



PUTUSAN

Nomor 2020 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NYONYA RIYATI, bertempat tinggal di Dusun Utara RT 59 RW 15 Desa Pontang, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Achmad Cholily, S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jawa Nomor 21 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;

L a w a n

ANDREAS OKTINUS, bertempat tinggal di Dusun Krajan RT.002 RW.005 Desa Andongsari, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ichwan Handoko, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Jawa Nomor 208 Jajag, Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang

Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jember pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah, tercatat Nomor C.3154, persil Nomor 153, klas S.III, luas: 7.820 M² (tujuh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), atas nama: P. Nanik Surjati al. Sukardi, dimana Penggugat pada tanggal 18-01-1986 beli dari orang yang bernama P. Nanik Surjati al. Sukardi, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Halaman 1 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



Utara - Susuk;
Timur - Sawah P. Kartini;
Selatan - Sawah P. Kayan;
Barat - Susuk;

Untuk selanjutnya disebut sebagai: Tanah Sengketa;

2. Bahwa, Tanah Sengketa sekarang ini dikuasai oleh kami Penggugat;
3. Bahwa, kami Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat, dimana tanah sengketa katanya milik Tergugat, dengan dasar Tergugat memiliki Akta Pembagian Hak Bersama, Nomor 066/PPAT/JNG/VII/2006, tanggal 28 Juli 2006;
4. Bahwa, selanjutnya kami Penggugat melihat bukti surat Tergugat dan setelah Penggugat cocokan dengan tanah sengketa tersebut di atas, dan ternyata tidak sesuai dengan tanah sengketa, karena persil dalam tanah sengketa adalah Nomor 153, luas: 7.820 M² (tujuh ribu delapan ratus dua puluh meter persegi), sedangkan dalam Akta Pembagian Harta Bersama Nomor 066/PPAT/JNG/VII/2006, tanggal 28 Juli 2006, adalah Nomor persilnya: 157 dan luas: 8.870 M² (delapan ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi);
5. Bahwa, karena Tergugat masih tetap ngotot kalau tanah sengketa adalah miliknya, maka jalur hukum ini yang Penggugat lakukan;
6. Bahwa, perbuatan Tergugat tersebut diatas adalah suatu perbuatan yang melawan hukum karena telah merugikan kami Penggugat, yaitu mengaku kalau tanah sengketa adalah miliknya dengan dasar yang tidak benar yaitu Akta Pembagian Harta Bersama Nomor 066/PPAT/JNG/VII/2006, tanggal 28 Juli 2006, dimana Nomor persil dalam akte tersebut tidak sama dengan apa yang ada dalam tanah sengketa yang sampai sekarang dikuasai oleh Penggugat;
7. Bahwa, karena perbuatan Tergugat adalah perbuatan yang melawan hukum, maka wajib bagi Penggugat untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atas perbuatan Tergugat tersebut, yaitu tuntutan:

Ganti Rugi Materiil:

Dimana tahun 2010 tanah sengketa tersebut sudah ada yang akan membeli, akan tetapi diakui milik Tergugat, maka selanjutnya tanah sengketa sampai saat ini pembelinya tidak jadi membeli, dimana pada saat itu jual beli sudah jadi dengan harga sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), jadi kerugian Penggugat selama empat tahun pembatalan jual beli senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan uang tersebut bila dibuat modal tiap tahunnya akan dapat keuntungan sebesar Rp25.000.000,00 maka kerugian Penggugat untuk 4 tahun yaitu $4 \times \text{Rp}25.000.000,00 = \text{Rp}100.000.000,00$ (seratus juta rupiah);



Ganti Rugi Imateriil:

Sejak Penggugat mengurus hak-haknya serta merasakan tekanan batin karena perbuatan Tergugat, yang tidak bisa diukur dengan uang, akan tetapi dengan ini Penggugat menuntutnya atas masalah tersebut dengan tuntutan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Selanjutnya jumlah semua tuntutan ganti rugi kepada Tergugat sebesar Rp100.000.000,00 + Rp100.000.000,00 = Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

8. Bahwa, gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang autentik dan selanjutnya mohon putusan perkara ini nantinya bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun pihak Tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau lainnya;
9. Bahwa, Penggugat telah melaporkan perbuatan Tergugat tersebut di atas kepada yang berwenang yaitu pihak kepolisian, dimana masalah pidana dan laporan Penggugat telah diproses sesuai laporan kami;
10. Bahwa, selanjutnya agar Tergugat, juga dibebani untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, karena pihak yang dikalahkan;
11. Bahwa atas dasar alasan-alasan kami tersebut di atas selanjutnya mohon Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember, dalam waktu yang tidak lama untuk mempelajari dan memeriksa serta memanggil pihak-pihak dan selanjutnya memberikan putusannya sebagai berikut:

