari uraian tersebut di atas maka secara yuridis peralihan hak (jual-beli) atas OBYEK SENGKETA dari TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT I, selanjutnya Obyek Sengketa tersebut oleh TURUT TERGUGAT I dijual kepada TURUT TERGUGAT II , selanjutnya lagi Obyek Sengketa oleh TURUT TERGUGAT II dijual lagi kepada TERGUGAT II adalah jual beli yang mengandung cacat hukum dan jual beli Obyek Sengketa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum. Oleh karena, ternyata OBYEK YANG DIPERJUAL BELIKAN a-quo (in casu OBYEK SENGKETA) adalah HAK MILIK PENGGUGAT dan orang yang menjual Obyek Sengketa yakni DJAMALUDIN /

Hal. 8 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I adalah orang yang tidak berhak atas OBYEK SENGKETA. Disamping itu, pada saat Obyek Sengketa diperjualbelikan masih dijadikan obyek sengketa di Pengadilan ;

Bahwa, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R I , tanggal 3 Maret 1971, Nomor : 598 K / Sip / 1970 :

" Jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak menjual mengakibatkan jual beli tersebut tidak sah menurut hukum ".

Bahwa, dengan demikian Akta Jual Beli No. No. 298/BSK/JB/2003 , tanggal 26 Februari 2003 dibuat oleh Turut Tergugat IV (dimana saat itu Turut Tergugat IV masih menjabat sebagai PPAT), Akta Jual Beli No.914/BSK/JB/2004 , tanggal 27 Juli 2004 , yang juga dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli NO. 693 /JB/V/2007, tanggal 16 Mei 2007, yang dibuat oleh PPAT KABUPATEN SITUBONDO : HAREK , SH (in casu Turut Tergugat V) adalah Akta-akta jual beli yang mengandung cacat hukum dan haruslah dibatalkan serta dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Termasuk pula pencatatan peralihan hak dan balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 161/DESA BESUKI - Penerbitan Sertifikat Ke-II tanggal 15 Agustus 2002 berdasarkan akta-akta jual beli a-quo juga mengandung cacat hukum dan haruslah pula dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Bahwa, dan karenanya SERTIFIKAT KE-II sebagai Pengganti Blanko lama memakai Blanko Baru , karena hilang , yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI pada tanggal 15 Agustus 2002 , yakni : SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 161/BESUKI letak tanah Jalan Raya Besuki N.I.B. 12.28.02.09.00864, Surat Ukur tanggal 15 - 08 - 2002, NO. 32, Luas : 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) adalah mengandung cacat hukum dan haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku, termasuk pula pendaftaran peralihan haknya pada SHM a-quo ;

Atau, sebagai konsekuensi hukumnya maka SALINAN BUKU TANAH HAK MILIK / Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 161/DESA BESUKI, Surat Ukur tanggal 9-12-1967 0.33/1967 , Luas : 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Departemen Agraria cq Kantor Pendaftaran Tanah Kab. Panarukan - Situbondo , pada tanggal 26 - 5 - 1967, yang terakhir tertulis atas nama ACHMAD WAHYUDI, harus dinyatakan tetap berlaku , dan selanjutnya untuk menyatakan hukum membatalkan pendaftaran peralihan hak milik No. 161 atas nama JAMALOEDIN kemudian menjadi atas nama Haji SALEH MAZIUN, kemudian menjadi atas nama Haji DJAKFARUDIN, dan terakhir menjadi atas nama JULIANAWATI, dan menyatakan hukum agar didaftarkan

Hal. 9 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kembali keadaan semula tertulis atas nama ACHMAD W AHYUDI ;

Bahwa, sebagaimana telah diuraikan pada Posita 8 (delapan) tersebut di atas dan pada pertengahan tahun 2007 Tergugat II telah mulai menguasai dan kemudian membangun TOKO / DEALER RESMI YAMAHA" MAHKOTA MOTOR - BESUKI ", Jl. Raya Kota Timur , Besuki , dengan cara membongkar dan menghilangkan ke-3 (tiga) bangunan rumah (terdiri 2 rumah permanent dan 1 rumah non-permanent), termasuk pula segala pohon/tanaman yang tumbuh dan berdiri di atas Obyek Sengketa milik Penggugat, tindakan mana yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut adalah merupakan tindakan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;

Bahwa, akibat perbuatan Tergugat II membongkar dan menghilangkan ketiga bangunan rumah (terdiri 2 rumah permanent dan 1 rumah non-permanent) dan Pohon Kelapa serta tanaman Mangga yang tumbuh dan berdiri di atas Obyek Sengketa yang merupakan milik Penggugat , dimana perbuatan Tergugat II tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan pula telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat yang dapat diuraikan sebagai berikut :

o Kerugian Material :

- 1 rumah induk permanent ukuran 6x10 m senilai Rp. 200.000.000,-
- 1 rumah makan (permanent) ukuran 4x6 m senilaiRp. 50.000.000,-
- 1 bangunan gudang (non-permanent) senilaiRp. 50.000.000,-+

TOTAL : Rp. 300.000.000,-

Bahwa, karenanya Tergugat II harus membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

Bahwa , dan juga selain kerugian materiil tersebut di atas sebagai akibat perbuatan Tergugat II di atas , Penggugat juga mengalami kerugian moriil dan materiil akibat dilaksanakannya eksekusi yang dimohonkan oleh Tergugat I tersebut ;

Bahwa, dengan demikian Tergugat I yang telah merekayasa dan mengaku-ngaku Obyek Sengketa sebagai miliknya dan kemudian menjualnya kepada pihak ketiga, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), karenanya Tergugat I juga harus membayar ganti kerugian materiil dan moriil kepada Penggugat. Dimana untuk kerugian moriil tersebut, karena setelah dieksekusi Penggugat mengalami tekanan dan menderita bathin, sehingga kerugian moriil yang pantas untuk dihukumkan kepada Tergugat I dimana jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp. 1.000.100.000,- (satu milyar seratus ribu rupiah) ;

Hal. 10 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010

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)



