



PUTUSAN
Nomor 545 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KEPALA DESA PAYANG, berkedudukan di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nurcahyo Eko Pambudi, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Nurcahyo Eko Pambudi, S.H., & Rekan", beralamat di Perum Griya Kencana II, Jalan Meranti II Nomor 15 Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n

Rr. SUHARTINI, berempat tinggal di Desa Payang RT 03 RW 04, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati, Jawa Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eri Sadewa, beralamat di Desa Payang RT 003, RW 004 Pati, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah (objek sengketa) terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati. Tetapi karena adanya pembuatan jalan desa, maka pada tanah tersebut kini telah dilalui jalan desa sehingga tanah terbagi menjadi 2 (dua) bidang bersebelahan yang dibatasi jalan yaitu:
 - a. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 586 Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati atas nama Penggugat Surat Ukur Nomor 3354/1985 tanggal 29 Mei 1985 seluas 387 m² dengan batas-batas:
 - Utara : Jalan Desa;

Halaman 1 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Santoso dan Martokasan;
 - Barat : Jalan Desa;
 - Timur : SD Negeri III Payang;
- b. Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 587 Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati atas nama Penggugat Surat Ukur Nomor 3351/1985 tanggal 29 Mei 1985 seluas 885 m² dengan batas-batas:
- Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Selatan : Jalan Desa;
 - Barat : Jalan Desa
 - Timur : Djojoramat;
2. Bahwa pada tahun 1982 tanah milik Penggugat itu telah digunakan oleh Tergugat untuk pembangunan SD (Sekolah Dasar). Pada saat itu Tergugat menjanjikan akan membayar/membeli tanah Penggugat, tetapi karena Tergugat belum mempunyai uang, maka Tergugat menjanjikan akan membayarnya pada saat Tergugat telah mempunyai uang dengan harga umum pada saat dilakukan pembayaran;
3. Bahwa karena Tergugat belum menepati janjinya, maka pada tanggal 23 Juli 1988 Penggugat dan Tergugat telah menandatangani Surat Perjanjian Bersama yang isi pada pokoknya Tergugat menjanjikan akan membayar harga tanah milik Penggugat dengan harga umum;
4. Bahwa ternyata hingga saat ini, walaupun Penggugat sudah berulang kali menagih kepada Tergugat agar membayar harga tanah milik Penggugat, tetapi Tergugat tidak juga membayarnya;
5. Bahwa Penggugat selama ini telah berusaha menagih dan bersabar berpuluh-puluh tahun dan kini Penggugat telah lanjut usia dan sakit-sakitan. Oleh karena itu, Penggugat menghadap Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pati seraya memohon keadilan dengan mengajukan gugatan ini;
6. Bahwa perbuatan Tergugat tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988 adalah wanprestasi (ingkar janji), yaitu Tergugat (debitur) tidak memenuhi prestasi sama sekali;
7. Bahwa dengan Tergugat wanprestasi (ingkar janji), maka secara hukum membawa konsekuensi Penggugat (kreditur) dapat menuntut pembatalan perjanjian dan penggantian kerugian, atau menuntut pemenuhan perjanjian dan penggantian kerugian. Oleh karena itu Penggugat memohon agar Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pati atau

Halaman 2 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

- a. Membatalkan Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988. Dengan batalnya perjanjian, maka Penggugat memohon agar Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat dihukum untuk mengembalikan/menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong sehingga dapat dipergunakan oleh Penggugat dengan baik tanpa gangguan; Dengan dibatalkannya perjanjian sedangkan Tergugat telah menggunakan tanah objek sengketa, maka secara materiil adalah nyata Tergugat telah merugikan Penggugat. Untuk itu Penggugat menuntut pengantian kerugian, yaitu apabila tanah objek sengketa disewakan harganya tidak kurang dari Rp12.000.000,00/tahun (dua belas juta rupiah per tahun), maka Penggugat memohon ganti kerugian sebesar Rp12.000.000,00/tahun (dua belas juta rupiah pertahun) terhitung sejak tahun 1982 sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan/dieksekusi;
 - b. Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim tidak berkenan membatalkan Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988, maka Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk memenuhi prestasi yang dijanjikan dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988, yaitu membayar harga pembelian tanah objek sengketa sesuai harga umum di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati. Saat ini harga tanah objek sengketa tidak kurang dari Rp600.000,00/m² (enam ratus ribu rupiah per meter persegi) sehingga tanah objek sengketa seluas 387 m² + 885 m² = 1272 m², luas total objek sengketa 1272 m² x Rp600.000,00/m² = Rp763.200.000,00 (tujuh ratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah); Terhadap prestasi yang terlambat berupa pembayaran sebesar Rp763.200.000,00 (tujuh ratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah) tersebut, maka Penggugat menuntut bunga moratoir, yaitu sebesar 20%/tahun terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan atau dieksekusi;
8. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran Tergugat akan memindahkan atau mengalihkan tanah objek sengketa, sehingga

Halaman 3 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat memohon agar pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa;

9. Bahwa karena Penggugat mempunyai bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan primair seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi (ingkar janji) terhadap perjanjian dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988;
3. Menyatakan batal Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988;
4. Menghukum Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan bebas dan kosong sehingga dapat dipergunakan oleh Penggugat dengan baik tanpa gangguan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil, yaitu berupa biaya sewa sebesar Rp12.000.000,00/tahun (dua belas juta rupiah per tahun) terhitung sejak tahun 1982 sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan oleh Tergugat atau dieksekusi;
6. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
7. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Subsida:

1. Mengabulkan gugatan subsidair untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988;
3. Menghukum Tergugat untuk memenuhi prestasi berupa membayar kepada Penggugat harga pembelian tanah objek sengketa sebesar Rp763.200.000,00 (tujuh ratus enam puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat bunga moratoir sebesar Rp763.200.000,00 x 20 %/tahun terhitung sejak didaftarkan gugatan ini di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati hingga putusan perkara ini dilaksanakan atau dieksekusi;
5. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan sah dan berharga;

Halaman 4 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding dan kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Eksepsi *Error In Persona*

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik Dinas Pendidikan Kabupaten Pati untuk dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebagaimana alasan yang akan Tergugat uraikan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa di atasnya sejak tahun 1974 telah ditempati SDN Payang 01 dan SDN Payang 03;
- Bahwa dengan demikian Dinas Pendidikan Kabupaten Pati juga harus ikut dijadikan sebagai pihak (subjek) dalam perkara ini, yang dalam perkara *a quo* harus didudukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, sehingga perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak/tidak lengkap membuat gugatan menjadi *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. Dan dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Eksepsi *Obscuur Libel*:

2.1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*), sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam gugatannya pada point 6 (enam), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi dengan dasar Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988, akan tetapi justru dalam point 7 (tujuh) Penggugat meminta agar Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 untuk dibatalkan;
- b. Bahwa dengan dasar itu, ada pertentangan dasar gugatan apakah gugatan wanprestasi atau gugatan pembatalan perjanjian;
- c. Bahwa petitum gugatan Penggugat juga tidak mendasar, tidak jelas dan kabur, dimana pada petitum yang satu meminta agar Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 untuk dibatalkan,



sedangkan petitum yang lain meminta menyatakan Tergugat wanprestasi atas Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988, hal tersebut membuat bingung dan membuat gugatan tidak jelas;

- d. Bahwa dengan dasar tersebut membuat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dan oleh karenanya layak secara hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

2.2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscuur libel*), sehingga tidak memenuhi formalitas gugatan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa petitum gugatan Penggugat disusun dengan susunan primair-subsidair;
- b. Bahwa dalam hukum acara perdata, tidak dikenal dengan susunan petitum gugatan primair-subsidair, karena susunan primair-subsidair hanya ada dalam hukum acara pidana;
- c. Adapun ketentuan mengenai subsidair suatu petitum dalam hukum acara perdata hanyalah "*ex aequo et bono*";
- d. Bahwa dengan demikian jelas bahwa petitum gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan formalitas suatu gugatan, sehingga berakibat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Dan oleh karenanya secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);

