



**PUTUSAN**  
Nomor 2363 K/Pdt/2015

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

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

1. **FRANCISCUS JANUARTO**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 43 RT.002 RW.002, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember,
2. **ANTONIUS AGUS SUSANTO**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 43 RT.002 RW.002, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember,
3. **YOHANES KRISTIANTO W**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 43 RT.002 RW.002, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember,
4. **AGUSTINUS ADI BASKORO**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 43 RT.002 RW.002, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yohanes Kristianto W beralamat di Jalan A. Yani Nomor 43 RT.002 RW.002, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember di berdasarkan Surat Kuasa Khusus 15 September 2014,  
Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV/Para Pembanding;

L a w a n:

**SETIABUDI (TIO PING TIK)**, bertempat tinggal di Jalan Letjend Suprpto Nomor 69 RT.001/RW.005, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember dalam hal ini memberi kuasa kepada Dodik Puji Basuki, S.H., dan kawan-kawan Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Advokat Dodik Puji Basuki, S.H., & Partners, *Advocates And Legal Consultants Office* beralamat Taman Gading Blok NN-6 Jember Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus 9 Januari 2014,  
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat IV (disebut juga sebagai Para Penggugat) adalah pemilik tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas Tanah  $\pm$  1.394 meter persegi ( $m^2$ ), Luas Bangunan  $\pm$  149 meter persegi ( $m^2$ ) yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69 RT.001 RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dengan batas-batas:
  - Utara : Tanah milik Yunardi Suganda;
  - Timur : Tanah milik Yunardi Suganda;
  - Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan;
  - Barat : Jalan Raya;(Tanah dan bangunan tersebut selanjutnya disebut sebagai objek sengketa);
2. Bahwa pada tahun 1938, ayah Para Penggugat yang bernama Bono Irianto menguasai sejak lama tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas Tanah  $\pm$  1.394 meter persegi ( $m^2$ ), Luas Bangunan  $\pm$  149 meter persegi ( $m^2$ ) yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69 RT.001 RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, kemudian penguasaan atas tanah eigendom tersebut secara turun temurun dilanjutkan oleh keempat anaknya hasil perkawinannya antara Bono Irianto dan Titiek Maria Eliani/Titik Maria Eliani Suharto yang bernama: Franciscus Januarto/Penggugat I, Antonius Agus Susanto/Penggugat II, Yohanes Kristanto W/Penggugat III, Agustinus Adi Baskoro/Penggugat IV;
3. Bahwa selama Para Penggugat menguasai dan menempati tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas Tanah  $\pm$  1.394 meter persegi ( $m^2$ ), Luas Bangunan  $\pm$  149 meter persegi ( $m^2$ ) tersebut, Para Penggugat telah membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan retribusi biaya listrik. Oleh karena Para Penggugat adalah yang sudah lama menguasai dan menempati tanah dan bangunan objek sengketa tersebut, maka Para Penggugat berhak mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan tersebut yang dikuatkan dengan penetapan Pengadilan;

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



4. Bahwa pada tahun 2001, ayah Para Penggugat yang bernama Bono Irianto meninggal, tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dilanjutkan dikuasai dan ditempati oleh Para Pengugat, dikarenakan Penggugat I, Penggugat II, Penggugat IV harus bekerja di Jakarta, rumah tersebut dititipkan kepada saudaranya yaitu Tergugat untuk ditempati sementara sebagai penjaga rumah, sedangkan anak Bono Irianto yaitu Penggugat III membuka bengkel di tempat tersebut;
5. Bahwa Para Penggugat setelah menempati dan menguasai tanah dan bangunan objek sengketa sekian lama, meminta Tergugat/Penjaga rumah di rumah tersebut untuk berhenti menjaga rumah dan tersebut, akan tetapi Tergugat/penjaga rumah tersebut tidak mau pergi di rumah tersebut, sehingga akibat perbuatan Tergugat tersebut Para Penggugat merasa dirugikan;
6. Bahwa, atas tindakan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Para Penggugat sudah melakukan upaya pendekatan secara kekeluargaan baik secara pribadi, tetapi tidak mendapat tanggapan yang baik;
7. Bahwa, akibat dari perbuatan Tergugat yang tidak kunjung pergi dari tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Penggugat tersebut, sehingga mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat secara immaterial, yang apabila diperinci sebagai berikut:  
Kerugian Immateriil:  
Atas penguasaan tanah dan rumah yang dilakukan oleh Tergugat diatas tanah dan bangunan milik Para Penggugat menimbulkan tekanan psikis bagi Para Penggugat sehingga Para Penggugat harus mencurahkan segenap pemikiran, tenaga, dan energy yang tidak sedikit yang apabila dihitung sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
8. Bahwa, agar supaya Tergugat dengan sungguh-sungguh mematuhi serta melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri, maka dimohonkan agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (*seratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan/kelalaian pengosongan serta penyerahan tanah dan bangunan obyek sengketa terhitung satu hari setelah putusan mempunyai kekuatan hokum tetap sampai Tergugat melaksanakan putusan;
9. Bahwa, karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah dan agar tuntutan Para Penggugat tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat akan

