



**PUTUSAN**  
Nomor 472 K/Pdt/2016

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

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

1. **USTA alias B. MACHMUD**, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT 004 RW 008, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember;
2. **RODIYAH**, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT 004 RW 008, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember;
3. **SUNARTO alias P. MACHMUD**, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT 004 RW 008, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember;
4. **SUTI alias B. EKSAN**, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT 004 RW 008, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember, dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada Agoes Triono, S.H., Advokat, berkantor di Perum Jember Permai I Jalan Argopuro I A Nomor 12 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2015 dan tanggal 26 Oktober 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV, V, VI/Para Pembanding/Turut Terbanding;

L a w a n:

**ABDUL HAMID ISBAD**, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT 004 RW 008, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **RAHMAD**, bertempat tinggal di Jalan Otto Iskandardinata RT 01 RW 01, Desa Ajung, Kecamatan Ajung, Kabupaten Jember;
2. **MAIMUNA alias B. DAVID**, bertempat tinggal di Dusun Tegal, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember;



**3. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *cq* MENTERI DALAM NEGERI *cq* GUBERNUR JAWA TIMUR *cq* BUPATI KEPALA DAERAH TK. II JEMBER, *cq* CAMAT MAYANG, selaku PPAT KECAMATAN MAYANG, KABUPATEN JEMBER,** berkedudukan di Jalan Raung Nomor 48 Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat I, II dan Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I. Bahwa di Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember tanggal 23 November 2011 telah terjadi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dengan harga Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) berupa tanah pekarangan Nomor C.1235 persil Nomor 56 a, kelas D.II luas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  yang terletak di Dusun Krajan, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan DPU;
- Sebelah Timur : Tanah dan rumah P. Holip dan rumah P. Warop/Zaenap;
- Sebelah Selatan : Tanah H. Ismail (Gumuk);
- Sebelah Barat : Tanaha H. Isbad;

Selanjutnya mohon disebut sebagai Tanah Sengketa;

II. Bahwa Tergugat I memperoleh tanah sengketa pembelian dari B. Musawir sebagaimana dalam Akte Jual Beli Nomor 298/AGR/1989;

III. Bahwa Tergugat I tidak memberitahu kepada Penggugat kalau tanah sengketa Nomor C.1235 persil Nomor 56 a, kelas D.II luas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  yang dijual kepada Penggugat telah dikuasai dan ditempati oleh Tergugat III, IV dan Tergugat V (suami Usta alias B. Machmud/Tergugat III) dan Tergugat IV (ibu kandung dari Usta alias B. Machmud/Tergugat III);

IV. Bahwa di atas tanah sengketa tersebut berdiri bangunan rumah tembok permanen yang ditempati oleh Tergugat III, IV dan Tergugat V (suami Usta



- alias B. Machmud/Tergugat III) dan Tergugat IV (ibu kandung dari Usta alias B. Machmud/Tergugat III);
- V. Bahwa pada tanggal 23 November 2011 Penggugat dengan Tergugat I datang menghadap ke Camat Mayang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Mayang Jember untuk melakukan proses pembuatan Akte Jual Beli tersebut karena dengan alasan tanah sengketa telah dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana dalam Akta Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997;
- VI. Bahwa pada tahun 1997 ternyata tanah sengketa secara tanpa hak dan melawan hukum telah dikuasai oleh Tergugat III dan Tergugat IV dengan alasan dapat pemberian dari Tergugat II sebagaimana dalam Akte Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997;
- VII. Bahwa Tergugat II selaku pemberi hibah bukan yang berhak atas tanah sengketa untuk memberi tanah sengketa kepada Tergugat III dan Tergugat IV oleh karenanya Tergugat II selaku pemberi hibah dan Tergugat III dan Tergugat IV selaku penerima hibah adalah merupakan suatu perbuatan yang melawan hukum;
- VIII. Bahwa oleh karena tanah sengketa tersebut, merupakan hak milik Penggugat yang telah dibeli dari Tergugat I dan harus dilindungi menurut hukum maka telah tepat menurut hukum apabila tanah sengketa diserahkan kepada Penggugat yang berhak dan sebagai pemilik yang sah;
- IX. Bahwa agar supaya gugatan ini tidak sia-sia dan lagi pula Penggugat mempunyai sangkalan yang beralasan terhadap itikad buruk Para Tergugat yang menguasai tanah sengketa untuk mengalihkan, memindahtangankan tanah sengketa kepada pihak ketiga atau pihak lain, dengan ini Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember berkenan menaruh sita jaminan atas tanah sengketa tersebut;
- X. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini didasarkan kepada alat bukti otentik, karenanya Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi atau upaya hukum lainnya;
- XI. Bahwa Turut Tergugat dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini karena yang mengeluarkan Akte Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997 oleh karenanya Turut Tergugat agar dihukum untuk tunduk pada putusan dalam perkara ini;
- XII. Bahwa Penggugat telah menempuh jalan damai dan meminta agar tanah sengketa diselesaikan secara kekeluargaan akan tetapi tidak berhasil,