3. *Exceptio Peremptoria*:

Bahwa Tergugat dalam jawaban ini akan mengajukan *exceptio peremptoria* dalam hal ini bentuk *exceptio domini*, dengan alasan:

- a. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak atas objek sengketa, karena yang mempunyai hak atas objek sengketa adalah Pemerintah Desa Payang;
- b. Bahwa Tergugat mengajukan *exceptio domini*, maka berarti secara teknis Tergugat telah menyangkal gugatan Penggugat, dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata, Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Desa Payang, berkedudukan di Desa Payang, beralamat di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati. Dan sekarang dalam rekonvensi mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi;

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon apa yang terurai dalam eksepsi dan dalam konvensi secara *mutatis mutandis* dianggap termuat dan terbaca kembali di sini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam Konvensi dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap:
 - Nama : Rr. Suhartini
 - Umur : 72 Tahun,
 - Alamat : Desa Payang RT 03 RW 04 Kecamatan Pati, Kabupaten Pati semula Penggugat dalam Konvensi, dan sekarang dalam rekonvensi disebut Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa pada tahun 1973, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah membeli tanah dari Bp. Rahmat yang saat ini telah bersertifikat, yaitu:
 - 1) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas $\pm 387 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
 - Sebelah Timur : SD Negeri III Payang
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;
 - 2) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas $\pm 885 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;Selanjutnya tanah tersebut di atas (SHM Nomor 586 dan SHM Nomor 587 Desa Payang) mohon disebut sebagai objek sengketa;
5. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik sah atas objek sengketa, dimana objek sengketa merupakan asset desa yang di atasnya berdiri SDN Payang 01 dan SDN Payang 03, dengan kronologis alasan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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

- a. Bahwa pada tahun 1973, di Desa Payang ada proyek pembangunan SD Inpres;
- b. Bahwa guna membangun proyek SD Inpres tersebut, Kepala Desa yang menjabat saat itu (Soetarmani, BA) yang notabenenya adalah suami dari Penggugat, mewakili Pemerintah Desa Payang membeli sebidang tanah milik Rahmat (selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa) pada tahun 1973;
- c. Bahwa tanah objek sengketa dibeli Pemerintah Desa Payang dari Bapak Rahmat seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- d. Bahwa pada akhir tahun 1973, di Desa Payang ada pembangunan jalan desa (pembukaan jalan baru), sehingga tanah objek sengketa juga terkena dampaknya, maka objek sengketa terbelah menjadi 2 (dua) bidang;
- e. Bahwa pada tahun 1974, dibangunlah SD Inpres yang letaknya di atas tanah objek sengketa, dimana masing-masing belahan tanah objek sengketa di atasnya dibangun SD, yaitu satu belahan dibangun SDN Payang 01 dan belahan yang lain dibangun SDN Payang 03;
- f. Bahwa pada tahun 1985, tanah objek sengketa oleh kepala desa yang menjabat saat itu (Soetarmani, BA/suami Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) disertifikatkan, akan tetapi tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Payang, oleh Soetarmani, BA yang kerjasama dengan Suhartini (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) justru objek sengketa diatas namakan isteri Soetarmani BA yang bernama Rr. Suhartini (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi), dan tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;
- g. Bahwa setelah tanah objek sengketa menjadi sertifikat 2 buah yaitu tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Desa Payang dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Desa Payang, selanjutnya pada tahun 1991 dan 1992 kedua sertifikat objek sengketa diserahkan oleh Soetarmani, BA (suami Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk menjadi asset desa dan telah dicatat dalam buku inventarisasi tanah Desa Payang, yaitu pada tanggal 31 Desember 1991 untuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Desa Payang, dan pada tanggal 31 Desember 1992 untuk tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Desa Payang;

Halaman 8 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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

- h. Bahwa penyerahan sertifikat objek sengketa itu sudah dilakukan oleh Soetarmani, BA (suami Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) kepada Pemerintah Desa Payang, dan sudah dimasukkan sebagai aset desa, sudah dicatat dan diketahui oleh Camat yang menjabat saat itu (Drs. Rachmad Soelarso);
 - i. Bahwa selanjutnya sertifikat objek sengketa disimpan oleh Pemerintah Desa Payang;
 - j. Bahwa sejak tahun 1991/1992 sampai dengan tahun 2013 atau sudah sekitar 22 tahun lamanya, sertifikat objek sengketa telah dikuasai oleh Pemerintah Desa Payang (Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi), dan selama itu (22 tahun) pula Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak pernah mempermasalahkan dan menagih kepada Pemerintah Desa Payang berkaitan dengan objek sengketa;
 - k. Bahwa pada tahun 2012, Kepala Desa Payang yang menjabat saat itu (Kadar Rusmanto) ingin membalik nama objek sengketa menjadi atas nama Pemerintah Desa Payang, mengingat saat itu objek sengketa masih atas nama perorangan (Rr. Suhartini), sehingga Pemerintah Desa mendatangi rumah Rr. Suhartini (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) untuk meminjam KTP guna membalik nama objek sengketa;
6. Bahwa akan tetapi justru setelah kejadian tersebut, Suhartini (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) baru mengetahui kalau objek sengketa masih atas nama dirinya, dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau meminjam KTP Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, bahkan dengan memakai ancaman dan intimidasi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meminta kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk menyerahkan sertifikat objek sengketa. Bahwa karena adanya ancaman dan intimidasi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, maka pada tanggal 04 Maret 2013 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi terpaksa menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
7. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mengambil sertifikat tanah objek sengketa dari penguasaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan memakai ancaman dan intimidasi merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 9 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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)



8. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mensertifikatkan tanah objek sengketa milik Pemerintah Desa Payang yang dibeli dari Bp. Rahmat menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) merupakan perbuatan melawan hukum;
9. Bahwa pensertifikatan tanah objek sengketa dilakukan oleh Soetarmani, BA (Kades yang menjabat saat itu) menjadi atas nama isterinya (Rr. Suhartini/Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tanpa sepengetahuan dari Pemerintah Desa Payang, padahal tanah objek sengketa dibeli oleh Pemerintah Desa Payang dari Bp. Rahmat pada tahun 1973 hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga pensertifikatan tanah objek sengketa menjadi atas nama Rr. Suhartini (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tersebut adalah tidak sah; Dan oleh karenanya sertifikat objek sengketa atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) bukan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa;
10. Bahwa sertifikat objek sengketa sampai dengan gugatan rekonvensi ini diajukan masih dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dan hal tersebut sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan pemilik yang sah atas objek sengketa;
11. Bahwa karena tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi (Pemerintah Desa Payang), dan penguasaan sertifikat objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah diperoleh secara melawan hukum, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, harus dihukum untuk menyerahkan kembali sertifikat objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, bila perlu dengan bantuan aparat negara;
12. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi baik materiil dan immateriil karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi harus mengurus segala macam berkaitan objek sengketa, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi meminta ganti rugi kepada



Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tunai dan sekaligus, dengan perincian sebagai berikut:

Penguasaan objek sengketa oleh Tergugat Rekonvensi Rp10.000.000,00 /Penggugat Konvensi sejak Maret 2013 seandainya disewakan kerugian inmateriil Rp90.000.000,00;

13. Bahwa atas keterlambatan pembayaran ganti rugi dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan pembayaran kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari yang dihitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;
14. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah didasarkan adanya bukti-bukti autentik, sehingga memenuhi syarat Pasal 180 (1) HIR untuk diputus dengan ketentuan dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun diajukan upaya hukum *verzet*, banding atau kasasi;
15. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pati untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah objek sengketa, yaitu:
 - 1) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas \pm 387 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
 - Sebelah Timur : SD Negeri III Payang;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;
 - 2) Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas \pm 885 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