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Akta Pembagian Harta Bersama Nomor 066/PPAT/JNG/VII/2006, tanggal 28 Juli 2006, atas nama Tergugat adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan tergugat, yang merasa memiliki tanah sengketa tersebut diatas adalah suatu perbuatan yang melawan hukum karena telah merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar: Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
6. Menyatakan putusan ini bisa dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau yang lainnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini karena di pihak yang kalah;

Halaman 3 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsida:

Mohon putusan yang seadil-adilnya kelak ada kepastian hukum atas perkara kami tersebut diatas;

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

Dalam Eksepsi:

- Setelah mempelajari dan memperhatikan secara seksama gugatan Penggugat maka Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak sempurna, kabur dan tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku;
- Bahwa tanah sengketa yang digugat oleh Penggugat dengan identitas C.Nomor 3154, persil 153 klas S.III, luas 7.820 dengan batas-batas: utara: susuk, timur: sawah P. Kartini, selatan sawah P. Kayan, barat: susuk, sedangkan yang dikuasai oleh Tergugat identitasnya lain yaitu tercatat Blok A.37, Persil 157, luas 8.870 M² (delapan ribu delapan ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas; utara: susuk, timur: Kasmu/P. Sarti, selatan Mukayah, barat susuk, dengan demikian apa yang digugat oleh Penggugat baik identitas, luas maupun batasnya berbeda dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat, oleh karena itu gugatan Penggugat adalah salah obyek;
- Bahwa Penggugat mendalilkan dasar kepemilikan atas tanah tanah sengketa berasal dari P. Nanik dan sampai sekarang masih atas nama P. Nanik Surjadi al. Sukardi, artinya bahwa peralihan hak tersebut dari P. Nanik Surjadi kepada Penggugat adalah masih belum selesai tuntas sehingga apabila terjadi gugatan maka masih ada yang harus bertanggungjawab yaitu P. Nanik Surjadi, dengan kata lain gugatan Penggugat kurang subyek yaitu bahwa dalam perkara ini ada pihak-pihak yang lebih kompeten akan tetapi oleh Penggugat tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini yaitu P. Nanik Surjadi al. Sukardi, oleh karenanya P. Nanik Surjadi al. Sukardi, oleh karenanya P. Nanik Surjadi al. Sukardi harus didudukkan sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa Penggugat mendalilkan pembelian tanah sengketa oleh Penggugat dilakukan pada tanggal 19-01-1986 beli dari P. Nanik Surjadi...dst, bahwa umur Penggugat di tahun 2014 berumur 46 tahun berarti kelahiran Penggugat tahun 1968, dan pada saat dilakukan pembelian tanah sengketa yaitu tahun 1986 berarti umur Penggugat masih umur 14 tahun, bahwa berdasarkan peraturan yang berlaku, yang disebut dewasa/cakap hukum adalah orang yang telah mencapai umur 21 tahun, di sini Penggugat masih berumur 14 tahun yang secara hukum Penggugat tidak bisa melakukan tindakan hukum sendiri (belum cakap hukum), oleh karena itu tindakan hukum yang dilakukan

Halaman 4 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



oleh Penggugat berupa pembelian tanah sengketa adalah cacat hukum, sehingga Penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan ini;

- Bahwa oleh karena itu maka Penggugat mohon kepada Majelis hakim untuk menjatuhkan putusan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa sebelumnya untuk sebutan Penggugat dalam rekonvensi pada rekonvensi ini mohon disebut sebagai tergugat dalam rekonvensi, sedangkan tergugat dalam konvensi mohon disebut sebagai penggugat dalam rekonvensi;
2. Bahwa hal hal yang termuat dalam konvensi mohon dianggap terulang dalam rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai sebidang tanah yang terletak di Desa Karanganyar Kecamatan Ambulu Kabupaten Jember tercatat persil nomor 157 blok A.37 Kohir nomor SPPT 35. 09.050.006.025-0057.0 luas \pm 8.70 m² dengan batas-batas:
Utara : Susuk;
Timur : Kasmu/P. Surti;
Selatan : Mukayah;
Barat : Susuk;
Disebut sebagai tanah sengketa;
4. Bahwa tanah sengketa diperoleh dari orang tuanya berdasarkan Pembagian Harta Bersama Nomor 066/PPAT/JNG/VII/2006, tanggal 28 Juli 2006 yang dilakukan dihadapan Notaris Suharsono, S.H.,;
5. Bahwa tanah sengketa telah dikuasai dan dinikmati hasilnya oleh Penggugat Rekonvensi, akan tetapi pada tahun tanggal 29 April 2014 tanah sengketa tersebut dikuasai dan dirampas oleh Tergugat Rekonvensi dengan tanpa ijin Penggugat Rekonvensi;
6. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menguasai dan merampas tanah sengketa dengan tanpa ijin Penggugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Bahwa oleh karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat Rekonvensi dilakukan secara melawan hukum, maka segala bentuk surat, akta-akta dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan Tergugat Rekonvensi adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;
8. Bahwa atas penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat Rekonvensi dari bulan April 2014 sampai sekarang yaitu selama 3 bulan tersebut Penggugat

