



P U T U S A N

No. 555 K/Pdt/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

N G A R I, bertempat tinggal di Desa Gambuhan, Dusun Gambuhan Lor, RW 002, RT 004, Kecamatan Kalitengah, Kabupaten Lamongan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. Makin Sjuhur, SH. Advokat, berkantor di Jl. Raya Belimbing No. 55 Lamongan ;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

1. **R A G U M**,

2. **M. SAPIN**, bertempat tinggal di di Desa Gambuhan, Dusun Gambuhan Lor, RW 002, RT 004, Kecamatan Kalitengah, Kabupaten Lamongan ;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa pada tanggal 22 November 1979 telah terjadi jual beli tanah pekarangan bekas hak yasan di Desa Gambuhan, Kecamatan Kalitengah, Kabupaten Lamongan, dengan proses jual beli lepas antara Ngari selaku Pembeli (Penggugat) dengan Ragum selaku Penjual (Tergugat I) dengan harga Rp 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) dan telah dibayar lunas oleh Ngari selaku pembeli, tanah pekarangan di atas, tersebut dalam Kohir Desa Gambuhan No. 127, Persil No. 19, Kelas Desa D. I, luas ± 0132 da (luas ± 1320 m²) dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Pak Tiah dan / atau Jalan Kampung ;
- Sebelah Tirnur : Pak Mani dan / atau Simpen ;
- Sebelah Selatan : Sungai / kali ;
- Sebelah Barat : Sungai / kali ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jual beli tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Kepala Desa Gambuhan bernama Madjani oleh Penggugat/Tergugat I selaku Pembeli dan selaku Penjual, maka jual beli tersebut sah menurut hukum ;

2. Bahwa, tanah pekarangan dalam posita 1 atas nama Kartiman, Kartiman almarhum orang tua kandung Ragum selaku Penjual (Tergugat I) dan kakek dari M. Sapin selaku penerima Hibah (Tergugat II) dari Tergugat I, sedangkan Kartiman saudara Ngari (saudara kandung), dan tanah pekarangan tersebut di atas untuk selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa ;
3. Bahwa, obyek sengketa sejak dibeli Ngari dikuasai dan ditempati oleh Ngari dan anak-anaknya, sedangkan Tergugat I setelah menjual obyek sengketa tidak bertempat tinggal lagi di Dusun Gambuhan Lor, Desa Gambuhan, Kecamatan Kalitengah, tetapi bertempat tinggal di Desa Nguwok, Kecamatan Modo, Kabupaten Lamongan, dan baru pulang kembali dan menetap di Dusun Gambuhan Lor sebagai penduduk Desa Gambuhan sejak tahun 1993. Dan kepulangan Tergugat I kembali ke desanya atas ajakan Penggugat selaku Paman dari Tergugat I;
4. Bahwa, karena alasan kemanusiaan dan karena masih ada hubungan darah atau keturunan, Penggugat tidak keberatan ketika Tergugat I dengan segala kerendahan hati minta diijinkan atau diperbolehkan untuk mendirikan bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa seluas $\pm 50 \text{ m}^2$ untuk tempat tinggal Tergugat I, Tergugat II dan keluarganya sebagai rumah kediamannya sedangkan yang membayar pajak sampai sekarang Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membayar pajak ;
5. Bahwa pada tahun 1994 telah dilakukan ukur ulang terhadap objek sengketa untuk menentukan luas tanah yang dikenakan pajak dan untuk menentukan wajib pajaknya, objek sengketa telah diukur dan sebagai wajib pajaknya adalah Penggugat seluas hasil ukur atas tanah objek sengketa ;
6. Bahwa pada tanggal 15 April 1996 Tergugat I menghibahkan tanah obyek sengketa kepada Tergugat II (M. Sapin) seluas 150 M^2 , sebagian dari luas $\pm 1320 \text{ M}^2$ dengan Akta Hibah Nomor : 291/HB/IV/1996, tanggal 15 April 1996, bahwa apa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum, dan Akta Hibah tersebut di atas harus dibatalkan ;
7. Bahwa, Tergugat I pada bulan Agustus 2004 telah menggali sisa obyek sengketa untuk membuat kubangan dan setelah mana diisi air dan di dalamnya ditaburkan benih ikan untuk dibesarkan dan setelah besar dipanen

