



**PUTUSAN**

**NOMOR : 452 / PDT / 2014 / PT. SBY**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

PENGADILAN TINGGI SURABAYA, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

**MUSAROFAH**, tempat tinggal di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama : HADI SUDIBYO, SH, dan BUDI WANTORO, SH. keduanya Advokat, beralamat kantor di Jalan Srikoyo No. 12 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2013, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT / PEMBANDING;**

**M e l a w a n :**

1. **SUPARDI AL. P. NANIK**, tempat tinggal di Dusun Krajan Lama, Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, yang dalam hal ini diwakili kuasanya, H.M. SUYANTO, SH Advokad, beralamat di Jalan Dr. Soebandi No. 54/249 Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2013, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I / TERBANDING;**

2. **SUTARJO AL. P. RONI**, dahulu tempat tinggal di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya, untuk selanjutnya disebut sebagai, **TERGUGAT II / TERBANDING;**

**PENGADILAN TINGGI** tersebut ;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 22 September 2014 Nomor : 452/Pdt.Pen/2014/PT.Sby. tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

2. Berkas perkara tanggal 17 April 2014 Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Jr. dan surat - surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ; . . .

**TENTANG ...**



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Juni 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember tertanggal 19 April 2013, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sawah Petok C. No. 371 Persil 28 a Klas S.II seluas 2100 M<sup>2</sup>. terdiri dari 2 petak terletak di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Sawah Naisah;  
Timur : Sawah P. Sur Sali;  
Selatan : Sawah P. Nur Kusnanto;  
Barat : Sawah P. Nito;

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa ;

2. Bahwa sebidang tanah sawah tersebut diatas semula sebagian yang batas-batasnya :

Utara : Sawah Naisah ;  
Timur : Sawah Penggugat ;  
Selatan : Sawah P. Nur Kusnanto ;  
Barat : Sawah P. Nito ;

Bahwa tanah sawah tersebut pada sekitar tahun 2011 digadaikan pada Tergugat I dengan harga Rp. 15.000.000,- dengan perjanjian sewaktu-waktu dapat ditebus ;

Dan tanah tanah sengketa yang sebagian lagi yang batas-batasnya :

Utara : Sawah Naisah ;  
Timur : Sawah P. Nursali ;  
Selatan : Sawah P. Nur Kusnanto ;  
Barat : Sawah Penggugat ;

Bahwa Tergugat II pada tahun yang sama yaitu tahun 2011 juga membeli gadai yang sebagian lagi dengan harga Rp. 14. 000.000,- ; . . .

**Maka ...**



Maka dengan demikian seluruh Obyek sengketa telah dibeli gadai oleh Tergugat I dengan harga Rp. 29.000.000,- ;

3. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2013 Penggugat bermaksud akan menebus tanah yang digadaikan oleh kepada Tergugat I tersebut akan tetapi Tergugat II tidak mau menerima tebusan Rp. 29.000.000,- tersebut dan mengatakan bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II dengan harga Rp. 70.000.000,- ;

4. Bahwa penguasaan seluruh tanah sengketa oleh Tergugat I yang mengaku karena membeli dari Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum karena sebagai pemilik tanah yaitu Penggugat tidak pernah menjual tanah sengketa tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II yang kini sedang Buron tidak berhak untuk menjual tanah tersebut, dan Tergugat I telah mengetahui bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat bukan milik Tergugat II dan sampai sekarang Penggugat belum pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp. 70.000.000,- dan Penggugat tidak pernah menanda tangani akta JUAL BELI maupun Kwitansi pembayaran harga tanah tersebut. Oleh karena itu jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak sah ;

5. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan cara musyawarah perdamaian agar tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat dengan tebusan Rp. 29.000.000,- namun tidak pernah mendapat tanggapan yang baik hingga gugatan ini masuk ke Pengadilan Negeri Jember ;

6. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan II tersebut merugikan dipihak Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai tanah sengketa terhitung sejak bulan Maret 2013 karena pada bulan tersebut tanah sengketa sudah ditebus oleh Penggugat tapi oleh Tergugat I tidak diberikan dan apabila tanah sengketa tersebut disewakan setahunnya pada saat ini dapat laku Rp. 9.000.000,- ( sembilan juta rupiah ) terhitung sejak bulan Maret 2013 hingga tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat; . . .

