



PUTUSAN

Nomor 2148 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **ROKAYYA**, bertempat tinggal di Dusun Jatian, RT 031, RW 011, Desa Koncer Kidul, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso;
2. **BATIWA**, bertempat tinggal di Dusun Jatian, RT 031, RW 011, Desa Koncer Kidul, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso;
3. **SUGIANTO**, bertempat tinggal di Desa Sumber Salam, RT 028, RW 008, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso;
4. **NUR AINI FITRIYAH**, bertempat tinggal di Desa Sumber Salam, RT 08, RW 03, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Haryono, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Haryono, S.H. & Rekan, berkantor di Jalan Kelurahan Curahdami, RT 03, RW 01, Kecamatan Curahdami, Kabupaten Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2019;

Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

L a w a n:

1. **Ir. MOH. ARDIANTO**, bertempat tinggal di Jalan Jawa 70, RT 07, RW 02, Kelurahan Kademangan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020



2. SUTARWI alias P. YUL, bertempat tinggal di Desa Grujugan Lor, RT 03, RW 01 Kecamatan Jambesari, Darus Sholah, Kabupaten Bondowoso;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Arifin Habiyo, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat Dan Advokat Magang pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Arifin Habiyo, S.H. & Rekan, berkantor di Jalan Mastrip, Perumahan Kembang Permai, Blok L, Nomor 2, Bondowoso, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2019;

Para Termohon Kasasi/Para Tergugat;

Dan:

1. JAKFAR SODIK, S.Sos., M.M., bertempat tinggal di Desa Pakem, RT 13, RW 05, Kecamatan Pakem, Kabupaten Bondowoso;

2. ARIES AGUNG SUNKONO, S.H., bertempat tinggal di Gang II Telkom Lama, RT 19, RW 04, Kelurahan Dabasah, Kabupaten Bondowoso;

Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bondowoso untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 080/PPAT/Kec.Tenggarang/JB/IV/2016 atas nama Tergugat 1 atas objek sengketa dengan batas batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Desa;

Timur : Sawah P. Yud/Sulaiman;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020



Selatan : Sawah Sutarwi;

Barat : Selokan;

batal demi hukum;

dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 208/JB/XII/2009 atas nama Tergugat 2 atas objek sengketa II dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah sawah Patrawi atau Ir. H. Moh Ardianto;

Timur : Tanah sawah Bok Sutina;

Selatan : Tanah sawah H. Mustofa;

Barat : Sungai;

batal demi hukum;

3. Menyatakan tanah sawah Petok Nomor 50 Persil Nomor 971/Kelas S.1 luas 560 DA. atau 5.600 m² yang terletak di Desa Sumber Salam, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso dengan batas-batas, batas sebelah Utara jalan desa, batas sebelah Timur tanah sawah P Wahyudi, batas sebelah Selatan tanah sawah H. Mustafa dan batas sebelah Barat sungai, adalah sah milik Penggugat 1;
4. Menyatakan peralihan hak Akta Jual Beli Nomor 080/PPAT/Kec.Tenggarang/JB/IV/2016 atas nama Tergugat 1 dan Akta Jual Beli Nomor 208/JB/XII/2009 atas nama Tergugat 2 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyerahkan objek perkara tanah sawah Petok Nomor 50 Persil Nomor 971/Kelas S.1 luas 5.600 m² yang terletak di Desa Sumber Salam, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso kepada Penggugat I dalam keadaan baik dan terlepas dari segala beban;
6. Memerintahkan Turut Tergugat 1 untuk mencoret nama Tergugat 1 dalam Akta Jual Beli Nomor 080/PPAT/KEC.TENGGARANG/JB/IV/2016;
7. Memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk mencoret nama Tergugat 2 dalam Akta Jual Beli Nomor 208/JB/XII/2009;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020



8. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat 1 untuk membayar kerugian materil dan immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) yang diserahkan kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat 2 dan Turut Tergugat 2 untuk membayar kerugian materil dan immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang diserahkan kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
10. Membebaskan biaya perkara ini menurut hukum;
11. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum, banding maupun kasasi;

Subsida:

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi kewenangan *absolute*;
- Gugatan Penggugat kabur adanya (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bondowoso telah menjatuhkan Putusan Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bdw, tanggal 9 September 2019 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp2.166.000,00 (dua juta seratus enam puluh enam ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 709/PDT/2019/PT SBY tanggal 28 November 2019;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 10 Desember 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 15/Pdt.K/2019/PN.Bdw *juncto* Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bdw yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bondowoso, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 23 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya pada tanggal 28 November 2019 Nomor 709/PDT/2019/PT.SBY *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso pada tanggal 9 September 2019 Nomor 17 /Pdt.G/2019/PN.Bdw;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan permohonan Para Kasasi dalam perkara Nomor 17/Pdt.G/2019/PN.Bdw. 9 September 2019 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 080/PPAT/Kec.Tenggarang/JB/IV/2016 atas nama Tergugat 1 atas objek sengketa dengan batas batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Desa;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Sawah P. Yud/Sulaiman;

Selatan : Sawah Sutarwi;

Barat : Selokan;

batal demi hukum;

dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 208/JB/XII/2009 atas nama

Tergugat 2 atas objek sengketa II dengan batas batas sebagai berikut:

Utara : Tanah sawah Patrawi atau Ir. H. Moh Ardianto;

Timur : Tanah sawah Bok Sutina;

Selatan : Tanah sawah H. Mustofa;

Barat : Sungai;

batal demi hukum;

3. Menyatakan tanah sawah Petok Nomor 50 Persil Nomor 971/Kelas S.1 luas 560 DA. atau 5.600 m² yang terletak di Desa Sumber Salam, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso dengan batas-batas, batas sebelah utara jalan desa, batas sebelah timur tanah sawah P Wahyudi, batas sebelah selatan tanah sawah H. Mustafa dan batas sebelah barat sungai, adalah sah milik Penggugat 1;
4. Menyatakan peralihan hak Akta Jual Beli Nomor 080/PPAT/Kec.Tenggarang/JB/IV/2016 atas nama Tergugat 1 dan Akta Jual Beli Nomor 208/JB/XII/2009 atas nama Tergugat 2 batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyerahkan objek perkara tanah sawah Petok Nomor 50 Persil Nomor 971/Kelas S.1 luas 5.600 m² yang terletak di Desa Sumber Salam, Kecamatan Tenggarang, Kabupaten Bondowoso kepada Penggugat I dalam keadaan baik dan terlepas dari segala beban;
6. Memerintahkan Turut Tergugat 1 untuk mencoret nama Tergugat 1 dalam Akta Jual Beli Nomor 080/PPAT/Kec.Tenggarang /JB/IV/2016;
7. Memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk mencoret nama Tergugat 2 dalam Akta Jual Beli Nomor 208/JB/XII/2009;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



8. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat 1 untuk membayar kerugian materil dan immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp745.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh lima juta rupiah) yang diserahkan kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
9. Menghukum Tergugat 2 dan Turut Tergugat 2 untuk membayar kerugian materil dan immateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang diserahkan kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus;
10. Membebaskan biaya perkara ini menurut hukum;

Dan apabila Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 9 Januari 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 23 Desember 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 9 Januari 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bondowoso sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa semula harta peninggalan Alm. B. Rusti yang diwariskan kepada Para Penggugat Bersama dengan Alm. Taufik Yanto, sesuai surat pernyataan hak waris dalam bukti surat TII-1;
- Bahwa Para Penggugat (P2, P2 dan orang tua P3) telah menanda tangani Akta Hibah pada tahun 2009 dimana objek sengketa diberikan kepada Alm. Taufik Yanto dengan segala kepengurusannya, yang selanjutnya objek sengketa telah dibagi

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020



dua dan telah dijual kepada Tergugat 1 pada tahun 2016 dan Tergugat 2 pada tahun 2009 sesuai Akta Jual Beli Nomor 080/2016 dan Nomor 208/JB/XII/2009;

- Bahwa dalil Para Penggugat tentang adanya rekayasa maupun tipu muslihat terkait terbitnya 2 (dua) Akta Jual Beli tersebut, tidak dapat dibuktikan di persidangan, maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menguasai objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 bukan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. ROKAYYA, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ROKAYYA, 2. BATIWA, 3. SUGIANTO**, dan **4. NUR AINI FITRIYAH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 September 2020 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, 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 oleh Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

ttd.

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

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

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 2148 K/Pdt/2020

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)