Adalah sah hak milik Pemerintah Desa Payang/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

3) Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mensertifikatkan tanah objek sengketa milik Pemerintah Desa Payang menjadi atas nama Rr.Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Payang merupakan perbuatan melawan hukum;

4) Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah mengambil sertifikat tanah objek sengketa dari penguasaan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum;

5) Menyatakan sertifikat tanah objek sengketa, yaitu:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas \pm 387 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
- Sebelah Timur : SD Negeri III Payang;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas \pm 885 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 12 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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

- 6) Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan sertifikat objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, bila perlu dengan bantuan Aparat Negara;
- 7) Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus terhitung sejak gugatan diajukan;
- 8) Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uang paksa sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan sampai dengan putusan perkara ini dilaksanakan;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pati telah memberikan Putusan Nomor 70/Pdt.G/2014/PN Pti., tanggal 25 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
- Menyatakan tanah objek sengketa yang terdiri dari:
 1. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas $\pm 387 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
 - Sebelah Timur : SD Negeri III Payang;

Halaman 13 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Jalan Desa;
- 2. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas $\pm 885 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;Adalah sah hak milik Pemerintah Desa Payang/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mensertifikatkan tanah objek sengketa milik Pemerintah Desa Payang menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Payang adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sertifikat tanah objek sengketa, yaitu:
 1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas $\pm 387 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
 - Sebelah Timur : SD Negeri III Payang;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;
 2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas $\pm 885 \text{ m}^2$ yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Halaman 14 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.971.000,00 (satu juta sembilan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 311/Pdt/2015/PT SMG., tanggal 22 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015, Nomor 70/Pdt.G/2014/PN Pti., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015, Nomor 70/Pdt.G/2014/PN Pti., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap perjanjian dalam Surat Perjanjian Bersama tanggal 23 Juli 1988;
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk memenuhi prestasi berupa membayar kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding harga pembelian tanah objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 587, luas 885 m² sebesar Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah);
- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, sedangkan dalam Tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pati tanggal 25 Mei 2015, Nomor 70/Pdt.G/2014/PN Pti., yang dimohonkan banding tersebut;

Halaman 15 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Dengan Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi/Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan sebesar NIHL;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 5 November 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 November 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 8/Pdt.K/2015/PN Pti., *juncto* Nomor 311/Pdt/2015/PT SMG., *juncto* Nomor 70/Pdt.G/2014/PN Pti., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pati, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding pada tanggal 2 Desember 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pati pada tanggal 16 Desember 2015;

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

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa dalam jawaban, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah mengajukan eksepsi-eksepsi yaitu:

1. Eksepsi *Error In Persona*

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak menarik Dinas Pendidikan Kabupaten Pati untuk dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sebagaimana alasan yang akan Tergugat uraikan sebagai berikut:



- Bahwa objek sengketa di atasnya sejak tahun 1974 telah ditempati SDN Payang 01 dan SDN Payang 03;
- Bahwa dengan demikian Dinas Pendidikan Kabupaten Pati juga harus ikut dijadikan sebagai pihak (subjek) dalam perkara ini, yang dalam perkara *a quo* harus didudukkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, sehingga perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang pihak/tidak lengkap membuat gugatan menjadi *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. Dan dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2. Eksepsi *Obscuur Libel*

2.1. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*), sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam gugatannya pada point 6 (enam), Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah wanprestasi dengan dasar Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988, akan tetapi justru dalam point 7 (tujuh) Penggugat meminta agar Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 untuk dibatalkan;
- b. Bahwa dengan dasar itu, ada pertentangan dasar gugatan apakah gugatan wanprestasi atau gugatan pembatalan perjanjian;
- c. Bahwa petitum gugatan Penggugat juga tidak mendasar, tidak jelas dan kabur, dimana pada petitum yang satu meminta agar Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 untuk dibatalkan, sedangkan petitum yang lain meminta menyatakan Tergugat wanprestasi atas Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988, hal tersebut membuat bingung dan membuat gugatan tidak jelas;
- d. Bahwa dengan dasar tersebut membuat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dan oleh karenanya layak secara hukum gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

2.2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*), sehingga tidak memenuhi formalitas gugatan dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa petitum gugatan Penggugat disusun dengan susunan primair-subsidair;



- b. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, tidak dikenal dengan susunan petitum gugatan primair-subsidair, karena susunan primair-subsidair hanya ada dalam Hukum Acara Pidana;
- c. Adapun ketentuan mengenai subsidair suatu petitum dalam Hukum Acara Perdata hanyalah "*ex aequo et bono*";
- d. Bahwa dengan demikian jelas bahwa petitum gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan formalitas suatu gugatan, sehingga berakibat gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur. Dan oleh karenanya secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

3. *Exceptio Peremptoria*

Bahwa Tergugat dalam jawaban ini akan mengajukan *exceptio peremptoria* dalam hal ini bentuk *exceptio domini*, dengan alasan:

- a. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak atas objek sengketa, karena yang mempunyai hak atas objek sengketa adalah Pemerintah Desa Payang;
- b. Bahwa Tergugat mengajukan *exceptio domini*, maka berarti secara teknis Tergugat telah menyangkal gugatan Penggugat, dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata, Penggugat dibebani wajib bukti untuk membuktikan dalil gugatannya;

Bahwa berkaitan dengan eksepsi-eksepsi tersebut pada pokoknya Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tidak sependapat jika eksepsi-eksepsi tersebut ditolak, karena jelas-jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi kurang pihak dan kabur, dan oleh karenanya mohon Majelis Hakim Tingkat Kasasi perkara *a quo* mempertimbangkan kembali eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;

Bahwa berkaitan dengan eksepsi *error in persona*, dalam persidangan fakta pendirian SD berdasarkan Inpres Nomor 9 Tahun 1973 dan Inpres Nomor 5 Tahun 1981, dan atas hal tersebut pihak desa telah menyediakan tanah untuk pembangunan SD, dimana SD tersebut dibawah naungan Diknas, maka seharusnya pihak Diknas harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Dan atas dasar tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara *a quo* dalam eksepsi telah salah dalam penerapan hukumnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karenanya kami memohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI untuk berkenan memeriksa eksepsi-eksepsi Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dengan membuat pertimbangan sendiri dengan dasar yang telah Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat uraikan tersebut di atas dengan memberi putusan dalam eksepsi ini menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Bahwa alasan lainnya, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat tidak sependapat dengan pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Semarang perkara *a quo* berkaitan dengan eksepsi yang hanya telah mengambil alih dan dijadikan dasar Putusan Pengadilan Tinggi;

Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Hal tersebut selaras dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam memori bandingnya seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup;

Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.”