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



mengalihkan, menyewakan, mengoperkan tanah dan bangunan objek sengketa tersebut kepada Pihak Ketiga, maka dengan ini Para Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jember berkenan terlebih dahulu meletakkan sita Jaminan (*conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan bangunan objek sengketa dimaksud;

10. Bahwa, karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada alat-alat bukti yang *authentic*, maka berdasarkan Pasal 180 (1) HIR, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jember agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya *verzet*, banding, maupun kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas Tanah  $\pm 1.394$  meter persegi ( $m^2$ ), Luas Bangunan  $\pm 149$  meter persegi ( $m^2$ ) yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69 RT.001 RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember:
  - Utara : Tanah milik Yunardi Suganda;
  - Timur : Tanah milik Yunardi Suganda;
  - Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan;
  - Barat : Jalan Raya;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah dan bangunan objek sengketa milik Para Penggugat yang ditempati Tergugat atas tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas Tanah  $\pm 1.394$  meter persegi ( $m^2$ ), Luas Bangunan  $\pm 149$  meter persegi ( $m^2$ ) yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69 RT.001 RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dengan batas-batas:
  - Utara : Tanah milik Yunardi Suganda;
  - Timur : Tanah milik Yunardi Suganda;
  - Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan;
  - Barat : Jalan Raya;
4. Menyatakan secara hukum, Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) menempati tanah dan objek sengketa milik Para Penggugat tanpa alas hak yang sah terhadap tanah hak milik bekas

Hal. 4 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas Tanah  $\pm$  1.394 meter persegi ( $m^2$ ), Luas Bangunan  $\pm$  149 meter persegi ( $m^2$ ) yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69 RT.001 RW. 05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dengan batas-batas:

- Utara : Tanah milik Yunardi Suganda;
- Timur : Tanah milik Yunardi Suganda;
- Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan;
- Barat : Jalan Raya;

5. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang menempati/menguasai tanah objek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan baik dan kosong, tanah dan bangunan objek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik Yunardi Suganda;
- Timur : Tanah milik Yunardi Suganda;
- Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan;
- Barat : Jalan Raya;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus atas kerugian yang diderita oleh Para Penggugat;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per-hari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung satu hari setelah putusan mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai Tergugat melaksanakan isi putusan pengadilan;

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun timbul upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan kebijaksanaan;

Perubahan gugatan:

1. Pada *Petitum* 2:

Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah penguasa pendahulu sehingga mempunyai hak prioritas atas tanah hak milik bekas

*Hal. 5 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015*



tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas tanah  $\pm$  1.394 meter persegi (m<sup>2</sup>), Luas Bangunan  $\pm$  149 meter persegi (m<sup>2</sup>) yang terletak di Jalan Suprpto 69 RT.001 RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember, dengan batas-batas:

Utara : Tanah milik Yunardi Suganda;

Timur : Tanah milik Yunardi Suganda;

Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan;

Barat : Jalan Raya;

2. Pada *Petitum* 4:

Menyatakan secara hukum, Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) menguasai objek sengketa yang dalam penguasaan penguasa pendahulu dari Para Penggugat tanpa alas hak yang sah terhadap tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas tanah  $\pm$  1.394 meter persegi (m<sup>2</sup>), Luas Bangunan  $\pm$  149 meter persegi (m<sup>2</sup>) yang terletak di Jalan Suprpto 69 RT.001 RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember, dengan batas-batas :

Utara : Tanah milik Yunardi Suganda;

Timur : Tanah milik Yunardi Suganda;

Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan;

Barat : Jalan Raya;

*Petitum* ke-2 yaitu dalam kata "pemilik" dirubah menjadi: "penguasa pendahulu sehingga mempunyai hak prioritas" dan *petitum* ke-4 yaitu dalam kalimat "menempati tanah dan objek sengketa milik Para Penggugat" dirubah menjadi : "menguasai objek sengketa yang dalam penguasaan pendahulu dari Para Penggugat";

*Petitum* ke-2 dan *petitum* ke-4 mengenai kata "pemilik atau milik" dirubah menjadi "penguasa pendahulu", dan menurut pendapat Majelis Hakim pengertian pemilik adalah memiliki dan penguasa adalah menguasai, sedangkan dari kedua kata tersebut dilihat dari makna secara hukum berdasarkan perbuatan dan tindakannya bisa dikategorikan sama, sehingga memiliki dapat diartikan menguasai dan perubahan tersebut tidak merubah makna dan maksud dari kata atau kalimat asalnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Hal. 6 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



1. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat telah terjadi *error in persona*, dimana yang semestinya digugat oleh Para Penggugat dengan kalimat: "Para Penggugat berhak mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan (surat gugatan Para Penggugat hal. 3 point ke-2" adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dan instansi terkait (Lurah dan Camat setempat), dan bukan Tergugat, karena Tergugat nyata-nyata dan tegas telah menguasai tanah dan bangunan sejak tahun 1948 hingga sekarang berkedudukan/berdomisili dan/atau menjadi warga Kebonsari yang bertempat tinggal di Jalan Letjen Suprpto 63, Lingkungan Sumber Dandang, RT.001, RW.004, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember, sesuai Surat Keterangan Domisili Nomor 470/649/03.2001/2013, yang ditandatangani Kepala Kelurahan Kebonsari Hafid Iswahyudi, S.H., tanggal 26 November 2013, sehingga Tergugat sama sekali tidak mengetahui dan tidak terlibat permasalahan atas tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas  $\pm 1.394$  meter persegi ( $m^2$ ), luas bangunan  $\pm 149$  meter persegi ( $m^2$ ), yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69, RT.001, RW.005, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember tersebut terkait adanya Permohonan hak prioritas, karena memang tidak ada dan/atau tidak terdapat tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687 di wilayah Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember:

