



P U T U S A N
Nomor 1801 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SUPARDI alias P. NANIK, bertempat tinggal di Dusun Krajan Lama, Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.M. Suyanto, S.H, Advokat, beralamat di Jalan Dr. Soebandi Nomor 54/249, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2013; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n:

MUSAROFAH, tempat tinggal di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hadi Sudibyo, S.H, dan kawan, Para Advokat, beralamat kantor di Jalan Srikoyo Nomor 12, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 April 2013; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n

SUTARJO AL P. RONI, dahulu tempat tinggal di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah sawah Petok C. Nomor 371 Persil 28 a Klas S.II seluas 2.100 m² (dua ribu seratus meter persegi), terdiri dari 2 petak terletak di Desa Bedadung, Kecamatan Pakusari, Kabupaten Jember dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara sawah Naisah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur sawah P. Sur Sali;
- Selata sawah P. Nur Kusnanto;
- Barat sawah P. Nito;

Untuk selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa;

2. Bahwa sebidang tanah sawah tersebut di atas 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 Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) 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 Rp14.000.000,00 (empat belas juta rupiah); Maka dengan demikian seluruh objek sengketa telah dibeli gadai oleh Tergugat I dengan harga Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);

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 Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah) tersebut dan mengatakan bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
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 Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) dan Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli maupun kwitansi pembayaran harga tanah tersebut. Oleh karena itu jual beli tanah sengketa antara

Halaman 2 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015

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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah) 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 Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) terhitung sejak tahun bulan Maret 2013 hingga tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat;
7. Bahwa oleh karena gugatan ini mengenai suatu penyerahan hak wajar apabila Penggugat menuntut uang paksa untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
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;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa tersebut di atas;
3. Menetapkan sebagai hukum bahwa tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I karena gadai dengan harga Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);
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 sah;
6. Menyatakan bahwa surat surat tanah yang terbit tanpa seizin Penggugat

Halaman 3 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015



adalah tidak sah;

7. Menghukum Penggugat untuk membayar tebusan tanah sengketa tersebut pada Tergugat I sebesar Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);
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 Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah) terhitung sejak bulan Maret tahun 2013 hingga tanah sengketa tersebut diserahkan kepada Penggugat;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa untuk setiap hari keterlabatan menjalankan isi putusan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
11. Menyatakan sah 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, mohon agar perkara ini diputus yang seadil-adilnya terima kasih;

Menimbang, bahwa Penggugat memperbaiki surat gugatannya di persidangan, perubahan sebagai berikut:

Dalam *Posita*:

Pada poin Nomor 3 dalam *posita* gugatan ditambahkan kalimat sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan ayat 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah 56 Tahun 1960 gadai yang sebelum 7 tahun pengembalian tebusannya rumusannya adalah sebagai berikut:
- $7 + \frac{1}{2} - \frac{\text{waktu digadaikan}}{7} \times \text{uang gadai}$

Pada saat ini gadai tersebut sudah 2 tahun apabila diterapkan dalam perkara *a quo* maka perhitungan tebusan adalah sebagai berikut:

- $7 + \frac{1}{2} - \frac{2 \text{ Tahun}}{7} \times \text{Rp29.000.000,00} = \text{Rp22.000.000,00};$
- Hal tersebut makin lama digadai maka uang tebusan semakin mengecil dan apabila gadai tersebut sampai 7 tahun maka Tergugat I harus mengembalikan tanah sengketa tersebut tanpa tebusan;



Dalam *Petitum*:

Pada *petitum* Nomor 7 yang berbunyi: Menghukum Penggugat untuk membayar tebusan tanah sengketa tersebut pada Tergugat I sebesar Rp29.000.000,00 ditambah kalimat sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan ayat 7 ayat 2 Peraturan Pemerintah 56 tahun 1960 gadai yang sebelum 7 tahun pengembalian tebusannya rumusannya adalah sebagai berikut:
- $7 + \frac{1}{2} - \frac{\text{waktu digadaikan}}{7} \times \text{uang gadai}$

Pada saat ini gadai tersebut sudah 2 tahun apabila ditrapkan dalam perkara *a quo* maka perhitungan tebusan adalah sebagai berikut:

- $7 + \frac{1}{2} - \frac{2 \text{ Tahun}}{7} \times \text{Rp29.000.000,00} = \text{Rp22.000.000,00};$