Disamping itu juga Penggugat juga mengalami kerugian materiil , yaitu sejak dieksekusi Penggugat tidak dapat menjalankan usaha rumah makan yang berdiri di atas Obyek sengketa, dan juga kehilangan penghasilan penjualan hasil panen buah kelapa dari 5 (lima) pohon kelapa serta penghasilan penjualan hasil panen buah mangga dari 4 (empat) tanaman pohon mangga gurih dari tahun 2001 sampai dengan dimasukkannya gugatan ini tahun 2008 yakni selama 7 tahun , yang dapat diperinci sebagai berikut :

- Penghasilan berupa laba dari usaha rumah makan perhari @ Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) , sehingga selama 7 (tujuh tahun) adalah sebesar :
..... Rp. 300.000,- x 365 hari x 7 tahun = Rp. 766.500.000,-
- penghasilan dari penjual buah dari 5 (lima) pohon kepala, perbulan @ Rp. 200.000,-, sehingga untuk masa 7 (tujuh) tahun adalah sebesar :
..... Rp. 200.000,- x 12 bulan x 7 tahun = Rp. 16.800.000,-
- penghasilan dari penjualan buah dari pohon mangga gurih , pertahun rata-rata @ Rp. 1.200.000,- , sehingga selama 7 tahun adalah sebesar = Rp. 8.400.000,-

Sehingga TOTAL kerugian materiil tersebut adalah sebesar : Rp. 766.500.000,- + Rp. 16.800.000 + Rp. 8.400.000,- = Rp 791.700.000,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah) ;

Bahwa, oleh karena OBYEK SENGKETA adalah milik PENGUGAT (ACHMAD WAHYUDI), maka telah tepat dan benar apabila TERGUGAT II dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan OBYEK SENGKETA tersebut kepada PENGUGAT dalam keadaan baik, tunai dan kosong tanpa beban apapun di atasnya ;

Bahwa, agar supaya gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dan lagi pula Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad bukruk Tergugat II yang menguasai Obyek Sengketa untuk mengalihkan, memindahtangankan, mengasingkan ataupun menjadikannya sebagai jaminan hutang kepada Pihak Ketiga ataupun kepada pihak lain. Maka, dengan ini mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Situbondo agar berkenan untuk menaruh Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Obyek Sengketa tersebut ; dan/atau termasuk pula untuk diletakkan Sita Jaminan atas asset Tergugat II berupa Tanah yang di atasnya berdiri Rumah Toko "MAHKOTA MOTOR", Jl. AHMAD YANI NO.54 RT.01 RW.01, Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo ;

Bahwa, Penggugat sangat berkepentingan dengan Obyek Sengketa , sehingga apabila Tergugat II dan/atau siapasaja yang mendapatkan hak darinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlambat menyerahkan Obyek Sengketa dan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) NO.161/DESA BESUKI kepada Penggugat, maka Tergugat II harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari untuk setiap keterlambatannya menyerahkan Obyek Sengketa dan asli SHM 161/DESA BESUKI a-quo, terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsdey atau sejak putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sampai dilaksanakannya termasuk juga tuntutan dwangsom ini dibebankan kepada Tergugat I apabila ia lalai memenuhi bunyi putusan ini ;

Bahwa, gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan kepada alat bukti surat autentik, serta pula Gugatan ini berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (In kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan (vide SEMA NO.3 Tahun 2000). Dalam hal ini gugatan ini diajukan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 808 PK/PDT/2001, tanggal 30 OKTOBER 2007, dan karenanya Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) , walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi ;

Bahwa, Turut Tergugat I, II, III, IV, V dan VI dimasukkan sebagai Pihak dalam perkara ini adalah agar dihukum tunduk pada putusan ;

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

PRIMAIR :

1. Menerima dengan baik gugatan Penggugat ;
2. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa; demikian juga halnya dengan menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas asset milik tergugat ii yang dimohonkan tersebut ;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 161/DESA BESUKI, Surat Ukur tanggal 9 - 12 - 1967 No. 33 I 1967 , Luas : 770 M2 (tujuh ratus tujuh puluh meter persegi) adalah Hak Milik Penggugat;
5. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :

Hal. 12 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Proses pembatalan pendaftaran Peralihan Hak (Balik Nama) dari atas nama Achmad Wahyudi dikembalikan lagi menjadi tertulis atas nama DJAMALOEDIN pada Sertifikat Hak Milik (SHM) 161/DESA BESUKI berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo No.22/PDT.G/1999/PN.STB, tanggal 12 Juli 1999 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No.605/PDT/1999/PT.SBY, 4 November 1999 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg.No.2588 K/PDT/2000 tanggal 19 Maret 2001 ;

6. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku :

Sertifikat Hak Milik (SHM) 161/BESUKI untuk penerbitan Ke-II , yang diterbitkan oleh pada tanggal 15 Agustus 2002, dengan Blanko No.SERI . AT.581832, tertulis atas nama Pendaftaran Pertama : DJAMALOEDIN , berikut Pendaftaran Peralihan Hak Miliknya di dalam SHM a-quo dan yang terakhir tertulis atas nama JULIANAWATI ;

7. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :

Akta Jual Beli Nomor. 298 / BSK / JB / 2003, tanggal 26 - 02 - 2003 , antara Penjual : DJAMALUDIN (TERGUGAT I) dengan Pembeli : Haji SALEH MAZIUN (TURUT TERGUGAT I) , Demikian Juga Halnya dengan proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 161/DESA BESUKI menjadi atas nama Haji SALEH MAZIUN berdasarkan Akta Jual Beli a-quo;

8. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :

Akta Jual Beli Nomor. 914 / BSK / JB / 2004 , tanggal 27 - 07 - 2004 , antara Penjual : Haji SALEH MAZIUN (TURUT TERGUGAT I) dengan Pembeli : Haji DJAFARUDIN (TURUT TERGUGAT II), demikian juga halnya dengan proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 161 / DESA BESUKI menjadi atas nama Haji DJAFARUDIN berdasarkan Akta Jual Beli a-quo;

9. Menyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :

Akta Jual Beli Nomor. 693 / JB / V / 2007 , tanggal 16 - 05 - 2007 , antara Penjual Haji DJAFARUDIN (TURUT TERGUGAT II) dengan Pembeli : JULIANAWATI (TERGUGAT II) , demikian juga halnya dengan proses balik nama pada Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 161 / DESA BESUKI menjadi atas nama JULIANAWATI berdasarkan akta jual beli a-quo;

Hal. 13 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010

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)



10. Menetapkan demi hukum : agar Sertifikat Hak Milik (SHM) NO. 161/DESA BESUKI untuk didaftarkan kembali dalam keadaan semula tertulis atas Nama : ACHMAD WAHYUDI ;
 11. Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjual obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
 12. Menyatakan sebagai hukum bahwa tindakan Tergugat II yang telah menguasai obyek sengketa dan membongkar/memusnahkan ketiga bangunan rumah (2 bangunan permanent dan 1 bangunan non permanent) serta segala sesuatu yang berdiri dan tumbuh di atas obyek sengketa milik Penggugat, serta kemudian tindakan Tergugat II Membangun TOKO / DEALER RESMI YAMAHA" MAHKOTA MOTOR - BESUKI " di atas Obyek Sengketa adalah perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) ;
 13. Menghukum Tergugat II dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya kepada Penggugat, dan bilamana perlu dengan bantuan alat negara (aparat kepolisian) ;
 14. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian moriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.100.000,- (satu milyar seratus ribu rupiah), dan juga kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp 791.700.000,- (tujuh ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga jumlah keseluruhan kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 1.791.800.000,- (satu milyar tujuh ratus sembilan puluh satu juta delapan ratus ribu rupiah) ;
 15. Menghukum Tergugat II untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
 16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari , apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai menjalankan putusan Pengadilan Negeri Situbondo dalam Perkara Ini ;
 17. Menyatakan putusan perkara Ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), walaupun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi;
 18. Menghukum Turut Tergugat I , II , III , IV , V dan VI agar tunduk pada putusan perkara ini ;
 19. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan Ini ;
- Apabila Pengadilan Negeri Situbondo berpendapat lain:



SUBSIDAIR

Mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

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

Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III :

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan eksepsi REI JUDICATA DEDUCTAE yaitu pada yang digugat masih tergantung (Aanhangig Geding) dari sah tidaknya hibah yang menjadi dasar klaim kepemilikan Penggugat ;

Bahwa ketentuan Pasal 49 jo Pasal 50 ayat (2) UU Nomor 3 Tahun 2006 tentang Penambahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, yang dalam hal ini mengatur tugas dan wewenang Pengadilan Agama untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ditingkat pertama antara orang-orang beragama islam di bidang : a) Perkawinan b) Waris c) Wasiat d) Hibah e) Wakaf f) Zakat g) Infaq h) Shadaqah i) Ekonomi Syariah ;

Bahwa, sedangkan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung tanggal 30 Oktober 2007 Nomor 808 PK/PDT/2001 yang dijadikan dasar gugatan Penggugat bukan putusan yang bersifat eksekutorial, artinya bahwa persengketaan antara Penggugat dan Tergugat I dalam Peninjauan Kembali tersebut tidak menjangkau daya eksekusi ;

Bahwa tidak dapat dipungkiri bahwa sesungguhnya persoalan pokok dalam Peninjauan Kembali yang ditaktaim sebagai dasar kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa adalah Akta Nomor 205/25/1981 tanggal 18 November 1981, sehubungan putusan Peninjauan Kembali tersebut tidak mempunyai daya eksekusi, dalam hal perkara a-quo terdapat keberatan Tergugat I atau sesame ahli waris lainnya atas keberadaan Akta Hibah tersebut, maka harus diuji terlebih dahulu kebenaran dan keabsahannya ;

Bahwa karena Penggugat dan Tergugat I beragama Islam, maka persoalan hibah merupakan kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan memutusnya, sehingga patut dan beralasan hukum untuk menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara a-quo ;

Bahwa dan atau karena permasalahan hibah tersebut belum selesai dan menjadi kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan memutuskannya maka terdapat alasan menanggukuhkan pemeriksaan pokok perkara gugatan Penggugat a-quo sehingga setidaknya beralasan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Hal. 15 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Eksepsi Turut Tergugat I :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dikarenakan tidak jelas dasar hukumnya ;
2. Dalam uraian antara posita dan petitum tidak saling mendukung, antara lain dalam posita pada angka 1 (satu) dalil Penggugat mengenai sebidang tanah pekarangan dan 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman, untuk tiga buah rumah dan tanaman tidak disebutkan dengan jelas berapa ukuran masing-masing rumah, apa bahan yang dipakai untuk membuat rumah permanen dan tidak permanen tersebut, dan berapa buah tanaman terdiri dari tanaman apa saja ;
3. Tanpa menyebutkan dengan rinci bahan bangunan 3 (tiga) rumah tersebut, berapa luas masing-masing bangunan, akan sulit untuk menilai berapa harga bangunan tersebut dan sulit pula menentukan berapa kerugian Penggugat termasuk tidak disebutkan berapa buah tanaman dan terdiri dari tanaman apa saja, usia berapa, akan menyulitkan dalam menentukan kerugian ;
4. Bahwa dalam petitum angka 4 (empat) Penggugat hanya minta agar supaya obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 161/Besuki, surat ukur tanggal 19-12-1967 No. 33/1967 luas : 770 M² adalah hak milik Penggugat, tanpa menyebutkan 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman yang tumbuh di atasnya, yang pengertiannya 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman tersebut tidak termasuk obyek sengketa yang dimintakan untuk ditetapkan sebagai hak milik Penggugat ;
5. Bahwa oleh karena Penggugat tidak minta agar 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman yang tumbuh di atas tanah sengketa sebagai obyek sengketa yang harus dinyatakan sebagai hak milik Penggugat maka petitum sebagaimana tersebut pada angka 12 (dua belas) yang berkaitan dengan 3 (tiga) buah bangunan rumah dan tanaman tersebut adalah tidak beralasan hukum ;
6. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap 3 (tiga) buah bangunan rumah tersebut tidak beralasan hukum maka permintaan uang pengganti kerugian kepada Tergugat II sebagaimana tersebut pada petitum angka 15 juga tidak beralasan hukum ;