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

Oleh karena, Putusan Pengadilan Tinggi Semarang perkara *a quo* dalam eksepsi, yang mengambil alih dan dijadikan dasar putusan Pengadilan Tinggi tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan, dan mohon Mahkamah Agung RI berkenan memeriksa kembali eksepsi-eksepsi yang Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat ajukan dan mengabulkan alasan-alasan eksepsi Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dengan memutus menyatakan gugatan perkara *a quo* tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

1. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) telah melampaui batas kewenangannya dengan mengabulkan melebihi tuntutan (*ultra petitum partium*);

Halaman 19 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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 Pasal 178 HIR menggaris bawahi jika putusan tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan, yang dalam hal ini biasa disebut dengan *ultra petitum partium*;

Bahwa mengenai dengan *ultra petitum partium* ini, M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "*Hukum Acara Perdata*" Jakarta, Sinar Grafika, 2004 pada halaman 801 menyatakan:

"Hakim yang mengabulkan melebihi posita maupun petitum gugat dianggap telah melampaui batas wewenang atau *ultra vires* yakni bertindak melampaui wewenangnya (*beyond the powers of his authority*). Apabila putusan mengandung *ultra petitum*, harus dinyatakan cacat (*invalid*) meskipun hal itu dilakukan hakim dengan iktikad baik (*good faith*) maupun sesuai dengan kepentingan umum (*public interest*)";

Bahwa berkaitan dengan *ultra petitum partium* ini, dalam memori kasasi ini Pemohon kasasi menganggap bahwa putusan Pengadilan Tinggi Semarang telah mengandung *ultra petitum partium*, dimana dalam pertimbangannya Majelis Hakim perkara *a quo* memutus dengan memilih mengabulkan petitum subsidair atas gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi, sebagaimana tertuang dalam putusan halaman 36 dimana salah satu amar putusannya menyatakan:

"Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk memenuhi prestasi berupa membayar kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding harga pembelian tanah objek sengketa SHM Nomor 587, luas 885 m² sebesar Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah)";

Bahwa dalam gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat *a quo*, petitum subsidier yang dimohonkan oleh Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sama sekali tidak ada petitum yang dimohonkan berbunyi seperti yang diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Semarang);

Bahwa sesuai dengan asas hukum perdata, hakim perkara perdata adalah bersifat pasif, yang bermakna hakim wajib mengadili seluruh tuntutan dan dilarang menjatuhkan putusan terhadap sesuatu yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih dari pada yang dituntutkan;

Bahwa mengenai *ultra petitum partium* ini juga dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1001/K/Sip/1972 yang pada pokoknya melarang hakim mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta;

Halaman 20 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Apalagi petitum gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dibuat secara primair subsidair, yang konsekwensinya berarti hakim harus memilih apakah mengabulkan petitum primair atau subsidair. Selain itu tidak dapat dibenarkan;

Lain hal jika hakim ingin membuat putusan *ultra petitum partium*, didasarkan pada petitum subsidair yang berbunyi *ex aequo et bono*, hakim dapat memutus lain dari Primer namun putusan tersebut masih dalam kerangka yang serasi dari putusan;

Bahwa dalam perkara *a quo*, petitum gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat disusun secara primair subsidair, yang mana permintaannya telah dirinci, dan tidak ada petitum *ex aequo et bono*, sehingga kewajiban hakim jika ingin mengabulkan gugatan Penggugat hanyalah memilih apakah mengabulkan petitum primair atau subsidair, tidak boleh melebihi itu;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah terbukti jika Putusan Pengadilan Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Semarang) telah melampaui batas kewenangan dengan mengabulkan melebihi tuntutan, sehingga sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap hal demikian berakibat harus dinyatakan cacat (*invalid*), dan oleh karenanya gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat haruslah ditolak;

2. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan bukti P-4 yang hanya fotokopi, tanpa ditunjukkan aslinya di persidangan;

Bahwa mengenai bukti P-4 (Surat Perjanjian Bersama), Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagaimana termuat dalam putusan *a quo* halaman 29 alenia ke-1, Majelis Hakim menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-4 yaitu Surat Perjanjian Bersama hanya berupa foto copy sedangkan aslinya berada di Desa Payang, namun keberadaan bukti P-4 tersebut ternyata diakui oleh saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding yaitu saksi Suroto selaku Sekretaris Desa, maka bukti P-4 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim mengenai P-4 tersebut adalah pertimbangan yang salah dalam menerapkan hukum, dimana Bukti P-4 adalah berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak ada aslinya;

Dan mengenai hal ini, Pasal 1888 KUHPdata menyatakan:



“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulis adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 menyatakan:

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Bahwa sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung RI dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata (*vide*: Pasal 1888 KUHperdata);

Bahwa akan tetapi meskipun ada dasar hukum demikian, Majelis Hakim Tingkat Banding perkara *a quo* tetap mempertimbangkan bukti P-4 dengan disertai keterangan saksi Suroto;

Bahwa keterangan saksi Suroto saja tidak dapat dijadikan dasar untuk menyatakan bukti P-4 mempunyai kekuatan pembuktian, karena mengenai minimum saksi untuk membuktikan perjanjian di bawah tangan, harus memperhatikan ketentuan Pasal 1905 KUHPerdata, yang berbunyi:

“Keterangan saksi seorang saja, tanpa suatu alat bukti lain di muka pengadilan tidak boleh dipercaya”;

Bahwa dari ketentuan tersebut, berarti dalam hal tidak adanya bukti lain, selain saksi yang dapat diajukan oleh seseorang untuk menguatkan dalilnya, maka jumlah saksi yang harus diajukan orang tersebut adalah minimal dua orang saksi (*unus testis nullus testis*);

Bahwa dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Semarang) mengenai Bukti P-4 yaitu Surat Perjanjian Bersama yang menurut Majelis Hakim Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Semarang) bukti P-4 tersebut mempunyai kekuatan pembuktian adalah pertimbangan yang salah. Yang dengan demikian berarti terbukti jika Majelis Hakim Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Semarang) telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan Bukti P-4 yang hanya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa ditunjukkan aslinya di persidangan;



3. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Salah Dalam Menerapkan Hukum Berkaitan Dengan Substansi Materi Bukti P-4 (Surat Perjanjian Bersama);

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding perkara *a quo* dalam pertimbangannya termuat dalam putusan *a quo* halaman 28 alenia ke-5 menyatakan:

“Menimbang, bahwa bukti P-4 intinya berisi perjanjian antara Sutarmani, BA Kepala Desa Payang dengan Rr. Suhartini, selaku pemilik tanah Hak Milik Nomor 587 luas 885 m², dimana pihak Desa Payang bersedia untuk membeli tanah onjek sengketa SHM Nomor 587 yang digunakan untuk bangunan SD Ipres Payang dengan harga umum;

Bahwa mengenai substansi isi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkannya;

Bahwa dalam memori kasasi ini, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat ingin mengulas mengenai surat perjanjian yang dibuat di bawah tangan tersebut, yang mana perjanjian banyak yang tidak jelas dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dimana ketidakjelasan tersebut adalah:

- a. Bahwa hubungan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi dengan Soetarmani, BA (Kepala Desa saat itu) hubungannya adalah suami isteri, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1467 KUHPdata yang menyatakan “antara suami istri tidak dapat terjadi jual beli dst”, dan oleh karenanya jual beli antara suami isteri tersebut tidak sah; dan hal tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata mengenai sahnya perjanjian, dimana pada point 4 dinyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah “suatu sebab yang tidak terlarang”, akan tetapi justru melakukan jual beli yang dilarang yaitu jual beli antara suami isteri, sehingga berakibat Surat Perjanjian Bersama tertanggal 23 Juli 1988 tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum;
- b. Bahwa perjanjian tersebut juga kabur dan tidak jelas, karena tidak disebutkan dengan jelas berapa harga yang harus dibayar, karenanya hanya disebutkan dibayar dengan harga umum, dan dasar harga umum itu didapat dari mana, serta harus dibayar pada tanggal berapa, hal ini juga membuat surat perjanjian kabur;
- c. Bahwa apalagi berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan objek sengketa telah digunakan untuk kepentingan ilmu pengetahuan dengan dibangun SD Ipres sejak tahun 1973, dan telah memenuhi

Halaman 23 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria dan Pasal 1 Inpres Nomor 9 Tahun 1973. Akan tetapi oleh Sutarmani justru dibuatkan akta perjanjian yang seolah-olah telah objek sengketa telah dibeli dan milik oleh Rr. Suhartini, yang demikian artinya Sutarmani telah menyalahgunakan wewenang dan melanggar ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria dan Inpres Nomor 9 Tahun 1973;

- d. Bahwa Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi juga tidak pernah menagih mengenai pembayaran harga objek sengketa secara harga umum;

Bahwa mengenai ketidakjelasan tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, padahal itu merupakan pokok isi substansial;

Dan mengenai hal ini terbukti bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan substansi meteri Bukti P-4 (Surat Perjanjian Bersama);

4. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan dengan bukti P-2 (Hak Milik Nomor 587 luas 885 m²) yang hanya fotokopi dari fotokopi;

Bahwa berkaitan dengan objek sengketa gugatan *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagaimana termuat dalam putusan *a quo* halaman 29 alenia ke-7 dan halaman 30 alenia ke-1, Majelis Hakim menyatakan:

“Menimbang, bahwa di dalam Bukti P-4 yaitu Perjanjian Bersama, yang menjadi objek perjanjian adalah sebidang tanah Hak Milik Nomor 587 luas 885 m², sedangkan tanah Hak Milik 586 luas 387 m² tidak termasuk di dalam Perjanjian Bersama.