**Bahwa ...**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena gugatan ini mengenai suatu penyerahan hak wajar apabila Penggugat menuntut uang paksa untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan sebesar Rp. 1.000.000,- ;

8. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia – sia mohon agar Pengadilan Negeri Jember meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah sengketa dan harta milik Tergugat hingga mencapai jumlah ganti rugi;

9. Bahwa oleh karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan meyakinkan mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada pemeriksaan verzet, banding, maupun Kasasi ;

Dari hal-hal tersebut mohon agar Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jember untuk menetapkan dalam suatu perkara memanggil para pihak dalam sidang dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut dibawah ini :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sebagai Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa tersebut diatas.
3. Menetapkan sebagai hukum bahwa tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I karena Gadai dengan harga Rp. 29.000.000,- ;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I dengan II atas tanah milik Penggugat adalah tidak sah .
5. Menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah sengketa Hak milik Penggugat tanpa alas hak yang syah.
6. Menyatakan bahwa surat surat tanah yang terbit tanpa seijin Penggugat adalah tidak syah ;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar tebusan tanah sengketa tersebut pada Tergugat I sebesar Rp. 29.000.000,- ;

**Menghukum ...**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan Polisi ;
9. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi atas kenikmatan tanah sengketa tersebut setahunnya Rp. 9.000.000,- terhitung sejak bulan Maret tahun 2013 hingga tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat ;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa untuk setiaphari keterlabatan menjalankan isi putusan sebesar Rp. 1.000.000,- ;
11. Menyatakan syah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jember ;
12. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada pemeriksaan verzet banding maupun Kasasi ;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul karena perkara ini ;

Atau apabila Pengadilan Berpandangan lain mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya terima kasih ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 11 September 2013, (terlampir dalam berkas) yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak serta menyangkal keras terhadap seluruh uraian dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat I ;
2. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada point 1, dan 2 tersebut adalah tidak benar dan Tergugat I menolaknya, karena pada kenyataan yang nyata-nyatanya bahwa 2 (dua) bidang tanah sawah obyek sengketa sebagaimana terurai pada Petok C No. 371 persil 28a Klas S.II seluas 21.00 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bedadung' Kecamatan Pakusari ...

**Kabupaten ...**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Jember sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat tersebut oleh Penggugat telah dijual hilang dengan harga yang telah disepakati sebesar Rp70.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah) hal tersebut terbukti setelah obyek yang diperjual belikan terbayar yaitu 2 (dua) bidang tanah sawah telah diserahkan terimakan kepada Pembeli yaitu Tergugat I dan sekarang dalam kekuasaan Tergugat I ;

3. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak serta menyangkal keras terhadap dalil gugatan Penggugat pada point ke- 3, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan“bahwa pada sekitar bulan Maret 2011 Penggugat hendak menebus dst “ ;

Bahwa terhadap dalil tersebut adalah tidak benar karena jual beli 2 (dua) bidang tanah sawah milik Penggugat kepada Tergugat I tersebut telah dilakukan dengan dasar niat dan Etikad baik diantara penjual dan pembeli, dan tidak ada kesepakatan tanah tersebut digadaikan kepada Tergugat I sehingga tidak perlu harus ditebus kembali, karena jual beli tersebut telah dilakukan secara prosedur dengan tata cara yang patut dan sesuai dengan syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 BW yang menyebutkan 4 (empat) syarat yaitu :

- Ada kata sepakat dari pihak yang mengikatkan diri (Toestemming);
- Kecakapan untuk membuat Perikatan (Bekwaomheid);
- Mengenai suatu obyek tertentu (Eenbepaald onderwerp); dan
- Terdapat causa yang diperbolehkan (Geoorillofde Oorzak) ;

Bahwa terjadinya jual beli tanah obyek sengketa tersebut telah terlebih dahulu dilakukan proses tawar-menawar atau suatu perundingan (Pre Contractual Fase), sedangkan tawar-menawar jual beli atas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat I tersebut pada prinsipnya untuk mencapai kecocokan pernyataan kehendak, karenanya dengan kata sepakat (toestemming) baik harga maupun obyek yang diperjual belikan maka jual beli telah terjadi ;

Jadi dengan KATA SEPAKAT dalam hal ini adalah terjadinya persesuaian pernyataan kehendak antara pihak Penjual dan pihak Pembeli dengan mengingat Asas Konsensual dalam Hukum perjanjian, maka dengan . . .