1.1. Bahwa dengan tidak ada dan/atau tidak terdapat tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687 di wilayah Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember maka Para Penggugat tidaklah mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan karena sesuai posita Para Penggugat dalam gugatannya dengan jelas menerangkan, bahwa tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas  $\pm 1.394$  meter persegi ( $m^2$ ), luas bangunan  $\pm 149$  meter persegi ( $m^2$ ), yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69, RT.001, RW.005, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember, dengan demikian bahwa Para Penggugat tidaklah memiliki kepentingan yang dirugikan oleh Tergugat, baik dalam: "Para Penggugat berhak mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan (surat gugatan Para Penggugat hal. 3 point ke-2)", maka secara hukum

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



terbukti Para Penggugat tidaklah berkualitas untuk mengajukan gugatan, dan terlebih lagi bahwa Para Penggugat mengakui sendiri bahwa objek tanah sengketa untuk mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan, yang demikian berarti Para Penggugat sama sekali memiliki kepentingan atas objek tanah sengketa, maka secara hukum gugatan Para Penggugat haruslah ditolak;

1.2. Bahwa dengan tidak ada dan/atau tidak terdapat tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687 di Wilayah Kelurahan Kebonsari Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember gugatan Para Penggugat adalah kabur dan tidak dapat dimengerti apa sebenarnya tujuan gugatan Para Penggugat mengajukan gugatannya karena gugatan Para Penggugat atas objek tanah sengketa sama sekali tidaklah sempurna, disebabkan karena secara yuridis administrasi suatu permohonan sertipikat tanah diterbitkan berdasarkan kepada sistem penomoran dan wilayah agar terhindar dari kesalahan letak objek sengketa (*error ini objecto*), oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus ditolak;

2. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat ini, jelas dan tegas terkait dengan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan (Surat gugatan Para Penggugat hal. 3 point ke-2 (Penetapan Nomor 450/Pdt.P/2013/PN.Jr, hari Jumat, tertanggal 23 Agustus 2013, terlampir) mengandung cacat (*plurium litis consortium*), dimana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap, karena pihak untuk memproses dan menandatangani Permohonan Pemohon terhadap hak prioritas atas tanah yakni: Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dan instansi terkait (Lurah dan Camat setempat), sebagai pihak yang secara hukum bertanggung jawab dan memiliki kepentingan langsung atas proses permohonan Hak Prioritas, tidak ditarik sebagai Tergugat:

2.1. Bahwa dengan tidak digugatnya Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dan instansi terkait (Lurah dan Camat setempat), jelas dan tegas surat gugatan Para Penggugat tidak sempurna dan tidak lengkap mengenai subjek hukumnya atau pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah objek sengketa, dan seharusnya pula dilibatkan ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



- 2.2. Bahwa dengan tidak dilibatkan/ditarik sebagai pihak (subjek hukum) dalam perkara ini yakni Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dan instansi terkait (Lurah dan Camat setempat), dengan demikian surat gugatan Para Penggugat cacat yuridis (hukum), yaitu terdapat kesalahan formal, tidak sempurna dan tidak lengkap surat gugatan Para Penggugat mengenai subjek hukum telah melanggar hukum acara perdata dan praktek peradilan dan surat gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2.3. Bahwa kesalahan surat gugatan Para Penggugat tersebut, sesuai dengan hukum acara praktek peradilan, sebagaimana penggarisan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 8 Juni 1976 Nomor 1424K/Sip/1975 yang bunyinya sebagai berikut: "Mahkamah Agung RI membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, bahwa gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, karena terdapat kesalahan formal, tidak sempurna gugatan dan masih ada pihak yang seharusnya digugat, tetapi ternyata tidak digugat atau tidak dilibatkan dalam perkara ini";
- 2.4. Bahwa dengan ketentuan hukum acara yang tersebut diatas, adalah putusan Mahkamah Agung yang tersebut di atas, cukup jelas surat gugatan Para Penggugat telah melakukan pelanggaran hukum acara/praktek peradilan, sehingga dengan demikian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, cukup beralasan menurut hukum, untuk menyatakan dalam putusannya bahwa gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Bahwa objek gugatan tidak jelas (*obscur libel*) karena yang menjadi objek gugatan Para Penggugat adalah tidak jelas, dimana pada surat gugatannya Para Penggugat menyebutkan "bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat IV (disebut juga sebagai Para Penggugat) adalah pemilik tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas  $\pm$  1.394 meter persegi ( $m^2$ ), luas bangunan  $\pm$  149 meter persegi ( $m^2$ ), yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69, RT.001, RW. 005, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, (posita point ke-1, hal 2). Bahwa disisi lain Para Penggugat menyebutkan "Para Penggugat berhak mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan (surat gugatan Para Penggugat hal. 3 point ke-2", sehingga apa yang menjadi objek gugatan kabur/tidak jelas yaitu apakah gugatan