Halaman 5 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi mengalami kerugian, oleh karena itu sudah sewajarnya Penggugat Rekonvensi menuntut ganti kerugian kepada Tergugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:

Bila tanah sengketa ditanami padi sekali panen dapat menghasilkan 9 ton gabah kering dengan harga per ton Rp4.000.000,00 sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar $Rp4.000.000,00 \times 1 \times 9 \text{ ton} = Rp36.000.000,00$ (tiga puluh enam juta rupiah);

9. Bahwa oleh karena gugatan ini adalah untuk menyerahkan tanah sengketa maka wajar bila Penggugat Rekonvensi menuntut uang keterlambatan atas penyerahan tanah sengketa yang diperhitungkan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar Tergugat Rekonvensi;
10. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jember melakukan sita jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi;
11. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim memberi putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding atau kasasi;

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

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jember atas barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi;
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik sah dari Penggugat Rekonvensi;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi menguasai tanah sengketa tanpa ijin Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan segala bentuk surat-surat, akta-akta serta perpindahan hak dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan Tergugat Rekonvensi adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;

Halaman 6 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



6. Menghukum Tergugat dalam reconvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Reconvensi dalam keadaan baik dan kosong bila perlu dengan bantuan alat negara;
7. menghukum Tergugat dalam reconvensi untuk membayar ganti rugi kerugian kepada Penggugat Reconvensi sebesar Rp36.000.000,00 (tiga puluh enam juta rupiah) yang dibayarkan secara kontan dan tunai;
8. Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar denda keterlambatan atas penyerahan tanah sengketa kepada Penggugat Reconvensi yang diperhitungkan sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari sejak putusan ini diucapkan oleh Hakim;
9. Menghukum Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Jika Pengadilan Negeri Jember berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan Putusan Nomor 75/Pdt.G/2014/PN.Jr tanggal 29 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Akta Pembagian Hak Bersama Nomor 066/PPAT/JNG/VII/2006, tanggal 28 Juli 2006, atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang merasa memiliki tanah sengketa tersebut di atas adalah sebagai perbuatan yang melawan hukum dan merugikan bagi Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Reconvensi:

- Menolak gugatan Reconvensi Penggugat dalam Reconvensi;

Dalam Konvensi dan Dalam Reconvensi:

- Menghukum Tergugat/Penggugat dalam Reconvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.066.000,00 (dua juta enam puluh enam ribu rupiah);

Halaman 7 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi putusan Pengadilan Negeri tersebut telah *dikuatkan* oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 111/PDT/2015/PT.SBY tanggal 12 Mei 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding pada tanggal 20 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 November 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 75/Pdt.G/2014/PN.Jr *Juncto* Nomor 24/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 10 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding pada tanggal 19 November 2015 Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 8 Januari 2016;

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

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

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Berdasarkan Yurisprudensi Nomor: 1992 K/Pdt/2000, tanggal 23-10-2002 menyatakan, bila Eksepsi tidak di pertimbangkan, putusan dinyatakan tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*);

Bahwa, oleh karena eksepsi tentang gugatan Penggugat salah obyek (*error in objecto*) tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dengan ini Pemohon kasasi menyatakan bahwa dalil ekspesi yang diajukan Pemohon kasasi mohon dicatat sebagai diulang kembali dan dijadikan sebagai dalil memori kasasi dalam perkara ini;

Halaman 8 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



Dalam Pokok Perkara:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Undang Undang RI Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang Undang RI Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, menyebutkan: Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a) Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b) Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c) Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Dengan demikian dasar dan alasan diajukannya Permohonan Kasasi dan sekaligus yang harus diuraikan di dalam Memori Kasasi adalah:

- a. *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang (*trasgression*);
- b. *Judex Facti* salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (*misjudge*);
- c. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan (*negligent*);

Bahwa, menurut Darwin Prinst (1982 : 203), salah menerapkan hukum berarti salah menerapkan hukum formil (hukum acara) maupun hukum materil, kesalahan ini dapat dilihat pada penerapan hukum yang dilakukan. Melanggar hukum berarti penerapan hukum itu sendiri tidak tepat dan bertentangan dengan seharusnya;

Sejalan dengan pendapat tersebut M.Yahya Harahap (2000 : 544) menyatakan bahwa salah menerapkan hukum diartikan bahwa dalam pertimbangan dan amar putusan terdapat cacat yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau *misjudge*;

2. Bahwa, berdasarkan hal ikhwal tersebut diatas dihubungkan dengan putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (*misjudge*) dengan dasar hukum dan alasan sebagai berikut:

Berdasarkan Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 27-07-1998, Nomor 34 K/AG/1997 yang pada pokoknya menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya: "Gugatan Penggugat *obscuur libel*, karena identitas obyek perkara yang tercantum dalam gugatan dan hasil

Halaman 9 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



pemeriksaan setempat berbeda, sedangkan Penggugat tidak mengadakan perubahan surat gugatan“;

Bahwa dalam perkara *a quo* berdasarkan dalil posita gugatan Penggugat butir 1 (satu) yang dimuat dalam naskah Putusan Pengadilan Negeri Jember pada halaman 2 di sebutkan “bahwa Penggugat memiliki tanah, tercatat Nomor C.3154 persil Nomor 153 klas S.III, luas 7.820 M² atas nama: P. Nanik Surjati al. Sukardi, di mana Penggugat pada tanggal 19-01-1986 beli dari orang yang bernama P. Nanik Surjati al. Sukardi, yang terletak di Desa Karanganyar, Kecamatan Ambulu, Kabupaten Jember, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Utara : Susuk;
Timur : Sawah P. Kartini;
Selatan : Sawah P. Kayan;
Barat : Susuk.

Untuk selanjutnya di sebut sebagai tanah sengketa”;

Bahwa dalil posita berkenaan dengan identitas tanah sengketa dalam dalil posita gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) yang telah dibacakan dipersidangan tidak dilakukan perubahan;

Bahwa berdasarkan naskah Putusan Pengadilan Negeri Jember dalam perkara *a quo* pada halaman 11 kolom pemeriksaan saksi Penggugat bernama Mohammad Soekari terdapat redaksi berbunyi: “ bahwa petok C. keliru dan yang benar C. 2095 ” atau dengan kata lain tanah sengketa terdaftar dalam buku Desa Karanganyar, Kecamatan Ambulu, Jember tercatat C. 2095 dan bukan Nomor C.3154;

Bahwa letak, luas dan batas-batas tanah yang terdaftar dalam buku C Nomor 2095 tentunya berbeda letak, luas, batas-batasnya dengan tanah terdaftar dalam buku C Nomor 3154, walaupun tanah tersebut berada dalam satu persil yaitu persil Nomor 153, dan dengan adanya perbedaan tersebut gugatan Penggugat (Termohon Kasasi) menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*);

Bahwa, berdasarkan uraian diatas maka pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* salah menerapkan khususnya hukum pembuktian berkenaan dengan hasil pemeriksaan setempat karenanya putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

3. Bahwa dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum khususnya hukum pembuktian dengan alasan dan dasar hukum sebagai berikut:



3.1 Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI. Nomor: 701 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976, menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

“Keterangan dengan jalan apapun secara sah dari mana ternyata bahwa foto copy-foto copy tersebut sesuai aslinya, Foto copy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansi masih di pertengkarkan oleh kedua belah pihak bukanlah bukti yang sah menurut hukum”;

3.2. Yurisprudensi tetap putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17-09-1998, menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya sebagai berikut:

“Foto copy suatu surat di serahkan ke persidangan Pengadilan untuk di pergunakan sebagai alat bukti surat, dalam suatu gugatan perkara perdata, tanpa di sertai surat aslinya untuk di sesuaikan, atau tanpa di kuatkan oleh keterangan para saksi dan alat bukti lainnya, maka foto copy surat tersebut, menurut hukum pembuktian, tidak dapat di gunakan sebagai alat bukti dalam persidangan Pengadilan”;