Eksepsi Turut Tergugat II :

Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur dengan alasan bahwa :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Uraian antara posita dengan petitum tidak saling mendukung ;
- Dalam posita dalil Penggugat mengenai sebidang tanah pekarangan dengan 3 (tiga) buah bangunan rumah dan tanaman, Penggugat tidak memberikan perincian terbuat dari apa saja bangunan rumah tersebut, dan tanaman yang ada terdiri dari tanaman apa saja dan berapa jumlahnya dan berapa umurnya ;
- Tanpa menyebutkan dengan rinci luas bangunan, bahan yang dipakai untuk membangun rumah tersebut, berapa jumlah tanaman dan tanaman apa saja dan umur berapa tanaman tersebut tidak jelas tidak mungkin dapat diketahui tentang kerugian yang diderita oleh Penggugat dengan kata lain tuntutan Penggugat tidak jelas dan bohong atau kabur ;
- Uraian dalam petitum Penggugat hanya minta kepada Pengadilan agar supaya obyek sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 161/Desa Besuki/tanah pekarangan seluas 770 M² ditetapkan sebagaimana hak milik Penggugat, tanpa menyebutkan 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman yang ada dan tumbuh di atasnya ;
- Dengan tidak dimintakan 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman sebagai milik Penggugat secara hukum mengandung pengertian bahwa 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman tersebut tidak menjadi sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa oleh karena 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman tersebut tidak termasuk dalam obyek sengketa dalam perkara ini maka dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum angka 12 (dua belas) dan termasuk dalil gugatan Penggugat yang lainnya sepanjang terkait dengan 3 (tiga) bangunan rumah dan tanaman tersebut adalah tidak beralasan hukum dan oleh karenanya harus dikesampingkan ;

Eksepsi Turut Tergugat IV :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak benar ;
2. Turut Tergugat IV dalam melaksanakan tugas selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah sesuai prosedur hukum yang berlaku, tersebut dalam menerbitkan Akta Jual Beli terhadap Objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 161/Besuki, Surat Ukur tanggal 19-2-1967, Nomor 33/1967, luas 770 M² tertulis atas nama Djamaloedin, yang telah dijual belikan kepada Turut Tergugat I, Haji Saleh Maziun, dengan Akta Jual Beli No. 298/BSK/JB/2003 tanggal 26 Februari 2003 dan telah dibalik nama / peralihan haknya kepada Turut Tergugat I, Haji Saleh Maziun, selanjutnya dari Turut Tergugat I dijualbelikan kepada Turut Tergugat II, Haji Jafarudin dengan Akta Jual Beli

Hal. 17 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 914/BSK/JB/2004 tanggal 27 Juli 2004, selanjutnya telah didaftarkan peralihan haknya pada kantor pertanahan kabupaten Situbondo, Turut Tergugat IV, objek tanah Hak Milik No. 161/Besuki telah tertulis atas nama Turut Tergugat II, Haji Jakfarudin, sebelum pelaksanaan pembuatan kedua akta jual beli tersebut oleh Turut Tergugat IV, telah diadakan pengecekan, bahwa obyek tanah Sertifikat Hak Milik No. 161/Besuki tersebut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo dinyatakan dan dicatat pada Buku Tanah pada obyek tanah Sertifikat Hak Milik No. 161/Besuki, tidak ada sengketa dan tidak ada pemblokiran ;

3. Dikarenakan Penggugat alpa dalam mengadakan pemblokiran obyek Sertifikat Hak Milik No. 161/Besuki tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, Turut Tergugat VI ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa untuk selanjutnya akan diajukan Gugatan Rekonvensi sehingga semula Tergugat I Konvensi akan disebut Penggugat I Rekonvensi / Penggugat I melawan semula Penggugat Konvensi yang untuk selanjutnya akan disebut Tergugat Rekonvensi / Tergugat, juga Turut Tergugat I Konvensi akan disebut Turut Tergugat I Rekonvensi / Turut Tergugat I ;

Bahwa, Penggugat I mohon agar segala sesuatu yang terurai dan tercantum di dalam Konvensi dianggap telah termasuk dan tercantum seluruhnya ke dalam Gugatan Rekonvensi ini ;

Bahwa, nama dan juga yang bertandatangan dengan memakai huruf dalam bahasa Arab dalam Akta dijual beli No. 63/1967, tanggal 14 Nopember 1967 dan yang awal mula mengajukan permohonan penyertifikatan atas Obyek Sengketa sehingga terbit SHM No. 161 / Desa Besuki adalah Penggugat I, dan Penggugat I selain berprofesi sebagai PNS, juga berprofesi dagang ;

Bahwa, Penggugat I adalah salah satu ahli waris yang sah dari alm. Pak Halil alias Pak Djamaludin sehingga Akta Hibah No. 243/25/1981, tanggal 17 Nopember 1981, yang dibuat antara Pak Halil alias Pak Djamaludin dengan Tergugat saja, dengan tanpa diketahui dan melibatkan Penggugat I sehingga merugikan hak Penggugat I, juga tidak menyertakan ahli waris dari alm. Pak Halil alias Pak Djamaludin yang lainnya, maka hibah yang demikian adalah tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I dalam putusan perkara No. 225 K/Sip/1960, tanggal 20-7-1960, yang isinya : "Suatu hibah tidak boleh merugikan ahli waris"

Hal. 18 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010

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)



Bahwa perbuatan Penggugat I yang telah menjual Obyek Sengketa kepada pihak ketiga yaitu Turut Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hukum karena merupakan pemenuhan atas hak dari Penggugat I bukan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa, telah terjadi kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata di dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Peninjauan Kembali atas perkara ini karena terbaca dan tercantum di dalam halaman 10 salinan putusannya, Majelis Hakim Tingkat Peninjauan Kembali di dalam pertimbangannya telah memakai surat jual beli dan akta hibah yang bukan berkaitan dengan obyek sengketa dalam perkara ini ;

Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan sehingga Penggugat I mengajukan dan menyatakan Penolakan atas putusan Peninjauan Kembali No. 808 PK/PDT/2011, tanggal 30 Oktober 2007 dan demi hukum haruslah Majelis Hakim Peninjauan Kembali membatalkan Putusan Peninjauan Kembali No. 808 PK/PDT/2001 tanggal 30 Oktober 2007 ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Situbondo supaya memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

MENGADILI

- Menerima dan mengabulkan jawaban dari Tergugat I ;
- Menolak atau menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat ;

MENGADILI SENDIRI

1. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Dijual Beli No. 63/1967, tanggal 14 Nopember 1967 dan SHM No. 161 / Desa Besuki dengan nama dan yang ditandatangani oleh Penggugat I ;
2. Menyatakan batal demi hukum Akta Hibah No. 243/25/1981, tanggal 17 Nopember 1981 atas Obyek Sengketa yang dibuat Pak Halil alias Pak Djamaludin dengan Tergugat yang merugikan hak Penggugat I serta ahli waris lainnya dari alm. Pak Halil alias Pak Djamaludin ;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Penggugat I yang menjual Obyek Sengketa kepada Turut Tergugat I adalah sah dan berkekuatan hukum karena merupakan pemenuhan atas hak dari Penggugat I bukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Hal. 19 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidaair :

Apabila berpendapat lain, mohon putusan yang dianggap paling baik, adil dan bijaksana sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Situbondo telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan No. 14/Pdt.G/2008/PN.STB. tanggal 15 Desember 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugat rekonsensi untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dianggarkan sebesar Rp 1.711.000,- (satu juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat / Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 230/PDT/2009/PT.SBY tanggal 18 Juni 2009 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permintaan banding dari Penggugat – Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 24 Desember 2008 Nomor : 14/Pdt.G/2008/PN. Stb, yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum ;
- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan seluruh harga tanah seimbang dengan luas tanah yang pernah dieksekusi dan diterima oleh Tergugat I dengan harga permeter bujur sangkar disesuaikan dengan pasaran umum yang berlaku pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
- Menyatakan Tergugat II dan Turut Tergugat II adalah pembeli beritikad baik ;

Hal. 20 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010

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

- Menyatakan jual beli antara Tergugat I dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tetap sah dan berkekuatan hukum yang mengikat ;
- Menghukum Turut Tergugat lainnya untuk mematuhi putusan ini ;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 100.000,00 (seratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 31 Agustus 2009 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Pembanding (dengan perantara kuasa, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2008) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 14 September 2009 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 14/Pdt.G/2008/PN.STB, jo Nomor 230/PDT/2009/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 September 2009 ;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 13 Oktober 2009 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat / Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Situbondo pada tanggal 27 Oktober 2009 ;

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

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

Keberatan Pertama.

PEMOHON KASASI keberatan terhadap putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi) atau putusan banding tersebut terbukti hanya didasarkan pertimbangan hukum yang sangat sumir (onvoelde gemotivered), yaitu Judex Facti telah salah menilai materi gugatan Penggugat / Pemohon Kasasi. Dan Pemohon Kasasi sangat berkeberatan dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi yang demikian karena putusan tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan dan juga tidak menjamin terciptanya kepastian hukum ;

Bahwa dan jelas sekali putusan Pengadilan Tinggi tersebut bertentangan putusan yang lebih tinggi in casu Putusan Peninjauan Kembali (Mahkamah Agung).

Hal. 21 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Keberatan Kedua.

Bahwa, Judex Facti telah memutuskan lebih dari apa yang diminta oleh Pemohon Kasasi, karena dari seluruh amar putusan Pengadilan Tinggi yang diputuskan (termuat dalam amar putusan Pengadilan Tinggi/Judex Facti) tidak pernah diminta oleh Pemohon Kasasi.

Bahwa Judex Facti telah mencampur aduk petitum primair dan subsidair yang terinci dalam putusan, sehingga karenanya putusan Judek Facti tersebut telah melanggar ultra petita.

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi yang demikian (vide amar Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya, No. 230/PDT/2009/PT.SBY, tertanggal 18 Juni 2009), maka amar putusan yang demikian bertentangan dengan pasal 178 ayat (3) HIR.

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi telah menyimpang dari apa yang dituntut, sehingga lebih menguntungkan Tergugat I (Termohon Kasasi I) dan Tergugat II (Termohon Kasasi II), apalagi putusannya melebihi dari apa yang dituntut padahal Tergugat II (Termohon Kasasi II) tidak mengajukan Gugat Rekonsensi. Karenanya dengan dasar pasal 30 ayat (1) huruf a UU MA, dapat dijadikan alasan untuk melakukan kasasi, dan putusan Pengadilan Tinggi tersebut harus dibatalkan.

Keberatan Ketiga.

Bahwa Pengadilan Tinggi telah menerapkan Hukum Acara Perdata yang berlaku, karena Pengadilan Tinggi telah mengabulkan petitum gugatan yang tidak jelas, yaitu :

- Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan seluruh harga tanah seimbang dengan luas tanah yang pernah dieksekusi dan diterima oleh Tergugat I dengan harga permeter bujur sangkar disesuaikan dengan pasaran umum yang berlaku pada saat putusan ini berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa dengan amar putusan yang tersebut di atas, dengan tidak merinci hal-hal yang harus dilakukan dan dengan apa Tergugat I harus mengganti nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat (Pemohon Kasasi). Lagi pula amar yang demikian adalah bersifat abstrak dan negatif, dan sulit untuk dilakukan eksekusi nantinya, apabila putusan pengadilan a-quo telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) ;

Bahwa keputusan Pengadilan Tinggi a-quo yang mengabulkan gugatan yang tidak jelas seperti tersebut di atas, bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Nopember 1970 Nomor : 492 / SIP / 1970 (vide



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rangkuman Jurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II, halaman 205, No. 144, mengenai perbuatan yang tidak jelas).

Keberatan Keempat.