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



Para Penggugat mengenai gugatan perbuatan melawan hukum sengketa tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687 yang dilakukan Para Penggugat ataukah permohonan tanah dengan hak prioritas yang tidak pernah dilakukan oleh Para Penggugat sendiri?; karena jelas maksud dan konsekuensi dari objek gugatan tersebut menjadi berbeda dan yang mana hal tersebut perlu adanya kejelasan karena akan menjadi dasar untuk menentukan bentuk dan arah tuntutan perkara *a quo*.

Bahwa disisi lain pula dalam perubahan/perbaikan gugatan Para Penggugat tertanggal 5 Maret 2014, khususnya dalam *petitum* 2, "menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah penguasa pendahulu sehingga mempunyai hak prioritas atas tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas tanah  $\pm$  1.394 meter persegi (m<sup>2</sup>), Luas bangunan  $\pm$  149 meter persegi (m<sup>2</sup>) yang terletak di Jalan Suprpto 69 RT.001, RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, kabupaten Jember, dengan batas-batas: Utara: tanah milik Yunardi Suganda, Timur: Tanah milik Yunardi Suganda, Selatan : Tanah milik Ujang Gunawan, Barat: Jalan Raya, yang nyata-nyata benar tidak diikuti perubahan/perbaikan dalam posisinya sehingga jelas dan tegas gugatan Para Penggugat semakin menjadi tidak jelas (*obscur libel*), sebab antara posita 2 dan petitum 2 tidak sinkron, karenanya harus ditolak:

3.1. Bahwa alamat Para Penggugat Tidak Jelas/Kabur. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan beralamat di Jalan A. Yani Nomor 43, RT.002, RW.002, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember akan tetapi untuk perlu diketahui Para Penggugat tidak pernah beralamat/bertempat tinggal pada alamat sebagaimana yang tertera dalam gugatannya, yang sebenarnya Para Penggugat masing-masing beralamat: (1) Franciscus Januarto beralamat di Lembaga Pemasarakatan (Lapas) Lowokwaru Klas I Malang, Blok 6, alamat Jalan Asahan Nomor 7, Malang; (2) Antonius Agus Susanto beralamat Perumahan Gading Griya, Residence, Jalan Mahoni 1/85 Nomor 18 B, Sukapura-Jakarta Utara; (3) Yohanes Kristanto beralamat di Padukuhan Darungan Selatan Jubung, RT.04, RW.IX, Desa Jubung, Kecamatan Sukorambi, Kabupaten Jember; (4) Agustinus Adi Baskoro alamat di Jakarta; sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat tersebut tidak jelas dan oleh karena gugatan Para

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



Penggugat tidak jelas atas alamat Para Peggugat, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan kabur (*obsccur libel*) sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- 3.2. Bahwa posita dan petitum gugatan berbeda, dimana di dalam petitum (permintaan) gugatan disebutkan oleh Para Peggugat agar Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Petitum* No. 4), namun di dalam Posita gugatannya, Para Peggugat tidak menjelaskan perbuatan melawan hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat;
- 3.3. Bahwa Para Peggugat di dalam Posita gugatannya hanya menceritakan kronologis penguasaan tanah sejak lama Para Peggugat dari ayah Para Peggugat yang bernama Bono Irianto dan tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Peggugat, karena nyata-nyata dan tegas hanya dinyatakan Para Peggugat berhak mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan (surat gugatan Para Peggugat hal. 3 point ke-2;
- 3.4. Bahwa selain itu di dalam petitum (permintaan) gugatan, Para Peggugat juga menuntut Tergugat untuk membayar kompensasi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), namun Para Peggugat tidak menguraikan tuntutan dimaksud secara rinci di dalam *posita* gugatannya, sehingga antar *posita* dan *petitum* gugatan yang dibuat oleh Para Peggugat tidak benar secara hukum acara/tertib beracara karena hal-hal yang diminta didalam petitum tidak boleh lebih dan apa yang telah dikemukakan didalam *posita*;
- 3.5. Bahwa eksepsi perubahan gugatan: bahwa pada acara sidang tanggal 5 Maret 2014, Para Peggugat telah menyampaikan tentang adanya perubahan dan perbaikan pada surat gugatannya, yakni perubahan pada *petitum* 2 yang berbunyi: "menyatakan secara hukum bahwa Para Peggugat adalah penguasa pendahulu sehingga mempunyai hak prioritas atas tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas tanah  $\pm$  1.394 meter persegi (m<sup>2</sup>), Luas bangunan  $\pm$  149 meter persegi (m<sup>2</sup>) yang terletak di Jalan Suprpto 69 RT.001, RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dengan batas-batas: Utara: tanah milik Yunardi Suganda, Timur: Tanah