**terjadinya ...**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terjadinya kata sepakat dengan sendirinya suatu perjanjian dianggap sudah terjadi dan sah menurut hukum ;

Bahwa terhadap obyek sengketa setelah pihak Tergugat (pembeli) melakukan pembayaran atas 2 (dua) bidang tanah sawah yang telah disepakati seharga Rp.70.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah) selanjutnya oleh pihak Penggugat (penjual) obyek diserahkan kepada pihak Tergugat I (pembeli) dan selanjutnya untuk memenuhi ketentuan sebagaimana yang dikehendaki Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 yaitu Jual beli atas tanah harus dibuktikan dengan Akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT untuk dilakukan balik nama (Levering) dan ternyata ketika Tergugat I (pembeli) hendak melakukan balik nama atas tanah obyek sengketa tersebut Penggugat tidak pernah mau hadir untuk menanda tangani AKTA JUAL BELI yang telah disiapkan oleh Petugas PPAT Kecamatan Pakusari, dengan alasan jual beli dibatalkan karena uang dari sebagian pembayaran tersebut diterima Tergugat II (suami Penggugat) sehingga kesepakatan Jual Beli tanah tersebut Penggugat meminta dirubah menjadi Jual kembali atau GADAI ;

Bahwa perbuatan Penggugat yang telah membatalkan sepihak atas jual beli tanah obyek sengketa tersebut ditolak oleh Tergugat I, selanjutnya Penggugat bersama anak-anaknya melakukan perampasan dan penguasaan secara melawan hukum dan atas perbuatannya tersebut oleh Tergugat I dilaporkan ke POLRES Jember dengan Laporan Polisi No. LP/233/III/2013/JATIM/Rrs lrvgrn, tanggal 18 Maret 2013, dan atas laporan tersebut Penggugat dilakukan penahanan dan sampai sekarang masih dalam proses persidangan di Pengadilan Negeri Jember ;

4. Bahwa, terhadap dalil gugatan Penggugat point ke- 5 tersebut, Tergugat I sangat menghargai atas upaya Penggugat untuk mengajak penyelesaian tersebut dengan cara musyawarah perdamaian dan Tergugat I tidak keberatan kesepakatan Jual beli tersebut dibatalkan dan selanjutnya menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan catatan seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Penggugat bersama. . .

**Tergugat II ...**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II (suaminya) dikembalikan secara utuh yaitu sebesar Rp.70.000.000,00 (Tujuh puluh juta rupiah) dan bukan sebesar Rp 29.000.000,00 (Dua puluh sembilan juta rupiah) ;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai tersebut diatas, maka cukup bukti dan beralasan hukum bahwa kesepakatan jual beli terhadap tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I sebagaimana terurai pada posita gugatan point ke-1 tersebut adalah sah dan mengikat menurut hukum, karenanya Pembeli yang beritiket baik harus dilindungi oleh Undang-Undang ;

6. Bahwa Tergugat I menyatakan menolak dalil gugatan Penggugat yang lain dan selebihnya, karena tidak berdasar hukum serta tidak sesuai dengan kenyataan yang nyata-nyatanya, penolakan mana nantinya akan disertai dengan alat bukti yang sah yang akan diajukan apabila telah tiba waktunya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jember telah menjatuhkan putusan tanggal 17 April 2014 Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Jr., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1.-----

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2.-----

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 1.621.000,- (satu juta enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);

## **Membaca berturut-turut :**

1. Risalah pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri kepada Kuasa Hukum Penggugat / Pembanding dan Tergugat II / Terbanding, yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jember tanggal 29 April 2014;

2. Risalah Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, Penggugat / Pembanding melalui kuasanya pada tanggal 13 Mei 2014, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 17 April 2014 Nomor : 54/Pdt.G/2013 /PN.Jr. tersebut;

3. Relas pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, menerangkan bahwa pada tanggal 20 Mei 2014, kepada pihak lawannya telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

...