karenanya telah tepat dan berdasar pada hukum apabila Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah sengketa apabila telah dilaksanakan;
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa Nomor C.1235 persil Nomor 56 a, kelas D.II luas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  yang terletak di Dusun Krajan, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember adalah milik Penggugat;
4. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
5. Memerintahkan kepada Camat Mayang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Mayang untuk meneruskan proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan menandatangani Akte Jual Beli tersebut;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat;
9. Menyatakan Akte Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997 dari Tergugat II kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan hukum;
10. Menyatakan segala surat-surat dan akte-akte yang terbit atas objek tanah sengketa harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena dibuat dengan cara-cara yang menyimpang dan melawan hukum;
11. Menghukum Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dalam perkara ini dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban apapun dan bilamana perlu dengan bantuan Polisi/alat keamanan Negara;
12. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
13. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau: Putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);



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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa, objek gugatan adalah harta waris bagiannya P. Su'din al. P. Sudi selaku orang tua dari Tergugat IV yang diperoleh dari orang tuanya "Buyut Jima" atau yang 'mbabat alas" pada waktu itu, harta waris seluruhnya adalah Tanah Sawah kelas S.II seluas  $\pm 4.0200 \text{ m}^2$ , Tanah Darat Kelas d.II seluas  $\pm 2.500 \text{ m}^2$  (sebagian objek sengketa), Tanah Darat Kelas d.III seluas  $\pm 1.300 \text{ m}^2$ , yang seluruhnya di atas namakan B. Musawir Supiya;  
Dan "Buyut Jima", mempunyai 6 (enam) orang anak yaitu:
  1. B. Ismail alm. (orang tua dari B. Musawir Supiya/Nenek Tergugat II) ;
  2. P. Su'din al. P. Sudi alm (orang tua dari Tergugat VI);
  3. B. Kandar alm;
  4. P. Sahit alm;
  5. P. Ri'a alm;
  6. P. Sya'ir alm;
2. Bahwa, mengingat perkara tersebut bermula atau berasal dari kewarisan, dan seluruh ahli waris dan Pewarisnya beragama Islam, sesuai dengan kewenangan Absolut yang diberikan oleh Undang Undang, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara kewarisan tersebut adalah Pengadilan Agama Kabupaten Jember, dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa, gugatan Penggugat adalah cacat hukum karena para pihaknya tidak lengkap dan kurang sebab tanah sengketa tersebut merupakan harta warisan sehingga di dalam objek perkara yang menguasai ada ahli waris dari lain dan pihak ke tiga yang diketahui perolehannya;
4. Bahwa, pihak-pihak yang turut menguasai objek sengketa tersebut tidak dimasukkan sebagai pihak oleh Para Penggugat dalam perkara ini, maka gugatan kurang sempurna/cacat formil, oleh sebab itu gugatan Penggugat tidak lengkap maka sepatutnya gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa, gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sebab dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum sedangkan Para Tergugat yang menguasai objek sengketa tersebut dilakukan tidak dengan cara melawan hukum tetapi menguasai dan memilikinya secara turun temurun atau berdasarkan kewarisan yang sah, oleh karenanya gugatan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak jelas dan kabur, maka sepatutnya gugatan Penggugat tersebut untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, Tergugat III dan Tergugat IV bermaksud untuk mengajukan gugatan balik atau rekonvensi atas gugatan Penggugat, untuk itu mohon jawaban dalam pokok perkara terulang kembali didalam gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa, proses jual beli yang dilakukan oleh Rahmad/Tergugat I dengan B. Musawir al. Supija telah melanggar hak orang lain mengingat objek sengketa adalah bagian hak/bagian waris milik dari B. Suti al. B. Eksan atau Tergugat VI yang telah diberikan kepada anaknya Tergugat III dan Tergugat IV;
3. Bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat jual beli yang sah, maka Akta Jual beli dengan Nomor 298/AGR/1989, yang dikeluarkan PPAT Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember menjadi tidak sah dan batal demi hukum;
4. Bahwa untuk menguatkan bagian haknya Tergugat VI sebagai ahli waris, maka atas objek sengketa tersebut diberikan dengan cara hibah kepada Tergugat III dan Tergugat IV selaku anak dari Tergugat VI pada tanggal 21 Juni 1997 di hadapan PPAT Kecamatan Mayang Kabupaten Jember sebagaimana Akta Hibah Nomor 93/541/1997;