Hal. 11 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



milik Yunardi Suganda, Selatan: Tanah milik Ujang Gunawan, Barat: Jalan Raya, dan pada *petitum* 4 yang berbunyi: “menyatakan secara hukum, Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menguasai objek sengketa yang dalam penguasaan penguasa pendahulu dari Para Penggugat tanpa alas hak yang sah terhadap tanah milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, Luas tanah  $\pm$  1.394 meter persegi ( $m^2$ ), Luas bangunan  $\pm$  149 meter persegi ( $m^2$ ) yang terletak di Jalan Suprpto 69 RT.001, RW.05, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, dengan batas-batas: Utara: Tanah milik Yunardi Suganda, Timur: Tanah milik Yunardi Suganda, Selatan: Tanah milik Ujang Gunawan, Barat: Jalan Raya, yang nyata-nyata telah melakukan perubahan dalam materi perkara yakni: “menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas .....(posita 1)”; menjadi: “Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah penguasa pendahulu sehingga mempunyai hak prioritas atas.....(*petitum* 2)”;

3.6. Bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat *a quo* jelas sangat merugikan kepentingan hukum Tergugat Pasal 127 Rv. Menyatakan: “Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”. Dari bunyi pasal tersebut dapat dipahami bahwa penekanan dari pasal tersebut adalah pemberian hak kepada Penggugat untuk merubah gugatan asalkan tidak merubah atau menambah materi gugatan. Faktanya Para Penggugat telah melakukan perubahan materi perkara. Apabila perubahan gugatan itu telah merubah atau menambah materi gugatan, maka perubahan seperti tidak sesuai dengan maksud Pasal 127 Rv.; Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat beralasan dan berdasar hukum sehingga karenanya patut dikabulkan;

4. Penggugat yang tidak beritikad baik, hal ini jelas dan tegas karena gugatan *a quo* sarat dengan rekayasa fakta, hal tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

4.1. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menguasai dan memiliki tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas  $\pm$  1.394

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



meter persegi m<sup>2</sup>, luas bangunan ± 149 meter persegi (m<sup>2</sup>), yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69, RT.001, RW.005, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember. Sebab hal tersebut telah dibantah dengan sendirinya oleh Para Penggugat dengan menyebutkan: "Para Penggugat berhak mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah dan bangunan (surat gugatan Para Penggugat hal. 3 point ke-2". Artinya bila tanah *a quo* adalah tanah hak milik Para Penggugat mengapa masih harus dilakukan dan atau mengajukan penetapan hak prioritas untuk permohonan tanah hak milik?;

- 4.2. Bahwa dalam surat gugatan Para Penggugat (hal. 2 point 1) juga disebutkan: "kemudian penguasaan atas tanah *eigendom* tersebut secara turun temurun dilanjutkan oleh keempat anaknya hasil perkawinan antara Bono Irianto dan Titiek Maria Eliani/Titik Maria Eliani Suharto yang bernama: Franciscus Januarto/Penggugat I, Antonius Agus Susanto/Penggugat II, Yohanes Kristanto/ Penggugat III, Agustinus Adi Baskoro/Penggugat IV. Padahal bila dilihat secara cermat alamat Para Penggugat dalam gugatannya berada di Jalan A. Yani Nomor 43, RT.002, RW.002, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Kaliwates, Kabupaten Jember. Sementara dalam surat gugatan hal. 3 point ke-3, dinyatakan: "Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat IV harus bekerja di Jakarta". Padahal bila logika hukum yang dipakai maka seharusnya alamat yang digunakan adalah alamat di Jalan Letjen Suprpto 69, RT.001, RW.005, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember. Apalagi Franciscus Januarto/Penggugat I harus dipertanyakan keberadaannya. Untuk itu mohon kepada majelis hakim yang terhormat meminta kedatangan Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jember guna tegaknya kebenaran dan keadilan, terima kasih;
- 4.3. Bahwa demikian pula dalam surat gugatan hal. 2 point ke-1 yang menyebutkan: "bahwa pada tahun 1938, ayah Para Penggugat yang bernama Bono Irianto menguasai sejak lama tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas ± 1.394 meter persegi (m<sup>2</sup>), luas bangunan ± 149 meter persegi (m<sup>2</sup>), yang terletak di Jalan Letjen Suprpto 69, RT.001, RW.005, Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember". Padahal sesuai fakta

*Hal. 13 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015*



hukum tersebut, Bono Irianto ayah Para Penggugat baru lahir pada: 16 Februari 1941 (dapat dibuktikan), sehingga uraian dalam gugatan yang dilakukan oleh Para Penggugat patut diragukan kebenarannya karena klaim secara sepihak dari Para Penggugat, sehingga Tergugat menduga adanya itikad tidak baik dan upaya rekayasa dari Para Penggugat untuk mengambil keuntungan secara tidak sah yang dapat menyebabkan kerugian terhadap Tergugat;

4.4. Bahwa bentuk gugatan Para Penggugat yang penuh dengan akal-akalan dan rekayasa adalah suatu praktek *Vexatious Proceeding*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan Putusan Nomor 163/Pdt.G/2013/PN.Jr. tanggal 4 September 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.116.000,00 (satu juta seratus enam belasribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 721/PDT/2014/PT.SBY. tanggal 27 Februari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 6 April 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 September 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 16 April 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 163/Pdt.G/2013/PN.Jr. jo. Nomor 10/Pdt.Kas/2015/PN.Jmr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 April 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 4 Mei 2015 Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 7 Mei 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

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

*Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dan Pengadilan Tinggi Surabaya tidak menerapkan azas "*audi et alteram partem*", yaitu mendengar kedua belah pihak.