Bahwa, Judex Facti telah salah menerapkan (error application of law) atau melanggar hukum yang berlaku ;

PEMOHON KASASI sangat berkeberatan atas pertimbangan putusan Judex Facti yang menyatakan bahwa masalah memulihkan kembali hak Penggugat - Pemandang atas obyek sengketa kedalam keadaan semula haruslah diartikan dari segi nilai harga obyek sengketa bukan dari sengketa fisik obyek sengketa ;

Adalah sama sekali tidak benar pertimbangan putusan Judex Facti tersebut, berdasarkan hukum yang berlaku Judex Facti telah salah menerapkan hukum ;

Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini dahulunya menjadi obyek sengketa dalam Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor : 22 / PDT.G / 1999 / PN.STB, tanggal 12 Juli 1999 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor: 605 / PDT / 1999 / PT.SBY, tanggal 4 November 1999 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2588 K / PDT / 2000 , tanggal 19 Maret 2001 jo Putusan Peninjauan Kembali (selanjutnya ditulis Putusan PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 808 PK/PDT/2001, tanggal 30 OKTOBER 2007 ;

Bahwa Putusan PK a-quo telah membatalkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2588 K / PDT / 2000 , tanggal 19 Maret 2001 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya Nomor: 605 / PDT / 1999 / PT.SBY, tanggal 4 November 1999 jo Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor : 22 /PDT.G/1999/PN.STB, tanggal 12 Juli 1999; sehingga berdasarkan Putusan PK a-quo , maka eksekusi Pengadilan Negeri Situbondo yang pernah dilaksanakan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2588 K/PDT/2000, tanggal 19 Maret 2001 jo Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor: 22/PDT.G/1999/PN.STB , tanggal 12 Juli 1999 tersebut haruslah juga dibatalkan. Dan karenanya obyek sengketa tersebut haruslah dipulihkan dan dikembalikan KEKEADAAN SEMULA (RESTITUTION IN INTEGRUM) ;

Bahwa sebelum turunnya Putusan PK a-quo ; obyek sengketa tersebut telah dieksekusi dan kemudian oleh Termohon Kasasi I (Terbanding I) dijual kepada Turut Termohon Kasasi I (Turut Terbanding I) lalu dijual lagi kepada Turut Termohon Kasasi II (Turut Terbanding II) , selanjutnya sekarang dibeli

Hal. 23 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



dan dikuasai oleh Termohon Kasasi II (Terbanding II) dan Turut Termohon Kasasi III (Turut Terbanding III) ;

Bahwa setelah Putusan PK a-quo turun dan pemberitahuannya diterima oleh Pemanding, dengan mendasarkan pada Putusan PK a-quo yang amarnya berbunyi : "Menolak Gugatan Penggugat (dalam perkara ini adalah Termohon Kasasi I / Terbanding I / Tergugat I) untuk seluruhnya, maka kemudian Pemanding mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Situbondo, dengan meminta agar obyek sengketa dikembalikan kepada kedudukan semula, yakni berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi" ;

Bahwa sekarang setelah adanya Putusan PK a-quo, maka secara de jure dan de facto, PEMOHON KASASI (Pemanding) adalah Pemilik sah obyek sengketa ;

Bahwa Putusan PK a-quo telah menciptakan keadaan hukum baru, dimana berdasarkan amar Putusan PK tersebut Gugatan Penggugat dalam perkara a-quo ditolak untuk seluruhnya, (dahulu Penggugat dalam perkara a-quo sekarang dalam perkara ini sebagai TERMOHON KASASI I / Tergugat I / Terbanding I). Dan karenanya Pengadilan BANDING yang memeriksa dan mengadili perkara ini harus pula memberikan putusan: " Membatalkan eksekusi yang sudah pernah dilaksanakan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo yang telah dibatalkan oleh Putusan PK a-quo dengan memerintahkan untuk mengembalikan keadaan kepada keadaan semula" ;

Dengan bertitik tolak dari keadaan baru inilah (Putusan PK a-quo), ternyata TERMOHON KASASI I (Terbanding I) bukanlah pemilik sah obyek sengketa, sehingga peralihan hak (jual beli) atas obyek sengketa kepada pihak lain yang dilakukannya menjadi tidak sah dan haruslah dibatalkan ;

Disamping itu, dalam jual beli obyek segketa tersebut didasari pula kebohongan, kecurangan dan tipu muslihat serta upaya-upaya penghilangan obyek sengketa, dimana dalam akta jual beli atas obyek sengketa terdapat salah satu pasal yang memuat clausula : " bahwa obyek jual beli tersebut diatas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari suatu sitaan dan tidak terikat ".

Padahal faktanya tidak demikian, pada saat obyek sengketa / obyek jual beli tersebut ditransaksikan jual beli di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) obyek sengketa/obyek jual beli tersebut masih dan sedang dalam keadaan sengketa di Pengadilan pun demikian, dari pihak pembeli juga tidak pernah meneliti siapa sebenarnya yang memilki tanah tersebut. Apalagi, masalah sengketa dan eksekusi obyek sengketa menjadi " Headline News " di



surat kabar pada saat itu, lebih-lebih lagi masalah adanya sengketa terkait adanya upaya hukum peninjauan kembali juga tercover dalam pemberitaan tersebut hal ini menandakan bahwa pembeli telah beritikad buruk (bad faith), dengan tidak mengeceknya ke Pengadilan. Dengan adanya sengketa berarti tentang kepemilikan atas obyek sengketa tersebut menjadi masih belum terang dan jelas siapa sebenarnya pemiliknya, serta juga telah dilakukan pemblokiran, agar tidak terjadi transaksi jual beli pada seluruh PPAT sekabupaten Situbondo, dan juga pihak Badan Pertanahan Kabupaten juga mendapatkan tembusan surat pemblokiran tersebut ;

Bahwa kemudian terbukti, bahwa penjual obyek sengketa adalah orang yang tidak berhak dan dari pihak pembeli juga beritikad buruk (bad faith), dan tidak akan dilindungi hukum serta jual belinya atas obyek sengketa harus dinyatakan batal demi hukum ;

Sudah jelas dan gamblang terurai bahwa gugatan PEMOHON KASASI didasarkan kepada keadaan setelah jatuhnya Putusan PK a-quo, akan tetapi dalam pertimbangan hukumnya majelis hakim masih membenarkan dan mensahkan transaksi jual beli tanah obyek sengketa tersebut. Menurut PEMOHON KASASI pertimbangan Majelis Hakim BANDING yang demikian tersebut pada putusannya adalah sangat bertentangan dengan hukum ;