4. Memori banding tertanggal 11 Agustus 2014 yang diajukan oleh kuasa hukum Penggugat / Pemanding dan diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jember tanggal 12 Agustus 2014, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 14 Agustus 2014 dan 13 Agustus 2014;

5. Relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jember, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 21 Mei 2014, tanggal 6 Agustus 2014 dan 7 Agustus 2014 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat / Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang – Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat / Pemanding dalam memori bandingnya, tertanggal 11 Agustus 2014 pada pokoknya menyatakan :

1. Menerima dan mengabulkan permintaan banding Pemanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Jember, perkara No. 54/Pdt.G/2013/PN.Jr.;
3. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
4. Menghukum Tergugat / Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul karena perkara ini, atau mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat / Terbanding tidak mengajukan keberatan terhadap memori banding yang diajukan kuasa Penggugat / Pemanding;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh kuasa Penggugat / Pemanding, tanggal 11 Agustus 2014. dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama dalam putusan yang dijatuhkan pada tanggal 17 April 2014 Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Jr. Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan ...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, yang dimintakan banding oleh kuasa Penggugat / Pemanding, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat / Pemanding telah menggugat Tergugat I, Tergugat II / Terbanding, dengan dalil bahwa :

Penggugat / Pemanding adalah pemilik sebidang tanah sawah Petok C No. 371 Persil 28 a klas B II seluas 2100 H<sup>2</sup>, terdiri dari 2 (dua) petok terletak di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember dengan batas-batas seperti tercantum dalam gugatan Penggugat / Pemanding, bahwa pada tahun 2011, pihak Penggugat / Pemanding telah menggadaikan 2 (dua) petok sawah tersebut, kepada Tergugat I / Terbanding dengan harga sejumlah Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah), dengan perjanjian sewaktu-waktu dapat ditebus, akan tetapi pada bulan Maret 2013 pihak Penggugat / Pemanding bermaksud menebus kedua petok sawah yang digadaikan kepada Tergugat I / Terbanding, akan tetapi pihak Tergugat I / Terbanding tidak mau menerima uang tebusan Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah), dengan dalil bahwa kedua petok sawah sudah dibeli oleh Tergugat I / Terbanding dari Tergugat II / Terbanding, bahwa penguasaan petok sawah tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena itu Penggugat / Pemanding menuntut sawah sengketa dikembalikan kepada Penggugat / Pemanding dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan Polisi;

Menimbang, bahwa Tergugat I / Terbanding menyangkal keras dalil-dalil gugatan Penggugat / Pemanding dengan alasan bahwa, 2 (dua) bidang tanah sawah obyek sengketa sebagaimana terurai pada petok C No. 371 persil 28 a klas S II seluas 2.100 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember oleh Penggugat / Pemanding telah dijual hilang dengan harga sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat / Pemanding telah mengajukan surat yaitu :

- P1 : Foto copy akta jual beli No. 304/XII/1984 tanggal 12 Desember 1984;  
P.2 : Foto copy putusan Pengadilan Agama Jember Nomor : 279/Pdt.G/2013/PA.Jr. tanggal 10 Oktober 2013. ada 2 (dua) orang saksi ...

**masing-masing ...**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing : 1. P. Semi Risman dan 2. Masdjo Sumantono;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya pihak Tergugat I / Terbanding mengajukan bukti surat berupa :

T I-2 : Bukti terima pinjam uang tanggal 25 Juni 2010, sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dari Bapak Irwan Supriyanto;

T I-3 : Pembayaran pengembalian uang gadai tanah sawah milik Musarofah petok C. 371 persil 28.a Luas 2.100 M<sup>2</sup> / Akta jual beli No. 306 / XII / 1983 yang dijual ke Pak Supandi Al. P. Nanik, Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember tanggal 26 September 2012, jumlah uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

T I-4 : Surat perjanjian tanggal 1 November 2011 antara Musarofah sebagai pihak pertama dan Junaidi sebagai pihak kedua;

T 1-5 : Kwitansi tanggal 26 September 2012, telah terima dari Pak Nani uang sebanyak Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah);