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

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan tanah objek sengketa adalah milik Tergugat VI yang merupakan bagian waris dari orang tuanya;
- Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan jual beli antara B. Musawir al. Supija dengan Rahmad/Tergugat I pada tanggal 26 Juni 1989 adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan jual beli antara Rahmad/Tergugat I dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi pada tanggal 23 November 2011 adalah perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum sah akta jual beli dengan Nomor 298/AGR/1989, yang dikeluarkan PPAT Kecamatan Mayang Kabupaten Jember pada tanggal 26 Juni 1989;
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang menguasai surat akta jual beli Nomor 298/AGR/1989 tanggal 26 Juni 1989 yang dikeluarkan PPAT Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember untuk diserahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 472 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

- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, Akta Hibah Nomor 93/541/1997, tanggal 21 Juni 1997 yang dikeluarkan oleh PPAT Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul karena gugatan ini;

Atau jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, keadilan dan kepatutan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan Putusan Nomor 142/Pdt.G/2013/PN Jr., tanggal 19 Juni 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat III dan V tidak dapat diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa Nomor C.1235 persil Nomor 56 a, kelas D.II luas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  yang terletak di Dusun Krajan, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akte Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997 dari Tergugat II kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dalam perkara ini dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban apapun dan bilamana perlu dengan bantuan Polisi/alat keamanan Negara;
7. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Pokok Perkara (Konvensi) Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.961.000,00 (dua juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat III, V, VI putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 668/PDT/2014/PT SBY, tanggal 23 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut;

- Menerima permohonan banding dari kuasa Tergugat III, V dan VI/Para Pembanding;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 19 Juni 2014 Nomor 142/Pdt.G/2013/PN Jr, yang dimohonkan banding tersebut sekedar mengenai amar putusan Dalam Rekonvensi, sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat III dan V tidak dapat diterima seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa Nomor C.1235 persil Nomor 56 a, kelas D.II luas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  yang terletak di Dusun Krajan, Desa Sumberkejayan, Kecamatan Mayang, Kabupaten Jember adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan Akte Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997 dari Tergugat II kepada Tergugat III dan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat III, IV, V dan Tergugat VI atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dalam perkara ini dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban apapun dan bilamana perlu dengan bantuan Polisi/alat keamanan Negara;
7. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk dan patuh pada putusan dalam perkara ini;
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara (Konvensi) Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Pembanding/Tergugat III, V dan Tergugat VI secara bersama sama (tanggung renteng) untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 472 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)





Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir tersebut diberitahukan kepada Tergugat III, IV, V, VI pada tanggal 13 Oktober 2015 dan tanggal 21 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat III, IV, V, VI dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2015 dan tanggal 26 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 142/Pdt.G/2013/PN Jr., *juncto* Nomor 23/Pdt.Ks/2015/PN Jr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat III, IV, V, VI tersebut telah diberitahukan kepada:

- Penggugat, Tergugat I, II dan Turut Tergugat pada tanggal 10 November 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 23 November 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 Para Pemohon Kasasi/Tergugat III, IV, V, VI dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur dalam memberikan pertimbangan hukum tentang eksepsi Tergugat III, V dalam Putusan bandingnya perkara Nomor 668/PDT/2014/PT SBY., tanggal 23 Maret 2015 telah salah, lalai, sembrono dalam menerapkan hukum dan hanya menyalin putusan Pengadilan Negeri tanpa meneliti dan memeriksa karena fakta hukum yang telah terungkap di persidangan bahwa ada pihak-pihak lain yang ikut menguasai tanah sengketa namun dalam perkara ini tidak digugat dalam perkara ini seperti P. Holip, P. Zainul, P. Nogi, P. Dehri, B. Zainab dan B. Maya yang ikut menempati tanah sengketa dengan mendirikan rumah tinggal sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 144 K/Sip.1975 tanggal 8 Juni 1976 “Gugatan harus dinyatakan kurang sempurna dan tidak dapat diterima karena ada kesalahan formil, masih



terdapat pihak lain yang terkait dengan perkara ini tetapi tidak turut sebagai Tergugat sehingga gugatan kurang lengkap pihak-pihaknya”;