3.3. Pasal 1888 *KUHPerdata* “kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat di perintahkan untuk di tunjukkan”;

Bahwa memperhatikan pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (putusan Pengadilan Negeri Jember) dalam perkara *a quo* dalam naskah putusannya pada halaman 9 baris 28 sampai dengan halaman 10 dari baris pertama dari atas sampai baris ke-6 terdapat redaksi berbunyi sebagai berikut:

“menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang seluruhnya telah di bubuhi dengan materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu berupa:

1. Foto copy Surat Kematian atas nama Eddy Soenyoto, tertanggal 16 Nopember 1986, diberi tanda: P-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Kewarisan, tertanggal 3 Desember 1987, diberi tanda: P-2;



3. Foto copy Surat Pernyataan, tertanggal 5-2-2014, diberi tanda: P-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Kepala Desa Karanganyar, tertanggal 05 Pebruari 2014, diberi tanda: P-4;
5. Foto copy atas foto copy Gambar Situasi Sebidang Tanah Sawah Milik Nanik Surjati al. Sukardi, C.3154, S.III, luas 7.820 M2 tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor /JB/562/1986, ditanda tangani tanggal 19 Januari 1986, diberi tanda: P-5;
6. Foto copy atas foto copy Perjanjian Jual Beli tertanggal 19 Januari 1986, diberi tanda: P-6;

Selanjutnya memperhatikan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jember yang di kuatkan oleh putusan pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara *a quo* yang terdapat pada halaman 19 baris ke 28 dari atas disebutkan dengan redaksi sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat P-6 berupa Foto copy atas Foto copy Perjanjian Jual Beli tertanggal 19 Januari 1986, dari bukti surat P-6 tersebut telah dibuktikan bahwa P. Sukardi alias P.Nanik Surjati telah menjual tanah sawah yang hak milik Penjual tercatat dalam buku Register Desa Karanganyar c.2095 persil 153, Klas S.III, luas $\pm 7.820 \text{ M}^2$ kepada Edy Sunyoto sebagai pembeli disaksikan oleh Kepala Desa Karanganyar, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : susuk/saluran air;
- Timur : Pak Kartini;
- Selatan : Sawah P.Kayan;
- Barat: susuk/saluran air;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 berupa Foto copy atas Foto copy Gambar Situasi Sebidang Tanah Sawah Milik Nanik Surjati al. Sukardi, C.3154, S.III, luas 7.820 M2 tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: /JB/562/1986, ditanda tangani tanggal 19 Januari 1986, sebagai bukti adanya proses pengukuran tanah sawah yang di jual oleh Pak Nanik al. Sukardi sebagai pihak penjual kepada Edy Soenyoto an. Andreas Oktinus sebagai pihak pembeli yang diketahui oleh Kepala Desa Karanganyar dan Camat Ambulu”;

Berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Facti* sebagaimana dikutip diatas dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* telah didasarkan kepada alat bukti surat berupa fotocopy dari fotocopy (*vide* bukti surat P-5 dan P-6) yang tidak disesuaikan dengan aslinya;



Bahwa walaupun telah diketahui pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (putusan Pengadilan Negeri Jember perkara *a quo*) yang terdapat dalam naskah putusannya pada halaman 20 pada baris ke 33, alinea ke 6 sampai halaman 21 baris 1 sampai 12 alinea ke 2 telah didasarkan kepada alat bukti surat berupa foto copy dan foto copy ternyata telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 12 Mei 2015 Nomor: 111/PDT/2015/PT.SBY;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, *Judex Facti* yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku (*misjudge*) khususnya hukum pembuktian, karenanya putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, Pemohon Penggugat Rekonvensi/Pembanding/Pemohon Kasasi menyatakan berpegang teguh kepada dalil gugatan rekonvensinya, karenanya secara mutatis mutandis dalil gugatan Pemohon Kasasi tersebut dinyatakan pula sebagai dalil memori kasasi dalam perkara *a quo*;
2. Bahwa dalam perkara *a quo* *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum khususnya hukum pembuktian;

Bahwa berdasarkan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Mei 1983 Nomor 684 K/Sip/1982 menyebutkan dalam pertimbangan hukumnya:

“Karena penguasaan tanah sengketa oleh Termohon Kasasi adalah secara melawan hukum maka tanpa harus dibuktikan lebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula yaitu harus diserahkan lagi kepada Pemohon Kasasi dan jika Termohon Kasasi merasa sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat dimuka Pengadilan Negeri”;