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek perjanjian hanya Hak Milik Nomor 587 luas 885 m², maka yang dapat dikabulkan hanya sebagian, yaitu sebatas tanah Hak Milik Nomor 587 luas 885 m² yang nilainya adalah 885 m² X Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sama dengan Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah);

Dan putusan halaman 36 *a quo* dimana salah satu amar putusannya menyatakan:

“Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk memenuhi prestasi berupa membayar kepada Penggugat

Halaman 24 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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)



Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding harga pembelian tanah objek sengketa SHM Nomor 587, luas 885 m² sebesar Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah);

Bahwa Hak Milik Nomor 587 luas 885 m² (*vide*: Bukti P-2) yang dijadikan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan adalah fotocopy dari fotocopy, berarti bukti tersebut seharusnya tidak dapat dijadikan sebagai pertimbangan, karena hanya berupa fotocopy dari fotocopy;

Dan mengenai hal ini, Pasal 1888 KUHPerdato menyatakan:

“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulis adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 3609 K/Pdt/1985 menyatakan:

“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Bahwa sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung RI dalam putusan MA Nomor 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata (*vide*: Pasal 1888 KUHPerdato);

Bahwa dengan dasar tersebut, Majelis Hakim telah salah dalam memberikan putusan yang mempertimbangkan mengenai bukti P-2 yang hanya fotocopy dari fotocopy, apalagi yang Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dikatakan wanprestasi adalah wanprestasi berkaitan dengan Bukti P-2 yang hanya fotocopy dari fotocopy yang tidak ada aslinya;

Bahwa dengan uraian tersebut di atas, terbukti jika Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum, sehingga putusan Tingkat Banding perkara *a quo* adalah layak dan patut untuk dibatalkan;

5. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Salah Dalam Menerapkan Hukum Berkaitan Penentuan Kondisi Wanprestasi

Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding perkara *a quo* dalam pertimbangannya termuat dalam putusan *a quo* halaman 29 alenia ke-4 menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan, ternyata pihak Desa Payang belum melaksanakan isi perjanjian bersama hingga gugatan ini diajukan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pati, maka menurut pendapat Pengadilan Tinggi sudah terjadi kondisi wanprestasi oleh Desa Payang;

Bahwa mengenai pertimbangan tersebut, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat akan menuliskan terlebih dahulu mengenai isi surat perjanjian bersama (meskipun Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat beranggapan bahwa perjanjian tersebut tidak sah) berkaitan dengan kapan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat harus membayar kepada Tergugat, dimana dalam perjanjian bersama Pasal 3 disebutkan;

“Pihak kedua sangat memahami penggunaan tanah milik Pihak kedua oleh Pihak kesatu dibutuhkan untuk kepentingan umum dan terlambatnya pelaksanaan ganti rugi tanah oleh Pihak kesatu kepada Pihak kedua karena adanya pembangunan Balai Desa dan Kantor Desa, namun demikian Pihak kedua berharap agar Pihak kesatu segera melaksanakan pembayaran ganti rugi mengingat tanah tersebut sejak lama dinikmati oleh Pihak kesatu sehingga dapat segera tanah dimaksud mempunyai status tanah Desa dan tidak lagi tanah dimaksud status milik perorangan apabila Pihak kesatu telah melaksanakan pembayaran kepada Pihak kedua”;

Bahwa dalam surat perjanjian tersebut tidak disebutkan dengan jelas kapan waktu yang jelas (tanggal, bulan, tahun) Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat harus membayar kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, sehingga tidak jelas pula kapan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi;

Bahwa dari saksi Penggugat, tidak ada satupun yang menerangkan kapan desa harus membayar kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, karena justru dari saksi Tergugat/Pemohon Kasasi telah menerangkan jika yang membeli objek sengketa adalah desa, jadi bagaimana desa harus membayar kepada Termohon Kasasi/Penggugat/ Pembanding jika yang membeli tanah objek sengketa adalah Desa Payang? Jadi seharusnya tidak timbul perjanjian tersebut karena desa sendiri yang membeli objek sengketa;

Bahwa dengan uraian tersebut jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menyatakan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat wanprestasi kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, karena dalam surat perjanjian sendiri tidak disebutkan secara jelas kapan waktunya Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat harus membayar kepada Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;

Halaman 26 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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)



6. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Berkaitan Objek Sengketa;

Bahwa berkaitan dengan objek sengketa gugatan *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagaimana termuat dalam putusan *a quo* halaman 29 alenia ke-7 dan halaman 30 alenia ke-1, Majelis Hakim menyatakan:

“Menimbang, bahwa di dalam Bukti P-4 yaitu Perjanjian Bersama, yang menjadi objek perjanjian adalah sebidang tanah Hak Milik Nomor 587 luas 885 m², sedangkan tanah Hak Milik 586 luas 387 m² tidak termasuk di dalam Perjanjian Bersama;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek perjanjian hanya Hak Milik Nomor 587 luas 885 m², maka yang dapat dikabulkan hanya sebagian, yaitu sebatas tanah Hak Milik Nomor 587 luas 885 m² yang nilainya adalah 885 m² X Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sama dengan Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah);

Bahwa objek sengketa perkara *a quo* sesuai dengan yang tertuang dalam gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah:

a. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas ± 387 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Desa;
- Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
- Sebelah Timur : SD Negeri III Payang;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

b. Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas ± 885 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani, BA, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
- Sebelah Selatan : Jalan Desa;
- Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;

Bahwa akan tetapi justru yang dipertimbangkan, diputus dan dikabulkan gugatan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding hanyalah Sertifikat Hak Milik Nomor 587 luas 885 m², sehingga hal demikian menyalahi ketentuan hukum. Sertifikat Hak Milik Nomor 587 luas 885 m² dan Hak Milik 586 luas



387 m² adalah objek sengketa yang dalam gugatan tidak berdiri sendiri-sendiri, sehingga dalam amar putusan pula Majelis Hakim seharusnya memutus objek sengketa tersebut secara bersama-sama. Dan jika hal tersebut tidak dilakukan bagaimana dengan status tanah Hak Milik 586 luas 387 m² ?;

Bahwa dengan uraian tersebut jelas bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum berkaitan objek sengketa. Dan seharusnya putusan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut layak untuk dibatalkan;

7. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Salah Menerapkan Hukum Berkaitan Dengan Saksi-Saksi Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat.