2. Bahwa demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur juga telah salah, lalai dan sembrono di dalam menerapkan hukum karena bila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur apabila meneliti dan memeriksa perkara *a quo* yang diputus oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember tentunya bila mengacu pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1072/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang isinya “Gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feitelijke* menguasai barang sengketa”, maka mestinya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur harus mengabulkan Eksepsi Para Tergugat/ Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi karena fakta hukum yang terungkap di persidangan ada pihak-pihak lain yang tidak diikuti sertakan di dalam gugatannya selain tersebut dalam poin Nomor 1 di atas yakni Siti Arifah yang telah dewasa yang notabene anak dari Tergugat III dan V/ Pembanding III dan V yang ikut menempati di tanah dan di rumah orang tuanya;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah, lalai dan sembrono di dalam menerapkan hukum karena dalam perkara *a quo* tanah sengketa Nomor C 1235, persil Nomor 56 a, klas D.II luas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  yang dimaksud dalam perkara ini adalah juga termasuk tanah yang kini ditempati dan dikuasai oleh Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi, dimana tanah yang di atasnya berdiri rumah yang ditempati oleh Penggugat adalah merupakan bagian dari pada tanah sengketa yang luasnya  $1.100 \text{ m}^2$  sehingga seharusnya apabila Penggugat menggugat tanah sengketa yang dimaksud seharusnya menyebutkan sebagian dari tanah sengketa dari luas  $1.100 \text{ m}^2$  bukan seluruhnya;

Oleh karena Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi telah salah dalam penyebutan tanah sengketa dan telah mencampur adukkan tanah sengketa akhirnya menjadikan tanah sengketa menjadi tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, “Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

4. Bahwa demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur juga telah salah, lalai dan sembrono di dalam menerapkan hukum, karena Rodiyah selaku Tergugat IV/Turut Terbanding sekarang Termohon Kasasi IV, dulu saat perkara *a quo* diperiksa masih dalam posisi Rodiyah dianggap ada dan menempati tanah sengketa, dan oleh karena posisi Rodiyah tidak ada di



tempat dan posisi di luar negeri yang mana alamatnya tidak diketahui, maka keberadaannya Rodiyah sebelum pemeriksaan perkara *a quo* dimulai harusnya keberadaannya tersebut diumumkan lewat media massa, namun oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember tidak pernah dilakukan, dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember jelas melanggar ketentuan Pasal 467 KUHPerdata sehingga putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember tersebut haruslah dibatalkan;

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah, lalai dan sembrono di dalam menerapkan hukum karena sekarang pihak Rodiyah (Tergugat IV/Turut Tergugat sekarang Pemohon Kasasi IV) telah kembali di rumahnya dan terkejut mengetahui rumah berukuran 6 m x 16 m yang ditempatinya sekarang dalam sengketa dan merasa tidak pernah diberitahu bila rumah yang ditempati dalam kondisi sengketa, hal ini dikarenakan Pemohon Kasasi IV menempati rumah tersebut karena warisan dari orang tuanya sehingga apabila Penggugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi menggugat rumah milik Rodiyah (Tergugat IV/Turut Terbanding/sekarang Pemohon Kasasi IV) harusnya menyebutkan berapa ukuran tanah dan rumah yang dikuasai oleh Termohon Kasasi IV bukan menyebutkan secara keseluruhan tanah sengketa yang luasnya 1.100 m<sup>2</sup> yang mana di dalamnya Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi juga ikut menguasai; Sehingga dengan demikian oleh karena Penggugat telah mencampur adukkan tanah sengketa yang dimaksud dalam perkara *a quo* akhirnya menjadikan tanah sengketa menjadi tidak jelas dan kabur sehingga gugatan Penggugat/Terbanding/sekarang Termohon Kasasi haruslah tidak dapat diterima sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip.1973, tanggal 21 Agustus 1974, "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima";
6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah, lalai dan sembrono di dalam menerapkan hukum karena fakta hukum yang terungkap di persidangan dan di lapangan terlihat bahwa Para Pembanding dan Siti Arifah hanya menempati tanah dan bangunan rumah di atasnya seluas  $\pm$  350 m<sup>2</sup> sehingga berdasarkan hal tersebut seharusnya gugatan Penggugat sekarang Termohon Kasasi *obscuur libel* (kabur dan tidak jelas), karena di dalam gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci tentang berapa luas tanah/objek sengketa yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974,



“Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah, lalai dan sembrono di dalam menerapkan hukum karena apabila *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di dalam putusannya membenarkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember yang menyatakan Akta Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997 tidak sah dan batal demi hukum yang timbul dalam perkara *a quo* tentunya gugatan *a quo* masih kurang pihak-pihaknya yang digugat yakni pihak Kecamatan Mayang, pihak Desa Sumber Kejayan, sehingga karena pihak-pihaknya masih kurang maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 144 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 “Gugatan harus dinyatakan kurang sempurna dan tidak dapat diterima karena ada kesalahan formil, masih terdapat pihak lain yang terkait dengan perkara ini tetapi tidak turut sebagai Tergugat sehingga gugatan kurang lengkap pihak-pihaknya”;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah, lalai dalam menerapkan hukum dan perundang-undangan yang membenarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember di dalam putusannya karena fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dan di lapangan Tergugat III, IV, V dan VI/Para Pembanding sekarang Para Termohon Kasasi hanya menempati sebagian tanah sengketa yang mana untuk Tergugat III, V, VI hanya menempati tanah sengketa yang luasnya hanya  $\pm 350 \text{ m}^2$  yang mana di atasnya berdiri bangunan rumah yang ditempati oleh Para Pembanding (Tergugat III, V dan VI) dan anaknya Siti Arifah;  
Untuk Tergugat IV sekarang Termohon Kasasi IV juga hanya menempati tanah sengketa dengan ukuran 6 m x 16 m yang mana di atas tanah tersebut berdiri bangunan rumah yang ditempati oleh Tergugat IV sekarang Termohon Kasasi IV;  
Sedangkan sebagian tanah sengketa lainnya tersebut telah ditempati dan dikuasai oleh Penggugat dan pihak lain yang tidak disertakan di dalam gugatan ini seperti P. Holip, P. Zainul, P. Nogi, P. Dehri, B. Zainab dan B. Maya;
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah, lalai dan sembrono didalam menerapkan hukum di dalam putusannya yang membenarkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember karena tanah sengketa Nomor C 1235, persil Nomor 56 a, klas D. II luas  $\pm 1.100 \text{ m}^2$  yang dimaksud dalam *a quo* adalah juga termasuk tanah yang kini ditempati dan



dikuasai oleh Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi, mana tanah yang di atasnya berdiri rumah yang ditempati oleh Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi adalah merupakan bagian dari pada tanah sengketa sehingga seharusnya Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi bila menggugat tanah sengketa yang dimaksud harusnya menyebutkan sebagian dari tanah sengketa bukan seluruhnya. Dengan demikian terlihat jelas Penggugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi telah mencampuradukkan tanah sengketa sehingga menyebabkan tanah sengketa menjadi tidak jelas (*obscuur libel*) dan gugatan harus tidak dapat diterima;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah, lalai dalam menerapkan hukum dan perundang-undangan yang ada di dalam putusannya, karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang timbul di persidangan dan di lapangan yang mana faktanya pihak Tergugat III, V dan VI/Para Pemanding sekarang Para Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil-dalil bantahannya sedang pihak Terbanding sekarang Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yang mana bukti-bukti surat milik Terbanding sekarang Termohon Kasasi yang berupa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat/Terbanding sekarang Termohon kasasi dengan Tergugat I adalah belum sah menurut hukum dikarenakan tidak terpenuhi syarat-syarat sahnya jual beli dan sahnya perjanjian hak ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/Sip/1975 tanggal 19 Mei 1976 yang menyebutkan “Untuk sahnya perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari pejabat berwenang”;
4. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut telah cukup jelas dan terang jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur telah salah dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan memberikan pertimbangan yang salah dan oleh karenanya wajar *Judex Facti* Mahkamah Agung RI membatalkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur *juncto* *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan tanggapan memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya





yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jember telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa jual beli objek sengketa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I Konvensi sah menurut hukum;
- Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat, pada Buku Desa Sumber Kejayan atas nama B Musawir dari mana Tergugat I Konvensi membeli objek sengketa yang kemudian Tergugat I Konvensi menjual kepada Penggugat Konvensi;
- Bahwa Akta Hibah Nomor 93/541/1997 tanggal 21 Juni 1997 dibuat oleh Tergugat II Konvensi kepada Tergugat III dan V sedangkan Tergugat II tidak mempunyai alas hak untuk melakukan hibah oleh karena itu hibah dinyatakan tidak sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: USTA alias B. MACHMUD dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **USTA alias B. MACHMUD**, 2. **RODIYAH**, 3. **SUNARTO alias P. MACHMUD**, 4. **SUTI alias B. EKSAN**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat III, IV, V, VI untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Frieske Purnama Pohan, 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 .....	<u>Rp500.000,00</u>

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP. 19610313 198803 1 003