Hal tersebut makin lama digadai maka uang tebusan semakin mengecil dan apabila gadai tersebut sampai 7 tahun maka Tergugat I harus mengembalikan tanah sengketa tersebut tanpa tebusan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah member-kan Putusan Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Jr, tanggal 17 April 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.621.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Penggugat/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 452/PDT/2014/PT SBY., tanggal 11 Agustus 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan Permintaan banding dari Penggugat/Pembanding;
- 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/Pembanding adalah pemilik tanah sengketa tersebut di atas;
3. Menetapkan sebagai hukum bahwa tanah sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat I/Terbanding karena gadai dengan harga Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah);
4. Menyatakan sebagai hukum, bahwa jual beli atas tanah sengketa antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I/Terbanding dengan Tergugat II/Terbanding atas tanah milik Penggugat/Pembanding 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/Pembanding tanpa alas hak yang sah;
6. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar tebusan tanah sengketa tersebut pada Tergugat I/Terbanding sebesar Rp29.000.000,00 (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/Pembanding, bila perlu dengan bantuan Polisi;
8. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 18 Februari 2015 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat I/Terbanding I melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2013 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Maret 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Jr. *juncto* Nomor 03/Pdt.Ks/2015/PN Jmr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Maret 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 21 April 2015;
2. Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 21 April 2015;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jember pada tanggal 4 Mei 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada

Halaman 6 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya sebagai berikut:

1. Menurut pendapat Tergugat I Pemohon Kasasi, Pengadilan Tinggi Surabaya telah melanggar Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria *cq* Melanggar hukum adat Jawa Madura yang berkaitan dengan jual beli tanah;
2. Bahwa Tergugat I Pemohon Kasasi sependapat dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jember dalam Perkara Nomor 54/Pdt.G/2013/PN Jr. karena telah menerapkan hukum secara tepat dan benar;
3. Bahwa Tergugat I Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan *Judex Facti* dan karena itu menolak pertimbangan hukum tersebut karena salah menerapkan hukum;
4. Bahwa yang harus dijawab dalam memori kasasi ini adalah apakah tanah objek sengketa tersebut milik Penggugat Termohon Kasasi yang telah digadaikan kepada Tergugat Pemohon Kasasi dengan gadai sebesar Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta) rupiah ataukah tanah objek sengketa milik Penggugat Termohon Kasasi dijual kepada Tergugat I Pemohon Kasasi dengan harga Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) *Judex Facti* Majelis Pengadilan Tinggi dalam salinan putusan Perkara Nomor 452/PDT/2014/PT SBY, menyatakan bahwa ditilik dari segi dan bentuknya terhadap surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding, yaitu T1.1 sampai dengan T1.9 setelah diteliti oleh Pengadilan Tinggi ternyata isinya adalah bukan merupakan bukti keabsahan pihak Tergugat I/Terbanding menguasai sawah sengketa. Penguasaan sawah sengketa tersebut tidak didasari oleh hak yang sah”;

Pertimbangan hukum tersebut ditolak dengan tegas. Untuk itu perlu disanggah dan dibantah dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan Bukti T1.2 sampai dengan Bukti T.1.5 telah bersesuaian bahwa objek sengketa digadaikan oleh Irwan Supriyanto dan Junaidi kemudian ditebus oleh Tergugat II (Suami) Penggugat Termohon Kasasi dan kemudian dijual kepada Tergugat Pemohon Kasasi. Hal ini dibuktikan di persidangan dengan Bukti T.6 sampai Bukti T1.9 berupa kwitansi pembelian tanah Supandi P. Nanik ke P. Roni/Tergugat II;
- b. Bukti berupa kwitansi pembayaran tersebut bukan merupakan bukti tentang keabsahan Tergugat I Pemohon Kasasi menguasai sawah sengketa tetapi merupakan bukti pembayaran tanah sawah objek sengketa. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia,

Halaman 7 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 22 Oktober 1975, Register Nomor 1122 K/Sip/1971 menyatakan: "Bukti surat kwitansi, tidaklah merupakan ikatan sepihak dibawah tangan. Oleh karena kwitansi itu paling sedikit selain tanda tangan harus ditulis dengan tangan penerima uang sendiri suatu persetujuannya yang memuat jumlah uang yang telah diterima"; Menurut Pasal 281 ayat (1) RBg: "Kwitansi dianggap sebagai akta dibawah tangan yang bersifat sepihak dan kewajiban untuk melunaskan hutangnya";