Bahwa, menurut PEMOHON KASASI setelah turunnya Putusan PK a-quo, pemilik sah obyek sengketa adalah PEMOHON KASASI (Pembanding), bukan TERMOHON KASASI II (Terbanding II). Sebab dia memperoleh obyek sengketa berdasarkan putusan pengadilan walaupun sudah berkekuatan hukum tetap, akan tetapi kemudian putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tersebut telah dibatalkan oleh Putusan PK a-quo. Jadi keputusan pengadilan a-quo yang mendasari "kepemilikan" TERMOHON KASASI II (Terbanding II) tersebut telah dibatalkan oleh Putusan PK a-quo ;

Bahwa, dengan demikian yang dimaksudkan dengan memulihkan hak Penggugat - Pembanding alias Obyek Sengketa adalah dengan jalan memulihkan secara fisik, bukan dari segi nilai harga obyek sengketa. Karena sudah jelas, berdasarkan putusan Peninjauan Kembali atas perkara terdahulu adalah Obyek Sengketa tersebut haruslah dikembalikan dalam keadaan utuh kepada pihak yang menang dalam putusan Peninjauan Kembali tersebut ;

Bahwa, berdasarkan uraian tersebut di atas putusan Judex Facti tersebut harus dibatalkan.

Keberatan kelima.

Bahwa, PEMOHON KASASI berkeberatan atas kesimpulan serta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Judex Facti yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dan tidak menolak gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) yang lain dan selebihnya dalam perkara ini ;

Bahwa, dengan amar putusan yang demikian telah terjadi kontradiksi dalam Putusan Pengadilan Tinggi a-quo, serta menjadi tidak jelas hal-hal apa saja yang tidak dikabulkan. Oleh karena, dasar gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi) ini, adalah juga Putusan Pengadilan (Peninjauan Kembali) yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Bahwa, Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 9 NOVEMBER 1955 berpendapat bahwa suatu putusan hakim tidak hanya mempunyai kekuatan terhadap pihak yang kalah, melainkan juga terhadap seorang yang kemudian mendapat hak dari pihak yang kalah tadi ;

Artinya pihak ketiga dalam hal ini yang membeli tanah obyek sengketa dari Termohon Kasasi juga harus tunduk pada Putusan Peninjauan Kembali. Dan jual beli atas Obyek Sengketa dari pihak yang tidak berhak, harus dibatalkan, dan Obyek Sengketa serupa pemulihan fisik tanah tersebut harus diserahkan kembali dalam penguasaan Pemohon Kasasi ;

Bahwa, karena itu putusan Judex Facti harus dibatalkan ;

Keberatan Keenam.

Pengadilan Tinggi telah salah dalam penerapan hukum atau terjadi pelanggaran hukum. Bahwa, Pengadilan Tinggi telah salah mengartikan itikat baik (te goeder trouw), oleh karena sebelum tanah terperkara dijual oleh Tergugat I (Termohon Kasasi I) dengan anggapan dan iktikat baik , bahwa dia yang berhak atas tanah itu , ternyata dia telah mengetahui atas tanah yang diperoleh melalui eksekusi tersebut telah ditempuh upaya hukum luar biasa oleh Pemohon Kasasi. Dan pihak lain yang pernah membeli tanah sengketa tersebut sebenarnya telah mengetahui bahwa yang menjadi obyek jual beli tersebut masih sengketa, malah cepat-cepat dijualnya, dan harganyapun dibawah harga pasar. Hal tersebut juga dilandasi dengan iktikat jahat (bad faith) dari pihak-pihak tersebut, untuk bersekongkol menguasai obyek sengketa dalam hal ini mengecewakan Pemohon Kasasi. Sudah tidak terhitung biaya baik materiil maupun moriil yang mesti ditanggung oleh Pemohon Kasasi untuk mendapatkan kembali tanah leluhurnya, yang dulunya direbut oleh Termohon Kasasi I dengan tipu muslihat melalui Proses Peradilan. Pemohon Kasasi terusir dari tanah leluhurnya, yang telah banyak memberikan kenangan manis. Namun apa daya, selanjutnya hidup Pemohon Kasasi berpindah-pindah dari rumah kontrakan yang satu ke rumah kontrakan yang lainnya. Dan sekarang, Pemohon

Hal. 26 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi hidup merana, dan menempati tanah di pinggir jalan di sebelah Timur PLTU PAITON, Kecamatan Banyuglugur, Kabupaten Situbondo ;

Bahwa, setelah melalui penantian yang panjang. Begitu secercah harapan datang kembali dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali a-quo. Sungguh ironis dan amat mengecewakan putusan Judex Facti yang tidak mencerminkan rasa keadilan. Seakan harapan yang dulu pernah ada hilang kembali. Sekarang tinggal harapan satu-satunya melalui upaya hukum kasasi ini Pemohon Kasasi dan keluarga gantungkan nasibnya berjuang meraih keadilan, guna mendapatkan kembali tanah leluhurnya.

Keberatan Ketujuh.

Bahwa, Pengadilan Tinggi telah menerapkan ketentuan hukum tidak sebagaimana mestinya.

Bahwa, oleh karena dalam prinsip keadilan : KEPENTINGAN PEMOHON KASASI, DAHULU PENGGUGAT/PEMBANDING (ACHMAD WAHYUDI) MESTI DITEMPATKAN LEBIH KUAT DARIPADA KEPENTINGAN DAN KEDUDUKAN PIHAK KETIGA, OLEH KARENA TERMOHON KASASI I (TERGUGAT I / TERBANDING I) dalam PERKARA PENINJAUAN KEMBALI a-quo BERADA PADA POSISI YANG KALAH, YAKNI GUGATANNYA DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ;

Bahwa, secara hukum terkait dengan kerugian yang dialami oleh pihak ketiga karena telah membeli obyek sengketa merupakan tanggung jawab perdata Penggugat semula (in casu Termohon Kasasi I) selaku penjual kepada pihak ketiga (pembeli) ;

Bahwa, karenanya eksekusi pemulihan fisik dalam perkara ini masih dapat dilaksanakan walaupun tanah obyek sengketa telah beralih kepada pihak ke-tiga dan alangkah tidak adil dan patut apabila PEMOHON KASASI selaku pemilik semula obyek sengketa berada pada pihak yang kalah dalam perkara ini ;

Maka, dengan demikian Pengadilan Tinggi telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, sehinga adalah tepat putusan tersebut harus dibatalkan ;

Keberatan Kedelapan.

