



PUTUSAN
Nomor 1771 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

KUSWANTO, bertempat tinggal di Desa Karang Rowo RT 02 RW 06 Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dwi Hadianto, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Desa Cranggung RT 04/RW 03 Kecamatan Dawe, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

L a w a n :

1. **KASNAH**, bertempat tinggal Kaliyoso RT 02 RW 06 Ds Karangrowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus;
 2. **KARMINAH**, bertempat tinggal Dkh Karangturi RT 02 RW.07 Ds Wotan, Kecamatan Sukolilo, Kabupaten Pati;
 3. **SUTARNO**, bertempat tinggal Jalan Elang II Nomor B-23 RT 05 RW 04 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang;
 4. **NOOR KHASANAH**, bertempat tinggal di Ds Kertaharja RT 03 RW 02 Kecamatan Pagerbarang, Kabupaten Tegal;
 5. **MUNTIANAH**, bertempat tinggal di Dkh Kaliyoso RT 01 RW 06 Ds Karang Rowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Harun Rosyid, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Babalan Kutuk Ds, Kutuk RT 08 RW.01 Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;

D a n :

1. **RUMADI**, bertempat tinggal di Ngelo RT 02 RW 03 Desa Karang Rowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus;

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 1771 K/Pdt/2016



2. **NOTARIS & PPAT SYAMSUBANAR, S.H.**, berkedudukan di Jalan Agil Kusumadya Nomor 79 Desa Jati Wetan Kecamatan Jati, Kabupaten Kudus;

3. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN)** Kabupaten Kudus, berkedudukan di Komplek Perkantoran, Jalan Mejobo Melati Kidul Kudus;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, Turut Tergugat/Terbanding II, III, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat mempunyai sebidang tanah sawah persil 140 S.II C. 1224 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) dengan batas-batas sebelah Utara: Siyem, sebelah Selatan: Siswanto Nawi, sebelah timur: Sareh, sebelah barat: Sidem yang terletak di Desa Karangrowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus;
2. Bahwa selanjutnya tanah sawah tersebut digadaikan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) untuk modal usaha;
3. Bahwa setelah itu tanpa sepengetahuan Para Penggugat, secara melawan hukum Tergugat I telah mensertifikatkan tanah sawah tersebut menjadi atas nama Tergugat I melalui Tergugat III dan Turut Tergugat dengan luas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), Sertifikat Hak Milik Nomor 1189, terletak di Desa Karangrowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus;
4. Bahwa proses pengalihan tanah sawah persil 140 S.II C.1224 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I dengan luas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) tersebut adalah cacat hukum karena Para Penggugat tidak pernah merasa menjual atau mengalihkan tanah sawah tersebut kepada pihak lain;



5. Bahwa untuk memudahkan gugatan ini maka tanah sawah persil 140 S.II C.1224 yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) mohon disebut sebagai objek sengketa;
6. Bahwa objek sengketa yang cacat hukum tersebut selanjutnya dialihkan oleh Tergugat I melalui Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara melawan hukum karena tanpa sepengetahuan Para Penggugat;
7. Bahwa akibat pengalihan tersebut, objek sengketa secara melawan hukum telah berubah menjadi atas nama Tergugat I;
8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum maka penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum, maka siapapun yang menguasai objek sengketa harus menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong atau tanpa pembebanan hak-hak lain;
10. Bahwa untuk menjaga kekhawatiran agar tidak dialihkan atau dipindahtangankan oleh Tergugat I kepada pihak lain atau hal-hal yang tidak diinginkan selama proses persidangan atas objek sengketa yaitu tanah sawah Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I dengan luas 2.350 m² (dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Karangrowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek sengketa tersebut;
11. Bahwa untuk menjamin pada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka dapat dibebani membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*inkracht van gewisjde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan proses pengalihan tanah sawah persil 140 S.II C. 1224 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I dengan luas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) adalah cacat hukum;
3. Menyatakan perbuatan pengalihan tanah sawah persil 140 S.II C. 1224 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I dengan luas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) oleh Tergugat I melalui Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I dengan luas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan sail dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset milik Para Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I dengan luas 2.350 m² (dua ribu tiga ratus lima puluh meter persegi) terletak di Desa Karangrowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus;
6. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapapun yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong atau tanpa pembebanan hak-hak lain;
7. Mewajibkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
8. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