Hal. 2 dari 8 hal. Put. No. 555 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dijual, ketika Tergugat I ditegur oleh Sumber salah satu anak dari Penggugat, Tergugat I menjawab, bahwa obyek sengketa adalah miliknya, bahwa apa yang dilakukan Tergugat I merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

8. Bahwa, Kepala Desa Gambuhan pada tanggal 18 Januari 2005 di rumah Kepala Desa, Kepala Desa menerangkan, bahwa pada bulan Oktober 2004 (dalam bulan puasa 1425 Hijriyah) ketika Tergugat I datang di rumah Kepala Desa, atas pertanyaan Kepala Desa, Tergugat I menerangkan, bahwa benar tanah obyek sengketa telah dijual lepas kepada Tergugat, pengakuan Tergugat I ini di samping disaksikan Kepala Desa sendiri juga disaksikan oleh Kepala Dusun Gambuhan Lor ;
9. Bahwa, Penggugat telah berusaha berulang kali menyelesaikan secara kekeluargaan dan secara damai dengan Tergugat I untuk menyelesaikan tanah obyek sengketa baik secara pribadi lewat Kantor Desa Gambuhan dan terakhir pada hari Jum'at tanggal 1 April 2005 di Kantor Kecamatan Kalitengah sebagai mediatornya Bapak Camat tetapi belum berhasil sesuai dengan keinginan ;
10. Bahwa untuk menjamin kelancaran proses pemeriksaan gugatan dan Penggugat khawatir tanah obyek sengketa dalam posita I tersebut di atas dipindah tangankan kepada pihak lain oleh Tergugat I dan Tergugat II, mohon diletakkan sita jaminan atau CB atas tanah objek sengketa ;
11. Bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai dan/atau tidak melaksanakan putusan Pengadilan Negeri Lamongan, maka Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng mohon diwajibkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan ;
12. Bahwa, menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan warganya dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya terhadap tanah obyek sengketa dalam posita 1 untuk mengosongkan dan mengembalikannya pada posisi semula tanah obyek sengketa sebagai tanah pekarangan sebelum diserahkan kembali kepada Penggugat ;
13. Bahwa, untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir) Penggugat mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) ;
14. Bahwa, menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini sesuai peraturan yang berlaku ;

Hal. 3 dari 8 hal. Put. No. 555 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Primair :

- I. Ketua Pengadilan Negeri Lamongan berkenan meletakkan Sita Jaminan (conservatoir beslaag/CB) terhadap tanah obyek sengketa tersebut dalam posita 1 ;
- II. Pengadilan Negeri Lamongan berkenan memutuskan dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya verzet, banding maupun kasasi yang berisi :
 1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan sebagai hukum jual beli tanah pekarangan objek sengketa dalam posita 1 yang dilakukan Ragum selaku Penjual dan Ngari selaku Pembeli sah menurut hukum ;
 3. Menyatakan demi hukum Ngari adalah pembeli yang beritikhat baik yang harus dilindungi menurut hukum ;
 4. Menyatakan sebagai hukum, penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
 5. Menyatakan demi hukum Penghibahan yang dilakukan Tergugat I terhadap Tergugat II adalah Merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan Akta Hibah Nomor: 291/HB/IV/1996, tanggal 15 April 1996 harus dibatalkan ;
 6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menghentikan segala kegiatan yang dilakukan di atas tanah obyek sengketa dan mengosongkannya serta mengembalikan dalam posisi semula sebagai tanah pekarangan untuk diserahkan kepada Penggugat ;
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan warganya dan/ atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya terhadap obyek sengketa dalam keadaan kosong sebelum diserahkan kepada Penggugat ;
 8. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan Pengadilan Negeri Lamongan Sah dan Berharga ;
 9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari lalai atau keterlambatan melaksanakan putusan iniu tanggung renteng ;
 10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku ;

Subsidaair :

Hal. 4 dari 8 hal. Put. No. 555 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bilamana Pengadilan Negeri Lamongan berpendapat lain, mohon diputus menurut hukum yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lamongan telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 07/Pdt.G/2005/PN.LMG, tanggal 25 Juli 2005 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Mengangkat sita jaminan yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Lamongan No. 07/BA.Pdt.G/2005/PN.Lmg, tanggal 13 Mei 2005 ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang dianggap sebesar Rp 467.000,- (empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan putusan No. 542/PDT/2005/PT.SBY, tanggal 18 April 2006 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 September 2006, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Januari 2005) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 4 Oktober 2006 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 07/Pdt.G/2005/PN.Lamongan, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lamongan, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 16 Oktober 2006 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II/Terbanding yang pada tanggal 17 Oktober 2006, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding, tetapi tidak diajukan jawaban memori kasasi ;