Pengadilan Tinggi telah mengadili dan memutus melampaui batas wewenangnya.

Bahwa, hal tersebut dikarena Pengadilan Tinggi terlalu sempit memahami dan menafsirkan menafsirkan gugatan Penggugat (Pemohon Kasasi), dimana Penggugat (Pemohon Kasasi) telah memohonkan pemulihan

Hal. 27 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa yang berupa tanah, bukan bangunan rumah yang telah dihancurkan oleh Tergugat II (Termohon Kasasi II). Dan yang dimohonkan adalah pemulihan keadaan semula berupa tanahnya. Akan tetapi Pengadilan Tinggi terlalu memaksakan pendapatnya bahwa pemulihan fisik tersebut tidak dapat dilaksanakan.

Bahwa, sebenarnya pemulihan obyek sengketa berupa tanah masih dapat dijalankan eksekusinya, apalagi tanahnya masih ada dan utuh.

Bahwa, menurut Pemohon Kasasi tidaklah tepat jika diganti-rugi dengan uang yang nilai sama atas tanah yang sudah dieksekusi tersebut. Karena dahulu yang dieksekusi berupa tanah, maka sekarang tanah tersebut haruslah dikembalikan lagi kepada PEMOHON KASASI berupaya tanahnya kembali lagi menjadi miliknya, sesuai dengan amar putusan Peninjauan Kembali tersebut. Bahwa karena putusan a-quo harus dibatalkan ;

Keberatan Kesembilan.

Bahwa, pertimbangan Pengadilan Tinggi tidak seksama (ondevoldoende gemotiveer), sebab pertimbangannya sangat atau terlampau singkat, kabur dan tidak konkrit, tanpa didasari dan didukung oleh alat bukti yang memenuhi batas minimal pembuktian. Sebab dalam persidangan, Termohon Kasasi II maupun Termohon Kasasi I tidak mengajukan saksi-saksi. Sehingga terjadi kesalahan penerapan hukum pembuktian. Sebab fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan tidak dipertimbangkan secara menyeluruh dan konferhensif. Yang dipertimbangkan hanya sebagian saja, tanpa menilai dan mempertimbangkan alat bukti relevan lainnya.

Bahwa, dengan dasar adanya Ata Jual Beli PPAT saja tidak dapat serta merta dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Serta apabila parameter lainnya dari pembeli yang beritikad baik tidak pernah dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi ;

Bahwa, karena pertimbangan Pengadilan Tinggi tidak seksama , maka dapatlah putusan a-quo terjadi kesalahan dalam penerapan hukum, khususnya kesalahan penerapan hukum pembuktian. Karenanya putusan a-quo harus dibatalkan.

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi / Penggugat tersebut tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum oleh karena berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Situbondo No. 22/Pdt.G/

Hal. 28 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1999/PN.STB. jo Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 605/Pdt/1999/PT.Sby jo Putusan Mahkamah Agung No. 2588 K/Pdt/2000, yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik tanah obyek sengketa dan putusan telah dilaksanakan, maka jual beli tanah obyek sengketa dari Tergugat I perkara aquo (dahulu Penggugat) dengan Turut Tergugat I, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 298/BSK/JB/2003 tanggal 26 Pebruari 2003, kemudian dijual kepada Turut Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli No. 914/BSK/JB/2004 tanggal 27 Juli 2004 dan oleh Turut Tergugat II dijual kepada Tergugat II sesuai dengan Akta Jual Beli No. 693/JB/VI/2007 tanggal 16 Mei 2007, yang dilaksanakan dihadapan PPAT maka jual beli tersebut adalah sah dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, serta Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi ;

Bahwa, oleh karena berdasarkan putusan Peninjauan Kembali Nomor : 808 PK/Pdt/2001 tanggal 30 Oktober 2007, permohonan Peninjauan Kembali dikabulkan, sehingga Tergugat I perkara a quo dipihak yang kalah, maka Penggugat a quo dapat meminta ganti rugi terhadap Tergugat I ;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi yang mengadili perkara a quo, berdasarkan tuntutan subsidair (ex aequo et bono) dengan menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dapat dibenarkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : ACHMAD WAHYUDI tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **ACHMAD WAHYUDI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Hal. 29 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at** tanggal **11 Nopember 2011** oleh H. M. IMRON ANWARI, SH., S.PN., MH Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Militer yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. SUWARDI, SH., MH dan H. ACHMAD YAMANIE, SH., 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 serta ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota
ttd
H. SUWARDI, SH., MH.

Ketua
ttd
H. M. IMRON ANWARI, SH., S.PN., MH

Panitera Pengganti :
ttd
ENNY INDRIYASTUTI, SH., M.Hum

Biaya – Biaya :

1. Materi	Rp.	6.000.-
2. Redaksi	Rp.	5.000.-
3. Administrasi Kasasi	Rp.	489.000.-
Jumlah	Rp.	500.000.-

Oleh karena Hakim Agung H. Achmad Yamanie, SH.,MH, sebagai Anggota/Pembaca II telah diberhentikan dengan tidak hormat dalam sidang Majelis Kehormatan Hakim pada Hari Selasa, tanggal 11 Desember 2012, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca III (Ketua Majelis) H. M. IMRON ANWARI, SH., S.PN., MH. dan Hakim Agung Pembaca I H. SUWARDI, SH., MH.

Jakarta, 28 Januari 2013
Ketua Mahkamah Agung RI,
ttd
Dr. M. HATTA ALI, SH., MH

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 30 dari 30 hal. Put. No. 895 K/Pdt/2010