Bahwa dalam putusan perakara *a quo* halaman 27 alenia ke-3, Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan:

“Menimbang, bahwa adapun mengenai perolehan tanah-tanah objek sengketa berdasarkan keterangan saksi-saksi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding yaitu Jumanis dan saksi Karwadi Hasan Sulaiman adalah dibeli oleh Kepala Desa Payang Sutarmaji, BA dengan uang dari isterinya yaitu Rr. Suhartini binti Setiyarso”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut adalah salah dalam menerapkan hukum, dimana berdasarkan keterangan saksi Jumanis yang termuat di putusan tingkat pertama *a quo*, saksi Jumanis menyatakan:

“Bahwa saksi mendengar dari orang-orang di warung bahwa tanah tersebut dulunya adalah milik Pak Rohmat kemudian dibeli Bu Hatini”

Bahwa keterangan saksi Jumanis tersebut seharusnya tidak bisa dijadikan sebagai pertimbangan. Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat beralasan bahwa keterangan saksi Jumanis bukanlah hasil melihat, mendengar, maupun mengetahui langsung saat pembelian objek sengketa, saat penyerahan uang. Dan mengenai dari orang-orang siapa saksi Jumanis mendengarkan, saksi Jumanis tidak bisa menjelaskan, hal itu jelas hanya opini belaka dari saksi Jumanis. Dan lucunya adalah keterangan saksi yang didapat dari warung justru dijadikan sebagai pertimbangan. Jika omongan di warung-warung bisa dijadikan pertimbangan hakim, bakal penuh perkara di Pengadilan;

Bahwa mengenai saksi ini telah tertuang dalam ketentuan Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa keterangan saksi yang diberikan harus berdasar sumber pengetahuan yang



jas, dimana sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan, dan pendengaran yang bersifat langsung dari kejadian atau peristiwa yang terjadi yang disengketakan para pihak di pengadilan;

Dan berdasar ketentuan tersebut maka seharusnya keterangan saksi Jumani tidak dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, karena saksi merupakan testimonium de auditu atau hanya bersumber atau berdasar pada keterangan yang didapat dari orang lain tanpa mendengar, melihat dan mengalami peristiwa hukumnya;

Bahwa selanjutnya berkaitan dengan keterangan saksi Karwadi Hasan Sulaiman, yang termuat di putusan tingkat pertama *a quo*, saksi Karwadi Hasan Sulaiman menyatakan:

“Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Penggugat dari Pak Tarmani dan Pak Tarmani cerita kalau tanah tersebut dibeli dari pak Rohmad dan uang untuk membeli tanah tersebut berasal dari Bu Hartini (Penggugat)”

Bahwa keterangan saksi Karwadi Hasan Sulaiman seharusnya juga tidak dapat dijadikan sebagai pertimbangan oleh Majelis hakim, karena saksi Karwadi Hasan Sulaiman ini juga tidak melihat, mendengar dan mengetahui langsung saat pembelian tanah objek sengketa;

Bahwa saksi Karwadi Hasan Sulaiman ini sejak tahun 1970 sudah merantau ke Papua dan jarang pulang ke Desa Payang. apalagi saksi Karwadi Hasan Sulaiman tidak sanggup untuk menyebutkan secara rinci kapan, dimana, dan dibeli dengan harga berapa tanah objek sengketa oleh Sutarmani, BA yang katanya dari uang Rr. Suhartini ? serta kapan dan dimana pak Sutarmani menceritakan kepada Saksi Karwadi Hasan Sulaiman ?

Bahwa keterangan saksi yang demikian juga tidak dapat dijadikan sebagai pertimbangan oleh Majelis Hakim;

Bahwa justru keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut telah dipatahkan oleh keterangan saksi Nining Sri Wahyuningsih yang merupakan anak dari Bp. Joyo Rahmat (pemilik awal objek sengketa), dimana saksi Nining Sri Wahyuningsih melihat mendengar dan mengetahui langsung saat Kepala Desa Payang (Sutarmani, BA) membeli tanah objek sengketa atas nama Desa, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam keterangan Nining Sri Wahyuningsih yang termuat di putusan tingkat pertama *a quo*, yang menyatakan:

“- Bahwa awalnya pada tahun 1973 Kepala Desa Payang yang pada waktu itu dijabat oleh Pak Sutarmani datang ke rumah orang tua saksi



dan menyatakan bahwa Pemerintah Desa mau membeli tanah untuk bangunan SD Inpres;

- Bahwa orang tua saksi memperbolehkan dibeli oleh Pemerintah Desa karena untuk keperluan sosial yaitu akan dibangun gedung SD Inpres dan bukan untuk dimiliki secara pribadi;
- Bahwa pada waktu dibeli itu tahun 1973 dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan yang membeli pada waktu itu langsung Pak Sutarnani sendiri atas nama Pemerintah Desa Payang”; Selain saksi Nining Sri Wahyuningsih, juga ada saksi Saridi di persidangan yang menyatakan:

- “- Bahwa tanah-tanah objek sengketa tersebut dulunya adalah milik Pak Joyo Rahmad kemudian dibeli oleh Pemerintah Desa Payang untuk dibuat SD Inpres dan pembangunan SD Inpres tersebut menggunakan dana dari Inpres;
- Bahwa tanah-tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Pak Sutarnani sendiri selaku Kepala Desa Payang pada waktu itu atas nama Pemerintah Desa Payang seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) namun baru dibayarkan ke Pak Joyo Rahmad sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sedangkan kekurangannya sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan dengan cara diberi garapan (pekerjaan) *Bondo Deso* tapi sampai sekarang belum juga diberikan”;

Bahwa dari uraian tersebut dapat disimpulkan tidak ada saksi yang melihat, mendengar, maupun mengetahui langsung jika uang yang digunakan oleh Sutarnani, BA untuk membeli objek sengketa adalah uang dari Rr. Suhartini, dan keterangan saksi-saksi Penggugat justru telah terbantah dengan keterangan saksi Nining Sri Wahyuningsih. Dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah menerapkan hukum berkaitan dengan saksi-saksi Penggugat/Termohon Kasasi;

8. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Salah Menerapkan Hukum Berkaitan Kepemilikan Objek Sengketa.

Bahwa dalam putusan perkara *a quo* halaman 27 alenia ke-5, Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dimana tanah-tanah objek sengketa benar dibeli oleh Sutarnani, BA dengan uang dari isterinya, yaitu Rr. Suhartini binti Setiyarso dari Pak Joyo Rahmad maka secara logika hukum adalah benar apabila tanah-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah objek sengketa menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso, istri dari Sutarmani, BA ”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut adalah salah dalam menerapkan hukum, karena tidak ada saksi-saksi dalam persidangan yang keterangannya dapat dijadikan pertimbangan yang menyatakan uang pembelian objek sengketa adalah uang dari Rr. Suhartini;

Bahkan sebaliknya saksi dari Tergugat menyatakan bahwa yang membeli objek sengketa adalah Sutarmani, BA selaku Kepala Desa Payang waktu itu;

Hal ini sesuai dengan keterangan saksi-saksi dari Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat yang diajukan di persidangan yaitu:

Saksi Nining Sri Wahyuningsih di persidangan menyatakan:

- “- Bahwa awalnya pada tahun 1973 Kepala Desa Payang yang pada waktu itu dijabat oleh Pak Sutamani datang kerumah orang tua saksi dan menyatakan bahwa Pemerintah Desa mau membeli tanah untuk bangunan SD Inpres;
- Bahwa orag tua saksi memperbolehkan dibeli oleh Pemerintah Desa karena untuk keperluan sosial yaitu akan dibangun gedung SD Inpres dan bukan untuk dimiliki secara pribadi;
- Bahwa pada waktu dibeli itu tahun 1973 dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan yang membeli pada waktu itu langsung Pak Sutarmani sendiri atas nama Pemerintah Desa Payang”;

Saksi Saridi di persidangan menyatakan:

- “- Bahwa tanah-tanah objek sengketa tersebut dulunya adalah milik Pak Joyo Rahmad kemudian dibeli oleh Pemerintah Desa Payang untuk dibuat SD Inpres dan pembangunan SD Inpres tersebut menggunakan dana dari Inpres;
- Bahwa tanah-tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Pak Sutarmani sendiri selaku Kepala Desa Payang pada waktu itu atas nama Pemerintah Desa Payang seharga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) namun baru dibayarkan ke Pak Joyo Rahmad sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sedangkan kekurangannya sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) akan dibayarkan dengan cara diberi garapan (pekerjaan) *Bondo Deso* tapi sampai sekarang belum juga diberikan”;