- c. Bukti pembayaran tersebut telah menunjukkan bahwa harga tanah tersebut telah dibayar lunas dan tanah sawah sengketa diserahkan secara nyata (*feitelijke levering*) kepada Tergugat I Pemohon Kasasi; Dengan demikian pendapat *Judex Facti* tersebut tidak benar, akibat kurang perenungan terha-dap makna bukti yang diajukan tersebut; Pengertian Kwitansi Menjurut Kamus Umum Bahasa Indonesia susunan W.J.S. Poerwadarminta artinya "Surat Pembayaran (tanda sudah menerima uang). Kwitansi diatur dalam Buku I KUHD. Pasal 229 e sampai dengan Pasal 229 K. Bukti tersebut telah menunjukkan bahwa Penggugat Termohon Kasasi bersama suaminya Tergugat II telah menerima harga pembayaran tanah sawah objek sengketa;
- d. Dengan demikian berarti Tergugat Pemohon Kasasi telah membuktikan bahwa harga tanah sawah objek sengketa tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Pemohon Kasasi kepada Penggugat Termohon Kasasi & Tergugat II;
5. Bahwa Pertimbangan hukum *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berikutnya dikatakan "Bahwa dalam pertimbangan dari Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 19 yang menyatakan: Berpendapat jual beli antara Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat adalah sah memenuhi syarat tunai dan terang dihadapan saksi pejabat Desa. *Judex Facti* menyatakan Pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut adalah pendapat yang keliru, dengan dasar pijakan Pasal 26 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 "Bahwa jual beli dipandang sah bila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah"; Pendapat *Judex Facti* tersebut ditolak dengan tegas; Untuk itu perlu disanggah dan dibantah dengan argumentasi hukum sebagai berikut:
 - a. Pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut secara yuridis tepat dan benar sesuai dengan Pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun

Halaman 8 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015

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)



1960 yang menyatakan, “Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat”;

Menurut Effendi Perangin, dalam hukum adat dikenal:

- Syarat tunai atau *contant*, artinya harga tanah yang dibayar itu seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh; Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan;
- Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa/Pejabat Desa yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli yang dilakukan dihadapan Kepala Desa/Pejabat Desa menjadi “terang” dan bukan perbuatan hukum yang “gelap”. Artinya pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum, jika kemudian hari ada gugatan terhadapnya dan pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah (Efendi Perangin 1989, Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Radjawali, Jakarta, halaman 135);

Menurut Maria S.W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:

- Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harga oleh pihak pembeli;
Dengan perbuatan hukum tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih/sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang;
- Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata-nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut;
- Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan di hadapan Kepala Desa/Pejabat Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku (Maria



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.W.Sumardjono, 1993, Aspek Teoritis Peralihan Hak atas Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, 1993, halaman 11);

- b. Pendapat *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dengan berdasarkan kepada ketentuan Pasal 26 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 "Bahwa jual beli dipandang sah bila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut sudah tidak berlaku lagi, sebagaimana sudah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu perlu diperhatikan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 14 April 1979, Register Nomor 122 K/Sip/1973 menyatakan: "Belum terlaksananya jual beli tanah di muka PPAT, tidaklah menyebabkan batalnya jual beli karena hal tersebut merupa kan persyaratan administratif";
 - c. Menurut Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Mei 1979 Register Nomor 72 K/Sip/1973: "Tapi belum terlaksananya pembuatan akta PPAT tidaklah menjadikan batalnya jual beli, karena administratif saja; Jual beli yang dilakukan tidak di depan PPAT, sebagaimana yang disyaratkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) syarat itu adalah bagi pejabat Agraria. Sedangkan jual beli itu sah bila telah memenuhi syarat menurut KUHPerdato dan hukum adat;
 - d. Menurut Pasal 1320 KUHPerdato:
Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal;
 - e. Menurut Pasal 1458 KUHPerdato berbunyi: "Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar";
- Berdasarkan alasan dan keberatan serta argumentasi hukum yang telah dikemukakan di atas, menurut pendapat Tergugat I Pemohon Kasasi, telah terbukti *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah salah

Halaman 10 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015

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

menerapkan hukum dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menerapkan hukum secara tepat dan benar sehingga memenuhi rasa keadilan dan kepastian hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 18 Maret 2015 dan jawaban memori kasasi yang diterima tanggal 4 Mei 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, berdasarkan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disebutkan bahwa jual-beli dipandang sah bila dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), sedangkan jual-beli antara Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat tidak sah, karena hanya jual-beli dilakukan di hadapan Pejabat Desa dan tidak dilanjutkan melalui Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) setempat;

Bahwa tanah sengketa dikuasai oleh Tergugat I karena gadai dengan harga Rp29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah), oleh karena itu Penggugat harus membayar uang tebusan atas tanah sengketa kepada Tergugat I sebesar harga gadai tanah tersebut;

Bahwa penguasaan objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena bersifat pengulangan, dan lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang ber-sifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bila 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 dan ditambah 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

Halaman 11 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015

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

undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUPARDI alias P. NANIK 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;

Memerhatikan 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: **SUPARDI alias P. NANIK** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I 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 Selasa tanggal 24 November 2015 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim-hakim agung sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 26 November 2015 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Ttd./ Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.

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



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

Panitera Pengganti,

Ttd./ Endah Detty Pertiwi, 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 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan:
MAHKAMAH AGUNG RI
Atas Nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 1961 0313 1988 031 003

Halaman 13 dari 13 Hal. Put. Nomor 1801 K/Pdt/2015