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

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

1. Bahwa berdasarkan pada posita 1 tersebut di atas a quo bahwa Pengadilan Tinggi telah salah dalam menerapkan hukum tentang sahnya jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I ;

Hal. 5 dari 8 hal. Put. No. 555 K/Pdt/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa objek sengketa yang diperjual belikan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I merupakan tanah pekarangan dan tidak merupakan tanah pertanian ;
3. Bahwa menurut hukum adat setempat di desa Gambuhan, Kecamatan Kalitengah, Kabupaten Lamongan, bahwa setiap jual beli tanah pekarangan merupakan jual beli lepas dan tidak merupakan jual beli gadai, sehingga segala dalil-dalil Termohon Kasasi I yang menyatakan bahwa jual beli tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I merupakan jual beli gadai merupakan dalil-dalil yang harus ditolak setidaknya haruslah dikesampingkan karena tidak berdasarkan hukum sama sekali ;
4. Bahwa jual beli objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I telah dilakukan dan telah memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat hukum adat setempat, yaitu : adanya unsur/syarat Terang dan Tunai, dan kedua unsur/syarat ini telah terpenuhi, bahwa jual beli tersebut dilakukan kedua belah pihak di hadapan Madjani yang ketika itu selaku Sekdes dan sebagai PJ Kepala Desa Gambuhan dan ini merupakan unsur Terang dan surat jual belinya diketahui oleh Madjani selaku Sekdes/PJ Kepala Desa Gambuhan, Kecamatan Kalitengah, Kabupaten Lamongan, sedangkan unsur tunai, bahwa harga tanah objek sengketa telah disepakati dengan harga Rp 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) dan Pemohon Kasasi telah membayar harga tanah objek sengketa kepada Termohon Kasasi I, pertama sebesar Rp 35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah) pada tanggal 22 November 1979 dan kekurangannya sebesar Rp 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) dalam tahun 1980, bahwa selama ini dan selama dalam persidangan perkara a quo, Termohon Kasasi I tidak pernah menuntut sisa pembayaran dari Pemohon Kasasi karena telah merasa harga tanah objek sengketa telah dibayar lunas oleh Pemohon Kasasi, yang selama ini Termohon Kasasi hanya menuntut bahwa jual beli yang dilakukan dengan Pemohon Kasasi merupakan jual beli gadai, jual beli gadai tidak mungkin karena objek sengketa dan objek jual beli merupakan tanah pekarangan, jadi unsur/syarat terang dan tunai telah terpenuhi dalam jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I mengenai tanah objek sengketa a quo. Hal ini telah dikuatkan oleh dua orang saksi 1. Madjani dan 2. Kasim di muka sidang Pengadilan Negeri Lamongan ;
5. Bahwa dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi sah menurut hukum karena unsur dan syaratnya

Hal. 6 dari 8 hal. Put. No. 555 K/Pdt/2007



menurut hukum adat setempat telah terpenuhi yaitu unsur terang dan tunai, bahwa dengan demikian objek jual beli yaitu tanah objek sengketa sah menjadi milik sah Pemohon Kasasi dan dengan demikian bahwa Pemohon Kasasi merupakan pembeli yang beritikad baik ;

6. Bahwa pembeli sah menurut hukum dan undang-undang seharusnya dan patut dilindungi oleh hukum dan undang-undang ;
7. Bahwa dengan demikian tampak jelas Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah menerapkan hukum dalam putusannya ;

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

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan ke 7 :

Bahwa alasan-alasan tersebut di atas tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985, Undang-Undang No. 5 Tahun 2004, jo Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **NGARI** tersebut harus ditolak ;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **NGARI** tersebut ;

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



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2009, oleh H. Muhammad Taufik, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Suwardi, SH. dan H. Djafni Djamal, SH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Anggota-Anggota
ttd/ H. Suwardi, SH.
ttd/ H. Djafni Djamal, SH.

K e t u a
ttd/H. Muhammad Taufik, SH.,MH.

Biaya-biaya :

- | | |
|------------------------|---------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp 1.000,- |
| 3. Administrasi Kasasi | <u>Rp 493.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp 500.000,- |

Panitera Pengganti

ttd/ Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

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

SOEROSO ONO, SH.,MH.
NIP 040 044 809