Halaman 31 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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 dari keterangan saksi-saksi tersebut di atas jelas bahwa objek sengketa telah dibeli oleh Sutarmani, BA selaku kepala Desa Payang yang menjabat waktu itu, bukannya dibeli Sutarmani, BA secara pribadi;

Bahwa karena tanah objek sengketa dibeli oleh Sutarmani, BA selaku Kepala Desa Payang yang menjabat waktu itu, maka tanah objek sengketa adalah sah menjadi milik Pemerintah Desa Payang;

Bahwa dengan demikian artinya Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam pertimbangannya yang menyatakan secara logika hukum adalah benar apabila tanah-tanah objek sengketa menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso, istri dari Sutarmani, BA. Dan oleh karenanya layak jika Putusan Pengadilan Tingkat Banding layak untuk dibatalkan, karena salah dalam memberikan pertimbangan;

9. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Melanggar Hukum Yang Berlaku, Yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria Dan Inpres Nomor 9 Tahun 1973;

Bahwa Pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria pada pokoknya dinyatakan jika semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, untuk kepentingan umum termasuk untuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang;

Bahwa mengenai kepentingan umum berdasarkan ketentuan Pasal 1 Inpres Nomor 9 Tahun 1973 yaitu suatu kegiatan dalam rangka pelaksanaan pembangunan mempunyai sifat umum apabila kegiatan tersebut menyangkut diantaranya ilmu pengetahuan dan seni budaya;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan objek sengketa telah digunakan untuk kepentingan ilmu pengetahuan dengan dibangun SD Inpres sejak tahun 1973, yang dengan demikian hal tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria dan Pasal 1 Inpres Nomor 9 Tahun 1973;

Bahwa akan tetapi justru dalam putusan *a quo* Tingkat Banding justru Majelis Hakim memberikan kepemilikan hak objek sengketa kepada Termohon Kasasi/ Penggugat/ Pembanding, padahal objek sengketa telah digunakan sebagai SD Inpres sejak 1973 atau sebelum adanya sertifikat objek sengketa atas nama Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan uraian tersebut di atas berarti Majelis Hakim Tingkat Banding telah melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria dan Pasal 1 Inpres Nomor 9 Tahun 1973, dan oleh karenanya layak jika putusan *a quo* Tingkat Banding untuk dibatalkan;

10. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Salah Menerapkan Hukum Berkaitan Dengan Penguasaan Objek Sengketa.

Bahwa dalam putusan Tingkat Banding perkara *a quo*, pada halaman 27 alenia ke-1 Majelis Hakim mendasarkan untuk penuntutan hak tanah harus dilakukan dalam jangka waktu lima tahun sejak diterbitkannya objek sengketa;

Bahwa akan tetapi Majelis Hakim lupa jika objek sengketa telah dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat lebih dari 20 tahun penguasaan fisik, yang dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 24 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997;

Bahwa zaman dulu untuk mensertifikatkan tanah atas nama desa sangat sulit sehingga gara lebih mudah objek sengketa di atas namakan pribadi, hal ini sesuai dengan keterangan saksi Saridi di persidangan yang menyatakan:

“Zaman dulu untuk mensertifikatkan tanah atas nama desa itu sulit, sehingga objek sengketa di atas namakan pribadi”

Serta keterangan saksi Suroto di persidangan yang menyatakan:

“Saksi pernah bertanya kepada Pak Sutarmani, bilang “tanah-tanah SD itu apa tidak lebih baik di atasnamakan desa” dan dijawab oleh Sutarmani “*wis ra usah kakean cangkem*” (sudah tidak usah banyak bicara)”

Bahwa apalagi Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat baru mengetahui jika tanah objek sengketa atas nama Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat baru pada tahun 2012, hal tersebut sesuai keterangan saksi Munago di persidangan yang menyatakan:

“Bahwa saksi pernah diperintah oleh Kepala Desa Payang yang waktu itu dijabat oleh Kadarusman untuk meminjam KTP Bu Rr. Suhartini (Penggugat) supaya difotocopy yang akan digunakan untuk balik nama objek sengketa. Setelah itu Bu Suhartini bilang “itu tanah saya” lalu anaknya bernama umi datang bilang itu nama mama, dan Bu Suhartini bilang “itu harus ditebus”. Selanjutnya saksi bilang “Nanti saya tak bilang Pak Inggi (Kepala Desa) dulu”;

Halaman 33 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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

Dan sesuai dengan bukti-bukti tulis yang diajukan oleh Tergugat/Pemohon Kasasi yaitu:

- 1) Bukti T- 1 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Nomor Urut Nomor C: 29 tertanggal 31 Desember 1992;
- 2) Bukti T- 2 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Gambar Situasi Nomor C: 29 tertanggal 31 Desember 1992.
- 3) Bukti T- 3 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Nomor Urut Nomor C: 30 tertanggal 31 Desember 1991.
- 4) Bukti T- 4 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Gambar Situasi Nomor C: 30 tertanggal 31 Desember 1991.

Objek sengketa telah dikuasai secara fisik oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat lebih dari 20 tahun, dan justru Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat baru mengetahui jika tanah objek sengketa haknya pada tahun 2012;

Bahwa dengan uraian tersebut jelas jika objek sengketa telah dikuasai secara fisik oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat lebih dari 20 tahun, yang dengan demikian dasar Majelis Hakim menggunakan ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah tidak tepat;

11. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Salah Menerapkan Hukum Dengan Tidak Mempertimbangkan Bukti-Bukti Dan Saksi-Saksi Yang Diajukan Oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat.

Bahwa dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah mengajukan bukti-bukti yaitu:

- 1) Bukti T- 1 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Nomor Urut Nomor C: 29 Tertanggal 31 Desember 1992;
- 2) Bukti T- 2 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Gambar

Halaman 34 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016

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)



Situasi Nomor C: 29 tertanggal 31 Desember 1992;

- 3) Bukti T- 3 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Nomor Urut Nomor C: 30 tertanggal 31 Desember 1991;
- 4) Bukti T- 4 : Buku Inventarisasi Tanah Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati Gambar Situasi Nomor C: 30 Tertanggal 31 Desember 1991;

Dan keterangan saksi Nining Sri Wahyuningsih yang termuat di Putusan Tingkat Pertama *a quo*, yang menyatakan:

- Bahwa awalnya pada tahun 1973 Kepala Desa Payang yang pada waktu itu dijabat oleh Pak Sutarni datang ke rumah orang tua saksi dan menyatakan bahwa Pemerintah Desa mau membeli tanah untuk bangunan SD Inpres;
- Bahwa orang tua saksi memperbolehkan dibeli oleh Pemerintah Desa karena untuk keperluan sosial yaitu akan dibangun gedung SD Inpres dan bukan untuk dimiliki secara pribadi;
- Bahwa pada waktu dibeli itu tahun 1973 dengan harga Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dan yang membeli pada waktu itu langsung Pak Sutarni sendiri atas nama Pemerintah Desa Payang”;

Bahwa dalam bukti tersebut jelas bahwa objek sengketa yang semula milik Juyo Rahmat dibeli oleh Pemerintah Desa Payang melalui kepala desa yang menjabat waktu itu yang bernama Sutarni (suami Penggugat) pada tahun 1973 dengan tujuan untuk pembangunan SDN Payang, dimana jual beli dilakukan secara kekeluargaan karena mengedepankan kepercayaan, yang menurut hukum adat yang berlaku adalah sah karena dilakukan secara terang dan tunai, hal ini terbukti bahwa sejak pensertifikatan kedua tanah objek sengketa menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 586 Desa Payang seluas 387 m² dan SHM Nomor 587 Desa Payang seluas 885 m² oleh Kepala Desa Sutarni dengan atas nama Rr. Suhartini, Sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 586 Desa Payang seluas 387 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 587 Desa Payang seluas 885 m² diserahkan ke Sekretaris Desa Payang untuk dilakukan pendataan tanah di dalam daftar inventaris tanah desa selanjutnya ditandatangani Kepala Desa Payang dan Camat Pati;