T 1-6 : Kwitansi tanggal 27 Mei 2012, sudah terima dari P. Supandi Al. Nani uang sebanyak Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Tanda jadi pembelian tanah sawah atas nama Musarofah petok C. 371 persil 28.a klas S II seluas ± 2100 M<sup>2</sup> terletak di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember / Akta Jual Beli No. 306/XII/1983 yang menerima / Penjual P. Roni;

T 1-7 : Kwitansi tanggal 15 Juni 2013 sudah terima dari P. Supandi Al. P. Nani uang sejumlah Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah), sebagai tambahan pembelian tanah sawah atas nama Musarofah Petok C. No. 371, Persil 28 a Klas S II Luas ± 2.100 M<sup>2</sup> di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember yang menerima P. Roni;

T 1-8 : Kwitansi tanggal 27 Juni 2012, sudah terima dari P. Supandi Al. P. Nanikn uang sejumlah Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sebagai pelunasan pembayaran pembelian sawah atas nama Musarofah Petak c No. 371 Persil 28a Luas 2.100 M<sup>2</sup> di Desa Badadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember yang menerima P. Roni;

...

**T 1-9 ...**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T 1-9: Kwitansi tanggal 20 Juni 2012, sudah terima dari P. Nanik uang sejumlah Rp. 12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah) sebagai tambahan pembelian tanah sawah milik B. Musarofah di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, yang menerima P. Roni dan mengadirkan 3 (tiga) orang saksi, masing-masing :

1. Nawasin, 2. Paidi, 3. Sarbini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat / Pembanding dibantah oleh Tergugat I / Terbanding maka, Penggugat / Pembanding haruslah membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa dalam putusan Hakim Tingkat Pertama halaman 17, dipertimbangkan bukti P. 1 bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat juga dikuatkan dengan keterangan P. Semi Risman dan Masdjo Sumantoro;

Menimbang, bahwa saksi Masdjo Sumantoro menerangkan Penggugat menggadaikan tanah sawah sengketa seharga Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) (vide BAP tanggal 22 Januari 2014 hal. 25) kepada Tergugat I dan saksi diminta Penggugat dan orang tuanya bersama kerumah Kepala Desa untuk menebus sawah sengketa yang digadaikan kepada Tergugat I, dari Tergugat I kemudian Penggugat dan Kepala Dusun mengajak saksi dan Sekretaris Desa Bedadung datang rumahnya Tergugat I, namun Tergugat I tidak mau menerima uang tebusan dari Penggugat, dengan alasan sawah sengketa sudah dibeli dari Tergugat II (vide BAP tanggal 22 Januari 2014, hal 29 saksi tahu sendiri Penggugat menggadaikan tanah sawah sengketa kepada Tergugat I);

Menimbang, bahwa saksi ke 3 dari pihak Tergugat I / Terbanding yaitu saksi Sarbini menerangkan, Tergugat I / Terbanding menguasai tanah sawah sengketa atas dasar gadai dari Penggugat / Pembanding (vide BAP tanggal 20 Februari 2014 hal. 89).

- Bahwa saksi tahu Penggugat bersama-sama orang tuanya kekantor Desa Bedadung mau mengembalikan uang tebusan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I, tetapi Tergugat I keberatan dengan alasan Tergugat I sudah membeli sawah sengketa dari Penggugat dan Tergugat II;

...

**Menimbang ...**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi ke 3 yang diajukan oleh Tergugat I / Terbanding bernama Sarbini, Pengadilan Tinggi berpendapat keterangan saksi ke 3 menguntungkan Penggugat, bahwa Penggugat telah mengadaikan sawah sengketa kepada Tergugat I (vide BAP tanggal 20 Februari 2014, hal. 34);

Menimbang, bahwa apakah Tergugat I / Terbanding dengan bukti-bukti yang diajukannya untuk membuktikan keabsahan sawah sengketa dapat melumpuhkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat?

Menimbang, bahwa untuk menjawab masalah ini Pengadilan Tinggi meneliti semua surat bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I / Terbanding;

Ditilik dari segi dan bentuknya terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat / Terbanding, yaitu T1. 1 s/d 9 setelah diteliti oleh Pengadilan Tinggi ternyata isinya adalah bukan merupakan bukti tentang keabsahan pihak Tergugat I / Terbanding menguasai sawah sengketa.

