



PUTUSAN
Nomor 3221 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **NURHASAN**, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang Nomor 1A, (depan SD. Sumbersari 02 Jember), Lingkungan Gumuk Kerang, RT.001/RW.015 Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
2. **NOR BURI**, bertempat tinggal di Jalan Riau, Gang Paving, RT.01/RW.15, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
3. **SOENADJI**, bertempat tinggal di Jalan Blitung Nomor 26, Kelurahan Sumbersari; Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
4. **ADRAWI alias P. PUT**, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang Gang Jaya, RT.05/RW.15, Lingkungan Gumuk Kerang, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
5. **ASMAD alias P.H. FATAH**, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang Timur, RT.004/RW.007 Lingkungan Krajan Timur, Kelurahan Tegal Gede, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
6. **P. HAJI NUR**, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang, Lingkungan Gumuk Kerang RT.002/RW.015 Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
7. **ABD. WAHID/P. WAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Mastrip, Lingkungan Gumuk Kerang RT.002/RW.015, Kelurahan Sumbersari Kecamatan Sumbersari Kabupaten Jember;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



8. **TABRANI/P. IRWAN**, bertempat tinggal di Jalan Tidar Gang Delta Nomor 06, Lingkungan Pelindu, Kelurahan Karangrejo Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
9. **M. ARIFIN**, bertempat tinggal di Jalan Riau Nomor 16 A, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
10. **TOTOK SUNARTO**, bertempat tinggal di Jalan Kaliurang Nomor 3A Kampus II IKIP PGRI Jember, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mispan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Merpati 39 Cangkring-Patrang-Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2019;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

BONDAN HERIYONO, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan Sriwijaya Perum Jember Permai III Blok A. Nomor 4, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nurtin Tarigan, S.H., M.H., Advokat, berkantor di Jalan Pajajaran 32 Kecamatan Kebonsari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Maret 2018;

Termohon Kasasi;

D a n:

1. **ENIK HANDAYANI**, bertempat tinggal di Jalan Tidar, RT.02/RW.03, Lingkungan Pelindu, Kelurahan Karangrejo, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember;
2. **KANTOR BADAN PERTANAHAN KABUPATEN JEMBER**, berkedudukan di Jalan K.H. Shidiq Nomor 55, Jember;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



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

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

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 27 Januari 2003 dan Perjanjian Jual Beli tanggal 2 April 2004 antara ahli waris P. Supija Raboedin dengan Penggugat, atas tanah *leg verponding*, Nomor 3605 seluas 20160 m² dan Nomor 4428, seluas 6905 m², terletak di Jalan Kaliurang, Lingkungan Gumuk Kerang, Kelurahan Summersari Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, belakang SD Summersari 02 Jember;
3. Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai sebagai orang yang memperoleh hak prioritas/Utama untuk mendaftarkan hak kepemilikan kepada Pejabat yang berwenang (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) guna mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat atas dua bidang tanah yang terletak di Jalan Kaliurang, Lingkungan Gumuk Kerang, Kelurahan Summersari Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, belakang SD Summersari I Jember, atas tanah yang tercatat dalam *leg verponding* Nomor 3605 seluas 20160 m² dan Nomor 4428, seluas 6905 m²;
4. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s/d. Tergugat XI) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan semua surat-surat atau akta-akta yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa yang diterbitkan dan tercatat atas nama Para Tergugat dan atau atas nama siapa saja, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat/Tergugat I s/d Tergugat XI atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari segala penghuni, harta benda serta bebas dari beban apapun juga;
7. Memerintahkan Tergugat XII (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) untuk memproses permohonan hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa tersebut, selanjutnya menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas obyek sengketa;
9. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat XI) secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa/(*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) per-harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I s/d. Tergugat XI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida

Atau mohon kepada Pengadilan Negeri Jember agar memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III, V, VI, VII, VIII, X dan XI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Dalam eksepsi:

1. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Penggugat kabur (*exceptio obscur libel*) dan dasar hukum dalil gugatan Penggugat serta obyek gugatan tidak jelas;
3. Petitum Penggugat tidak jelas;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember dengan Putusan Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Jmr., tanggal 21 November 2018 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, III, V, VI, VII, VIII, X dan XI untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah: Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 27 Januari 2003 dan Perjanjian Jual Beli tanggal 2 April 2004 antara ahli waris P. Supija Raboedin dengan Penggugat, atas tanah *leg verponding*, Nomor 3605 seluas: 20160 m² dan Nomor 4428, seluas 6905 m², terletak di Jalan Kaliurang, Lingkungan Gumuk Kerang, Kelurahan Summersari Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, belakang SD. Summersari I Jember, dengan batas-batas:
 - Utara : Universitas Terbuka Jember dan Sawah Pak Mileh;
 - Timur : IKIP PGRI Jember dan Perumahan Tidar;
 - Selatan : Apartemen dan Perumahan Tidar;
 - Barat : Sekolah Dasar Summersari 2 dan Jalan PUD;
3. Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai orang yang memperoleh hak Prioritas/Utama untuk mendaftarkan Hak Kepemilikan kepada Pejabat yang berwenang (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) guna mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat atas dua bidang tanah yang terletak di Jalan Kaliurang, Lingkungan Gumuk Kerang, Kelurahan Summersari Kecamatan Summersari, Kabupaten Jember, belakang SD. Summersari 2 Jember, atas tanah yang tercatat dalam *leg verponding* Nomor 3605 seluas 20160 m² dan Nomor 4428, seluas 6905 m²;
4. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat XI) telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan semua surat-surat atau akta-akta yang berkaitan dengan tanah obyek sengketa yang diterbitkan dan tercatat atas nama Para Tergugat dan atau atas nama siapa saja, tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas tanah obyek sengketa;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



6. Menghukum Para Tergugat/Tergugat I s/d Tergugat XI atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dari segala penghuni, harta benda serta bebas dari beban apapun juga;
7. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat XI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp4.314.000 (empat juta tiga ratus empat belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, III, V, VI, VII, VIII, X, dan XI, Putusan Pengadilan Negeri Jember tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 68/PDT/2019/PT.SBY., tanggal 15 April 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, III, V, VI, VII, VIII, X, dan XI/Para Pembanding pada tanggal 20 Mei 2019, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, III, V, VI, VII, VIII, X, dan XI/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Mei 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Jmr., 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 12 Juni 2019;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi pada tanggal 18 Juni 2019. 19 Juni 2019, dan 20 Juni 2019, kemudian Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 1 Juli 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 12 Juni 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

- Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia/Majelis Hakim Agung tingkat Kasasi, membatalkan seluruh Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur Nomor 68/PDT/2019/PT.SBY., tanggal 15 April 2019 *juncto* Nomor 51/Pdt.G/2018/PN.Jmr., tanggal 21 November 2018, selanjutnya mengadili sendiri dengan amar putusan, "Menolak seluruh gugatan Penggugat/gugatan Terbanding/Termohon Kasasi atau setidaknya tidak gugatan Penggugat/gugatan Terbanding atau Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Bahwa setelah meneliti memori kasasi tanggal 12 Juni 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 1 Juli 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena terbukti adanya Perjanjian Ikatan Jual Beli, tanggal 27 Januari 2003 dan Perjanjian Jual Beli tanggal 2 April 2004 antara ahli waris P. Supija Raboedin dengan Penggugat, atas tanah *leg verponding*, Nomor 3605 seluas 20160 m² dan Nomor 4428, seluas 6905 m², terletak di Jalan Kaliurang, Lingkungan Gumuk Kerang, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, belakang SD. Sumbersari I Jember, oleh karena itu Penggugat adalah sebagai orang yang memperoleh hak prioritas/utama untuk mendaftarkan hak kepemilikan kepada Pejabat yang berwenang (Kantor Pertanahan Kabupaten Jember) guna mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat atas dua bidang tanah yang terletak di Jalan Kaliurang, Lingkungan Gumuk Kerang, Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Sumbersari, Kabupaten Jember, belakang SD. Sumbersari 2 Jember, atas tanah yang tercatat dalam *leg verponding* Nomor 3605 seluas 20160 m² dan Nomor 4428, seluas 6905 m²;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada 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 apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 NURHASAN, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. NURHASAN, 2. NOR BURI, 3. SOENADJI, 4. ADRAWI alias P. PUT, 5. ASMAH alias P.H. FATAH, 6. P. HAJI NUR, 7. ABD. WAHID/P. WAWAN, 8. TABRANI/P. IRWAN, 9. M. ARIFIN, dan 10. TOTOK SUNARTO**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi 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 2 Desember 2019 oleh Dr. H. Zahrul Rabain. S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., 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 Retno Kusri, 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. Ibrahim, S.H., M.H. L.L.M

Ketua Majelis,

Ttd/. Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd/. Retno Kusri, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

1. M e t e r a i Rp 6.000,00

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi..... Rp484.000,00 +
Jumlah Rp500.000,00

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

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 3221 K/Pdt/2019

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)