Di dalam hukum acara perdata kedua belah pihak haruslah diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama.

Bahwa Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang, seperti yang dimuat dalam undang-undang tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mengadung arti bahwa di dalam hukum acara perdata yang berperkara harus sama-sama diperhatikan, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya.

Azaz bahwa kedua belah pihak harus didengar lebih dikenal dengan azas "*audi et alteram partem*" atau "*eines mannes rede ist keines mannes rede, man soll sie horen alle beide*" hal ini berarti bahwa Hakim tidak boleh menerima keterangan dari salah satu pihak sebagai pihak benar, bila pihak lawan tidak didengar atau tidak diberi kesempatan untuk mengeluarkan pendapatnya. Hal ini juga berarti bahwa pengajuan alat bukti harus dilakukan dimuka sidang yang dihadiri oleh kedua belah pihak (Pasal 132a, 121 ayat (2) HIR, 145 ayat (2), 157 Rbg, 47 Rv).

(DR. Sudikno Mertokusumo, S.H, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit "Liberty", Yogyakarta, 1977, halaman 11).

*Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember dan Pengadilan Tinggi Surabaya yang tidak menerapkan azas "*audi et alteram partem*" tersebut, terlihat jelas dalam pertimbangan hukumnya tidak memperhatikan bukti-bukti dan bukti-bukti tambahan yang diajukan Para Pemanding sebagai alasan diajukan (dahulu) gugatan perbuatan melawan hukum, yaitu:

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



1. Bukti P-2 sampai dengan bukti P-12 tentang penyelesaian pembayaran pajak Bumi dan Bangunan yang merupakan turunan dari Surat *Eigendom Verponding* Nomor 3687 seluas 1.394 meter persegi (m<sup>2</sup>) berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 149 meter persegi (m<sup>2</sup>), yang terletak di Jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember-Jawa Timur.  
Seharusnya *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya menyangkut bukti P-2 s.d P-12 ini menunjukkan dan membuktikan bahwa dahulu Penggugat I, II, III & IV/Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi, sebagai anak kandung yang mempunyai kepentingan terhadap objek sebidang tanah bekas hak milik sesuai Surat *Eigendom Verponding* Nomor 3687, yang dahulunya menjadi tempat tinggal (terakhir) Bono Irianto dan Titiek Maria Eliani/Titiek Maria Eliani Suharto, orang tua kandung Para Pemohon Kasasi sesuai bukti P-14 tentang surat pernyataan ahli waris, adalah bagian atau menjadi kepunyaan Para Pemohon Kasasi selaku ahli warisnya yang sah menurut hukum;
2. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Jember tidak cermat dan tidak teliti dalam mempertimbangan hukumnya terhadap keterangan saksi-saksi, Suprobo Adi, Rohman dan Hari Gunawan, yang pada pokoknya menerangkan:
  - Sebidang tanah yang terletak di jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember -Jawa Timur, ditempati oleh Bono Irianto yang berasal dari Engkongnya sebelum tahun 1970 dan nama Bono Irianto yang tertera dalam surat PBB.
  - Bono Irianto yang mempunyai istri bernama Titiek Maria Eliani dan mempunyai 4 (empat) orang anak yang masing-masing bernama :
    - o Franciscus Januarto;
    - o Antonius Agus Susanto;
    - o Yohanes Kristanto W dan;
    - o Agustinus Adi Baskoro;
  - Sebidang tanah yang terletak di Jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember-Jawa Timur tersebut telah diserahkan oleh Bono Irianto dari Oei Bing Tik yang merupakan ayah dari Bono Irianto;

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



3. Bahkan *Judex Facti* telah mengabaikan fakta-fakta yang terungkap dalam:

- Pemeriksaan setempat pada tanggal 15 Juni 2014, yang diperoleh dari Saksi Hafid Iswayudi, S.H., selaku Lurah Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember yang pada pokoknya menerangkan:

Berdasarkan catatan di Kelurahan Kebonsari, terdapat surat keterangan tahun 1960 yang ditandatangani oleh Pak Dasu'i selaku Kepala Desa Tegalbesar, Kecamatan Wirolegi, Kabupaten Jember yang sekarang menjadi kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember, tercantum dalam surat tersebut DHKP adalah Bono Irianto.

Bono Irianto adalah ayah kandung dari:

- o Franciscus Januarto;
- o Antonius Agus Susanto;
- o Yohanes Kristanto W dan;
- o Agustinus Adi Baskoro;

Para Pembanding;

- Keterangan Saksi Yohanes Yance Dompas, yang pada pokoknya menerangkan Setiabudi alias Tio Ping Tik (Terbanding) yang menempati rumah yang terletak di Jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember-Jawa Timur dan saksi tidak mengetahui mengapa Setiabudi Alias Tio Ping Tik (Terbanding) menempati rumah yang terletak di jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember-Jawa Timur tersebut.