Dari bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I / Terbanding tersebut Pengadilan Tinggi berpendirian bahwa penguasaan sawah sengketa oleh Tergugat I / Terbanding tidak didasari oleh hak yang sah;

Menimbang, bahwa pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusnya halaman 18 menyatakan Tergugat I / Terbanding membeli obyek sengketa dari Tergugat II, sedangkan pada jawaban Tergugat I / Terbanding tanggal 11 September 2013 mengatakan tanah obyek sengketa Tergugat I / Terbanding membeli sawah sengketa dari Penggugat / Pembanding sehingga menurut pendapat Pengadilan Tinggi, terdapat jawaban yang tidak konsisten dari Tergugat I / Terbanding, yaitu transaksi jual beli tanah sengketa antara Tergugat I / Terbanding dengan Penggugat / Pembanding, disisi lain jual beli sawah sengketa antara Tergugat I / Terbanding dengan Tergugat II / Terbanding;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 19 yang mengatakan :

berpendapat jual beli antara Tergugat I, Tergugat II, dan Penggugat adalah sah memenuhi syarat tunai dan terang dihadapan saksi pejabat Desa; . . .

**Menimbang ...**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah pendapat yang keliru menurut Pengadilan Tinggi, dengan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 19 Peraturan Pemerintah Tahun 1961 yaitu “Bahwa jual beli dipandang sah bila dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah” (PPAT);

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo meskipun telah terpenuhi azas terang dan tunai namun tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh pasal 26 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960, Jo, pasal 19 Peraturan Pemerintah Tahun 1961, maka peralihan hak atas tanah obyek sengketa tidak sah, (vide putusan Mahkamah Agung RI. Nomor: 43.PK/Pdt/2011 Tanggal 25 April 2011);

Menimbang, bahwa berdasarkan segala argumentasi kedua belah pihak serta pembuktiannya baik berupa surat maupun saksi-saksi Pengadilan Tinggi mempertimbangkan apakah Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga petitum gugatannya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut pendapat Pengadilan Tinggi terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permintaan banding dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jember Nomor : 54/Pdt G/2013/PN.Jr. tanggal 17 April 2014, serta Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara perkara ini dengan amar putusan sebagaimana akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 1, tidak dapat dikabulkan seluruhnya, tetapi hanya dikabulkan sebagian karena terdapat petitum lain yang tidak berdasarkan hukum yang perinciannya akan terurai nanti dalam diktum putusan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 2, telah dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti P. I dan didukung oleh keterangan 2 (dua) orang saksi masing-masing P. Semi Risman dan Masdjo Sumantono, saling mendukung ...

**satu ...**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

satu sama lain membuktikan sawah sengketa milik Penggugat / Pemandang,  
oleh karena itu petitum ke 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 3, dari keterangan saksi Masdjo Sumantono serta dihubungkan dengan keterangan saksi Sarbini yang diajukan oleh Tergugat I / Terbanding yang keterangannya dinilai sebagai keterangan yang menguntungkan pihak Penggugat / Pemandang, keterangan kedua saksi tersebut saling keterkaitan membuktikan, Tergugat I menguasai obyek tanah sengketa berdasarkan atas hak yaitu gadai dengan harga Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) sehingga menurut Pengadilan Tinggi petitum ke 3 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 4, telah dipertimbangkan di depan, bahwa jual beli atas obyek sengketa tidak memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 19 PP. Tahun 1961, maka peralihan hak atas obyek sengketa dinyatakan tidak sah, sehingga menurut pendapat Pengadilan Tinggi petitum 4 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 5, menyatakan bahwa Tergugat I / Terbanding dan Tergugat II / Terbanding telah melakukan perbuatan melawan karena menguasai sawah sengketa berupa alas hak yang syah, petitum ke 5 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 6, dipertimbangkan sebagai berikut, Petition gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, dengan alasan oleh karena Penggugat / Pemandang tidak merinci alat bukti mana yang dimohonkan oleh Penggugat / Pemandang agar dinyatakan sah dan berharga, oleh karena itu petitum ke 6 dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 7 dipertimbangkan sebagai berikut :

Oleh karena sawah sengketa digadaikan oleh Penggugat / Pemandang kepada Tergugat I / Terbanding dengan sejumlah uang terbilang Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah), kepada Penggugat / Pemandang dihukum membayar uang tebusan sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupia) kepada Tergugat I / Terbanding, karenanya petitum ke 7 dapat dikabulkan;

...