Halaman 35 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Bahwa dengan telah dimasukkannya sertifikat Sertifikat Hak Milik Nomor 586 Desa Payang seluas 387 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 587 Desa Payang seluas 885 m² ke buku inventarisasi tanah Desa Payang, itu membuktikan Sertifikat Hak Milik Nomor 586 Desa Payang seluas 387 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 587 Desa Payang seluas 885 m² telah masuk aset Desa Payang;

Dan jika menurut Majelis Hakim Tingkat Banding objek sengketa dibeli dengan uang Rr. Suhartini, kenapa justru oleh Sutarmani (suami Rr. Suhartini) sendiri, sertifikat objek sengketa dimasukkan sebagai ke buku inventarisasi tanah Desa Payang?

Bahwa akan tetapi mengenai hal ini sama sekali tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

12. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Salah Menerapkan Hukum Berkaitan Penentuan Harga Tanah Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) Permeter;

Bahwa berkaitan dengan objek sengketa gugatan *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagaimana termuat dalam putusan *a quo* halaman 30 alenia ke-1, Majelis Hakim menyatakan:

“Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek perjanjian hanya Hak Milik Nomor 587 luas 885 m², maka yang dapat dikabulkan hanya sebagian, yaitu sebatas tanah Hak Milik Nomor 587 luas 885 m² yang nilainya adalah 885 m² X Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) sama dengan Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu juta rupiah);

Dan putusan halaman 36 dimana salah satu amar putusannya menyatakan:

“Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Terbanding untuk memenuhi prestasi berupa membayar kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding harga pembelian tanah objek sengketa SHM Nomor 587 , luas 885 m² sebesar Rp531.000.000,00 (lima ratus tiga puluh satu rupiah);

Bahwa dalam persidangan, baik saksi-saksi dan bukti-bukti tulis tidak ada satu pun yang menyatakan harga tanah objek sengketa adalah Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) permeter;

Bahwa dengan fakta hukum tersebut di atas, dari mana Majelis Hakim Tingkat Banding mempunyai pertimbangan jika harga tanah objek sengketa permeter adalah Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) ?;



Bahwa dengan uraian tersebut di atas, terbukti jika Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum, sehingga putusan Tingkat Banding perkara *a quo* adalah layak dan patut untuk dibatalkan;

13. *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Semarang) Telah Salah Menerapkan Mengenai Logika Hukum.

Bahwa dalam putusan perkara *a quo* halaman 27 alenia ke-5, Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, dimana tanah-tanah objek sengketa benar dibeli oleh Sutarmani, BA dengan uang dai isterinya, yaitu Rr. Suhartini binti Setiyarso dari Pak Joyo Rahmad maka secara logika hukum adalah benar apabila tanah-tanah objek sengketa menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso, istri dari Sutarmani, BA”;

Bahwa dalam hukum acara perdata tidak dikenal dengan yang namanya “logika hukum”, yang ada adalah keyakinan hakim, dan sebagainya;

Akan tetapi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, justru mempertimbangkan dengan logika hukum yang jelas-jelas tidak ada dalam ketentuan Hukum Acara Perdata, yang dengan demikian terbukti jika Majelis Hakim Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum, dan oleh karenanya berakibat putusan Tingkat Banding perkara *a quo* layak untuk dibatalkan;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa dalam konvensi, Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menguraikan alasan-alasan yang pada pokoknya putusan Tingkat Banding perkara *a quo* layak untuk dibatalkan, sehingga dalam Rekonvensi ini Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan sebagian gugatan Rekonvensi Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi, oleh karenanya dalam memori kasasi ini Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi//Penggugat Rekonvensi/Terbanding memohon kepada Mahkamah Agung RI untuk mengabulkan gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa, berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi;

Halaman 37 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam persidangan telah terbukti jika tindakan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mensertifikatkan dan penguasaan tanah objek sengketa milik Pemerintah desa payang menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Sutyarso isteri Sutarmani adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa tindakan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mensertifikatkan dan penguasaan tanah objek sengketa milik Pemerintah Desa Payang menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Sutyarso isteri Sutarmani adalah perbuatan melawan hukum maka atas sertifikat tersebut yang terdiri dari Sertifikat Hak Milik Nomor 586 Desa Payang seluas 387 m² dan SHM Nomor 587 Desa Payang seluas 885 m² atas nama Rr. Suhartini binti Sutyarso isteri Sutarmani adalah cacat hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan saksama memori kasasi tanggal 1 Desember 2015 dan kontra memori kasasi tanggal 15 Desember 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Semarang ternyata *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa SDN Nomor 01 Desa Payang telah berdiri dan dibangun pada tahun 1974 sedangkan SDN Nomor 03 Desa Payang telah berdiri dan dibangun pada tahun 1977 dan kedua bangunan SDN tersebut berada di atas tanah objek sengketa perkara *a quo* sedangkan terbitnya Sertifikat Hak Milik atas nama Rr. Suhartini (istri Soetarmani selaku Kepala Desa Payang ketika itu) yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 586/Desa Payang, Surat Ukur Nomor 3354/1985 tanggal 29 Mei 1985 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 587/Desa Payang, Surat Ukur Nomor 3351/1985 tanggal 29 Mei 1985 dan sejak kedua Sertifikat Hak Milik atas nama Rr. Suhartini tersebut terbit yaitu pada tahun 1985 hingga saat ini Rr. Suhartini belum pernah menguasai objek sengketa tersebut bahkan objek sengketa telah tercatat sebagai inventaris tanah Desa Payang, sehingga penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan

Halaman 38 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi dari Pemohon Kasasi KEPALA DESA PAYANG dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 311/Pdt/2015/PT Smg., tanggal 22 September 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 70/Pdt.G/2014/PN Pti., tanggal 25 Mei 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

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

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

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KEPALA DESA PAYANG** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 311/Pdt/2015/PT Smg., tanggal 22 September 2015 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pati Nomor 70/Pdt.G/2014/PN Pti., tanggal 25 Mei 2015

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagian;
2. Menyatakan tanah objek sengketa yang terdiri dari:
 - Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas \pm 387 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;

Halaman 39 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : SD Negeri III Payang;
- Sebelah Barat : Jalan Desa;
- Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas \pm 885 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;

Adalah sah hak milik Pemerintah Desa Payang/Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi.

3. Menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang mensertifikatkan tanah objek sengketa milik Pemerintah Desa Payang menjadi atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) tanpa sepengetahuan Pemerintah Desa Payang adalah perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Sertifikat tanah objek sengketa, yaitu:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 586/Desa Payang seluas \pm 387 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa;
 - Sebelah Selatan : Tanah Santoso dan Martokasan;
 - Sebelah Timur : SD Negeri III Payang;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 587/Desa Payang seluas \pm 885 m² yang terletak di Desa Payang, Kecamatan Pati, Kabupaten Pati saat ini atas nama Rr. Suhartini binti Setiyarso isteri Soetarmani BA, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : Tanah Desa Tambaksari;
 - Sebelah Selatan : Jalan Desa;
 - Sebelah Timur : Tanah Djojoramat;
 - Sebelah Barat : Jalan Desa;

Adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 40 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016



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

5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 17 November 2016 oleh Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Didik Trisulistya, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd./Didik Trisulistya, S.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 41 dari 41 hal.Put. Nomor 545 K/Pdt/2016