Terhadap Terbanding yang menempati rumah yang terletak di jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember-Jawa Timur tersebut yang tidak jelas diketahui dan dibuktikan alas hak untuk menempatinnya adalah bukan berarti pula ia adalah pemiliknya.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 10 K/Sip/1983 tanggal 7 Mei 1980, yang menerangkan sebagai berikut:

“Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (*rechts tite*) dari pada penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut”.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, membuktikan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Jember telah mengabaikan dan tidak menerapkan azas “*audi et alteram partem*” sehingga keputusan yang

*Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015*



telah dijatuhkannya tidak teliti dan tidak cermat, yang mengakibatkan putusannya menjadi keliru, tidak berdasar pada hukum, selanjutnya mengakibatkan hak-hak dahulu Penggugat I, II, III dan IV/Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi sebagai ahli waris yang sah dari Bono Irianto untuk mendapatkan hak prioritas terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Letjend Soeprpto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember-Jawa Timur sebagaimana Penetapan Pengadilan Negeri Jember tertanggal 23 Agustus 2013 Nomor 450/Pdt.P/2013/PN.Jr telah diabaikan dan tolak seluruhnya oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember.

Oleh karena itu cukup beralasan menurut hukum dahulu Penggugat I, II, III dan IV/Para Pembanding sekarang Para Pemohon Kasasi yang telah mengajukan gugatan tentang perbuatan melawan hukum kepada dahulu Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi.

Hal ini pun sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 684 K/Sip/1982, yang menerangkan:

“Karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah itu harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus serahkan kepada Penggugat dan jika tergugat sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan di muka Pengadilan Negeri”

Adapun alasan dahulu Penggugat I, II, III dan IV mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Jember adalah sebagai berikut :

1. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jember tidak cermat dalam menafsirkan penerapan hukum terhadap ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 24 ayat (1) berikut penjelasannya yang pada intinya menerangkan, bahwa hak-hak barat sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 4 Tahun 1960, yang masih mengakui hak-hak tanah bekas barat. Bukti kepemilikan yang dimaksud pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak yang pada waktu berlangsungnya undang undang pokok agraria dan apabila kemudian beralih, bukti peralihan hal berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak, yang antara lain termasuk dari Surat *Eigendom Verponding* Nomor 3687 seluas 1.394 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 149 meter persegi

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



(m<sup>2</sup>), yang terletak di Jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember-Jawa Timur yang merupakan kepunyaan Bono Irianto yang berasal pemberian dari ayahnya yang bernama Oei Bing Tik sebagaimana keterangan Saksi-saksi, Suprobo Adi, Rohman dan Hari Gunawan serta dikuatkan berdasarkan keterangan Saksi Hafid Iswayudi, S.H., selaku Lurah Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember;

2. *Judex Facti* telah salah dalam mempertimbangkan Para Pemohon Kasasi yang menyatakan tidak pernah tinggal atau menempati lokasi objek sengketa. Pengertian tidak menempati atau tidak tinggal ini telah ditafsirkan secara sempit oleh *Judex Facti*, padahal almarhum Bono Irianto telah menggunakan objek sengketa tersebut sebagai tempat usaha sejak almarhum Oei Bing Tik masih hidup, terlebih lagi ahli waris pemegang hak milik bekas tanah *Eigendom Verfonding* Nomor 3687 adalah Para Pemohon Kasasi, sedangkan Termohon Kasasi hanya menumpang tinggal di lokasi objek sengketa. Disamping itu pula Pemohon Kasasi III pernah memanfaatkan lahan objek sengketa tersebut dan meneruskan usaha almarhum Bono Irianto. Kemudian hingga saat ini yang masih membayar kewajiban pajak PBB adalah Para Pembanding selaku ahli waris Bono Irianto;
3. Dengan telah adanya bukti tambahan tentang pembayaran pajak tanah bekas hak milik *Verfonding* Nomor 3687, terhitung dari tahun 1959-1960 (bukti P-22) dan bukti pelaporan pemakaian tanah tanpa izin pemilikinya atau kuasanya atas nama Oei Tiong Bo atau Bono Irianto (bukti P-22), sehingga Para Pembanding sudah sepatutnya menurut hukum mendapatkan hak prioritas atas tanah yang terletak di Jalan Letjend Soeprapto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumber Sari, Kabupaten Jember-Jawa Timur sebagaimana yang tersebut dalam Penetapan Pengadilan Negeri Jember tertanggal 23 Agustus 2013 Nomor 450/Pdt.P/2013/PN.JR tersebut;
4. *Judex Facti* mengabaikan Penetapan Pengadilan Negeri Jember tertanggal 23 Agustus 2013 Nomor 450/Pdt.P/2013/PN.JR yang isinya sebagai berikut:
  - Mengabulkan permohonan Pemohon;
  - Menyatakan bahwa Pemohon mempunyai hak prioritas: untuk mengajukan permohonan hak atas 1 (satu) bidang tanah milik bekas

Hal. 19 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



*eigendom verponding*, tercatat Surat keterangan tanah hak milik bekas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas tanah 1.394 meter persegi ( $m^2$ ) berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 149 meter persegi ( $m^2$ ), di jalan Letjend Soepranto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember tersebut melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember;