**Menimbang ...**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 8 dapat dikabulkan, yaitu menghukum Tergugat I / Terbanding dan siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan sawah obyek sengketa tersebut, dalam keadaan kosong kepada Penggugat / Pemanding bila perlu dengan bantuan Polisi;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 9 harus ditolak dengan pertimbangan sebagai berikut:

Walaupun penguasaan atas tanah sengketa dilakukan tanpa hak akan tetapi Penggugat / Pemanding tidak berhasil membuktikan besarnya ganti kerugian haruslah didasarkan kepada bukti-bukti yang nyata dan terperinci;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 10 dipertimbangkan sebagai berikut :

Putusan tersebut haruslah ditolak, karena putusan ini kelak jika sudah berkekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan secara riil;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 11 dipertimbangkan sebagai berikut.

Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah melakukan penyitaan dalam perkara ini, oleh karena itu petitum ke 11 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 12 dipertimbangkan sebagai berikut haruslah ditolak dengan alasan tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat pasal 180 ayat (1) HIR, Jo Sema No. 03 Tahun 1978;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I / Terbanding berada di pihak yang kalah maka menghukum Tergugat I / Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 17 April 2014, No. 54/Pdt.G/2013/PN.Jr. tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan, sehingga amarnya berbunyi sebagai berikut:

Memperhatikan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan. ...

**Mengadili ...**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Mengadili

- Mengabulkan Permintaan banding dari Penggugat / Pemanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jember, Tanggal 17 April 2014, Nomor : 54/Pdt.G/2013/PN.Jr;

## Mengadili Sendiri

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat / Pemanding adalah pemilik tanah sengketa tersebut diatas;
3. Menetapkan sebagai hukum bahwa tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I / Terbanding karena gadai dengan harga Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah);
4. Menyatakan sebagai hukum, bahwa jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I / Terbanding dengan Tergugat II / Terbanding atas tanah milik Penggugat / Pemanding adalah tidak sah;
5. Menyatakan bahwa, Tergugat I / Terbanding dan Tergugat II / Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah sengketa hak milik Penggugat / Pemanding tanpa alas hak yang sah ;
6. Menghukum Penggugat / Pemanding untuk membayar tebusan tanah sengketa tersebut pada Tergugat I / Terbanding sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat I / Terbanding dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat / Pemanding, bila perlu dengan bantuan Polisi;
8. Menolak gugatan Penggugat / Pemanding untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **SENIN** tanggal **11 AGUSTUS 2014** oleh kami **WIMPIE SEKEWAEL. SH.MH** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Ketua Majelis, **SOEBAGIO WIRO S, SH.M.Hum** dan **I MADE NANDU, SH.MH** para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal 10 Juni 2014 Nomor : ...

**269/Pdt.Pen./2014/PT.Sby. ...**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

269/Pdt.Pen./2014/PT.Sby. dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota serta dibantu **MOCH. RUDY, SH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Surabaya tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya ;

## **HAKIM ANGGOTA**

ttd

1. **SOEBAGIO WIRO S, SH.M.Hum.**

ttd

2. **I MADE NANDU, SH.MH.**

## **KETUA MAJELIS**

ttd

**WIMPIE SEKEWAEL, SH.MH.**

## **PANITERA PENGGANTI**

ttd

**MOCH. RUDY, SH**

### Rerincian **biaya banding**

1. Redaksi Putusan	Rp.	5.000,-
2. Materai	Rp.	6.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp.</u>	<u>139.000,-</u>
Jumlah	Rp.	150.000,-

Untuk salinan yang sama bunyinya dengan aslinya  
Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya

**H. MUNAUWIR KOSSAH, SH.MM**

NIP. 19580407 195803 1 002

#### 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)