Bahwa gugatan rekonvensi Pemohon Kasasi berkenaan dengan perampasan tanah sengketa yang dilakukan Termohon Kasasi didukung dengan alat bukti surat (*vide* bukti surat T-1, T-2, T-3, T-4 dan T-5;

Bahwa merujuk kepada yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI. tanggal 9 Mei 1983 Nomor 684 K/Sip/1982 seharusnya Mahkamah Agung konsisten dengan putusan perkara perdata yang pernah diputusnya tersebut;

Bahwa oleh karena penguasaan tanah sengketa oleh Termohon Kasasi adalah secara melawan hukum maka tanpa harus dibuktikan lebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula yaitu harus diserahkan lagi kepada Pemohon Kasasi;

Halaman 13 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016



3. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum khususnya hukum pembuktian dengan dasar hukum dan alasan sebagai berikut:
Bahwa kepemilikan hak atas tanah sengketa oleh Pemohon Kasasi didasarkan kepada alat bukti surat otentik berupa akta jual beli Nomor 34/JB/ABL/x/97, tanggal 14 Oktober 1997 yang mana pembelinya bernama Rusmi binti Tumikun, dengan demikian perolehan tanah sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
Bahwa setelah Rusmi binti Tumikun membeli tanah sengketa kemudian dikuasainya secara terus menerus sampai Rusmi binti Tumikun meninggal dunia;
Bahwa setelah Rusmi binti Tumikun meninggal dunia tanah sengketa dikuasai oleh Pemohon Kasasi dengan dasar Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Nomor 066/PPAT/JNG/VII/2006 tanggal 28 Juli, dengan demikian perolehan tanah sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
Bahwa pada saat tanah sengketa dikuasai oleh Pemohon Kasasi secara melawan hukum tanah sengketa dirampas oleh Termohon kasasi dan dikuasainya sampai sekarang, dengan demikian penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dilakukan secara melawan hukum;
Bahwa terhadap penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi secara melawan hukum bertentangan dengan kepatutan juga bertentangan dengan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 9 Mei 1983 Nomor 684 K/Sip/1982, karenanya putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* haruslah dibatalkan;
4. Bahwa merujuk kepada memori kasasi butir 2 diatas Pemohon kasasi memperoleh tanah sengketa dengan iktikat baik (*vide* bukti T-1, T-2, T-3, T-4 dan saksi bernama Mukholik dan Ngateman);
Bahwa ketika tanah sengketa dikuasai oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 29 April 2014 secara melawan hukum dirampas oleh Termohon Kasasi dan dikuasainya sampai sekarang, karenanya perbuatan Termohon Kasasi tersebut berdasarkan hukum merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Pemohon Kasasi;
Bahwa setelah Termohon Kasasi merampas secara paksa tanah sengketa dan dikuasai secara melawan hukum oleh Termohon Kasasi, kemudian Termohon Kasasi mengajukan gugatan sebagaimana dalil gugatan rekonsvansi yang diajukan Pemohon Kasasi. Hal yang sedemikian ini



bertentangan dengan prinsip penegakan hukum sehingga tindakan Termohon Kasasi yang main hakim sendiri (*eigenrechting*) tersebut sungguh sangat tidak dibenarkan dalam hukum. Karenanya perbuatan Termohon Kasasi seharusnya tidak patut memperoleh perlindungan hukum;

Bahwa berdasarkan uraian diatas putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam 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 tentang Mahkamah Agung (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;

Bahwa lagi pula, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena benar jual beli atas sebidang tanah secara terang dan tunai adalah jual beli yang sah, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara *a quo* yaitu bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa dilakukan oleh Penggugat dengan pemilik tanah yaitu P. Nanik Surjati alias Sukardi, jual beli mana diketahui oleh kepala desa dan camat setempat sehingga terang, harga tanah telah dibayar secara lunas;

Bahwa karena itu jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan P. Nanik Surjati adalah sah, sehingga benar obyek sengketa adalah milik sah Penggugat;

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 Pemohon Kasasi NYONYA RIYATI, tersebut harus ditolak;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pemohon Kasasi: **NYONYA RIYATI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding 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 Senin tanggal 14 November 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H.,LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H.,M.H., dan Sudrajad Dimiyati, 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 Arief Sapto Nugroho, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
Ttd./
Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.
Ttd./
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd./
Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,
Ttd./
Arief Sapto Nugroho, S.H., M.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, SH., MH
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 16 dari 16 hal. Put. Nomor 2020 K/Pdt/2016