- Memerintahkan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Jember dan instansi terkait (Lurah dan Camat setempat) untuk memproses dan menandatangani Permohonan Pemohon terhadap hak 1 (satu) bidang tanah milik bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas tanah 1.394 meter persegi ( $m^2$ ) berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 149 meter persegi ( $m^2$ ), di Jalan Letjend Soepranto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
- Membebaskan biaya perkara ini kepada Pemohon sebesar Rp166.000,00 (seratus enam puluh enam ribu rupiah);

5. Dapat dipertimbangkan bahwa riwayat tanah tersebut secara nyata adalah milik almarhum Oei Bing Tik dan diberikan kepada Bono Irianto selaku anaknya (bukti P-21, bukti P-22 dan bukti P-23) dan Saksi-saksi dari Para Pembanding maupun Terbanding, yang pada pokoknya menerangkan almarhum Oei Bing Tik dan almarhum Bono Irianto pernah menguasai dan mengelola di atas tanah objek sengketa tersebut.

Berdasarkan bukti-bukti, baik itu bukti surat maupun keterangan saksi-saksi, baik itu saksi dari Para Pemohon Kasasi maupun saksi dari Termohon Kasasi, telah tergambar jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding yakni telah menempati tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjend Soepranto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember-Jawa Timur tanpa alas hak yang kuat, sedangkan tanah yang ditempati oleh Termohon Kasasi tersebut adalah tanah milik Bono Irianto ayah kandung dari Para Pembanding selaku pemegang *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas tanah 1.394 meter persegi ( $m^2$ ) berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 149 meter persegi ( $m^2$ ). Yang selama ini mengenai kewajiban pembayaran pajak bumi dan bangunan dibayarkan oleh Bono Irianto dan

*Hal. 20 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015*



diteruskan oleh Para Pemohon Kasasi selaku anak-anaknya. Dan oleh karenanya telah terbukti secara sah menurut hukum perbuatan melawan hukum yang dilakukan Termohon yang telah menempati bidang tanah milik bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas tanah 1.394 meter persegi ( $m^2$ ) berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 149 meter persegi ( $m^2$ ), di Jalan Letjend Soepranto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember milik Para Pemohon Kasasi berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jember tertanggal 23 Agustus 2013 Nomor 450/Pdt.P/2013/PN.JR.

Putusan Pengadilan Negeri Jember tertanggal 4 September 2014 Nomor 163/Pdt.G./2013/PN.JR telah menimbulkan dualisme dan ketidak pastian hukum, khususnya bagi Para Pemohon Kasasi, mengingat Penetapan Pengadilan Negeri Jember tertanggal 23 Agustus 2013 Nomor 450/Pdt.P/2013/PN.JR yang telah dijadikan sebagai bukti oleh Para Pemohon Kasasi adalah sebagai bentuk penghargaan terhadap suatu pembuktian disamping telah ada landasan hukum tentang prioritas Para Pemohon Kasasi untuk mengajukan hak dalam mengajukan permohonan atas hak terhadap bidang tanah milik bekas *Eigendom Verponding* Nomor 3687, luas tanah 1.394 meter persegi ( $m^2$ ) berikut bangunan yang berada di atasnya seluas 149 meter persegi ( $m^2$ ), di Jalan Letjend Soepranto Nomor 69 RT.01/RW.05 Kelurahan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember-Jawa Timur, dapat diartinya Para Pemohon Kasasi adalah pihak yang paling berhak terhadap sebidang tanah tersebut yang merupakan peninggalan orang tuanya.

Sehingga dengan demikian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Jember telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukum kepada Para Pemohon Kasasi selaku ahli waris yang sah dari Bono Irianto adalah pihak yang paling berhak dari pada Termohon Kasasi maka oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum permohonan kasasi ini dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti memori kasasi yang diterima pada tanggal 28 April 2015 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 7 Mei 2015 dihubungkan dengan putusan

*Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015*



*Judex Facti* dalam perkara *a quo* ternyata tidak terdapat kekhilafan hakim dalam putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri, untuk menolak gugatan didasari pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa, Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya tanah objek sengketa adalah milik Penggugat, sebaliknya Tergugat dapat membuktikan dalil bantahannya tanah objek sengketa miliknya sesuai dengan dalil bantahan Tergugat sejak 1948;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata 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 FRANCISCUS JANUARTO 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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **FRANCISCUS JANUARTO**, 2. **ANTONIUS AGUS SUSANTO**, 3. **YOHANES KRISTIANTO W**, 4. **AGUSTINUS ADI BASKORO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **11 Februari 2016** oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., dan H. Hamdi, S.H.,M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim

Hal. 22 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015



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

Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd./

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,

Ketua Majelis,

ttd./

Panitera Pengganti,

ttd./

Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum

Biaya Kasasi:

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....           | Rp 6.000,-          |
| 2. Redaksi .....           | Rp 5.000,-          |
| 3. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp 489.000,-</u> |
| J u m l a h .....          | Rp 500.000,-        |

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,**  
**NIP: 19610313 198803 1003**

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 2363 K/Pdt/2015