Atau

Apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

Dalam Eksepsi:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat *obscuur libel* (kabur), oleh karena:



- a. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas tanah objek sengketa itu atas nama siapa, oleh karena gugatan Para Penggugat hanya menyebutkan persil, klas, Nomor C dan luas (posita Nomor 1, 4 dan 5 gugatan Para Penggugat), hal ini sangat penting oleh karena menyangkut kepemilikan tanah atas nama seseorang;
 - b. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan bahwa Para Penggugat itu ada hubungan hukum apa (apakah kakak beradik atau apa dan anaknya siapa), sehingga sebagai pihak Para Penggugat dalam perkara ini;
 - c. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak menjelaskan tanah objek sengketa sampai dengan sekarang ini yang menguasai siapa, apakah dikuasai oleh Tergugat I atautkah justru dikuasai oleh Para Penggugat sendiri;
 - d. Bahwa gugatan Para Penggugat telah salah menarik pihak Rumapi (mantan Kepala Desa Karangrowo) sebagai pihak Tergugat II dalam perkara ini, oleh karena Rumadi pada waktu melegalisasi/mengesahkan permohonan SHM atas tanah objek sengketa kapasitasnya adalah sebagai Kepala Desa Karangrowo tentunya secara hukum mewakili jabatannya sebagai Kepala Desa Karangrowo dan bukan mewakili perorangan;
 - e. Bahwa oleh karena ternyata gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah kabur (*obscur libel*), maka sudah sepatutnya apabila gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut pada gugatan Para Penggugat halaman 1 tertanggal 14 Januari 2015 yang mana unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut peraturan perundang-undangan tidak terpenuhi oleh karena:
- a. Bahwa perbuatan melawan hukum harus diperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagai berikut: tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;
 - b. Bahwa dari uraian Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, perbuatan melawan hukum mempunyai 4 (empat) elemen/unsur yaitu:
 - Adanya perbuatan;
 - Perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum;
 - Menimbulkan kerugian;



- Adanya kesalahan;
 - c. Bahwa gugatan Para Penggugat da/am perkara ini tidak mencantumkan kerugian yang timbul baik secara materiil maupun immateriil. Sehingga unsur perbuatan melawan hukum di dalam gugatan Para Penggugat dalam perkara ini jelas tidak terpenuhi;
 - d. Bahwa oleh karena ternyata gugatan Para Penggugat dalam perkara ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, maka sudah sepatutnya apabila gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah salah semua, oleh karena dalam gugatan Para Penggugat pada posita Nomor 1 tertulis: Batas-batas sebelah Utara: Siyem. sebelah Selatan: Siswanto Nawi. sebelah Timur: Sareh dan sebelah Barat: Sidem;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa tersebut adalah salah semua. oleh karena yang benar adalah:
- Batas sebelah Utara: tanahnya Sutrami. sebelah Selatan: tanahnya Purwanto. sebelah Timur: tanahnya Kasnah dan sebelah Barat: tanahnya Kuswanto;
- Bahwa oleh karena ternyata batas-batas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita Nomor 1 gugatan Para Penggugat adalah salah semua, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973, patutlah apabila gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima.
4. Bahwa subjek hukum Tergugat dalam perkara ini masih kurang dan tidak lengkap, oleh karena:
- a. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana yang telah dikatakan oleh Para Penggugat adalah telah bersertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I, sedangkan di dalam proses permohonan sertifikat hak milik tersebut tentunya membutuhkan legalisasi/Pengesahan dari Kepala Desa Karangrowo, dengan demikian tentunya Kepala Karangrowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus harus ditarik oleh Para Penggugat sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, oleh karena dalam melegalisasi/mengesahkan permohonan sertifikat hak milik tersebut adalah mewakili jabatannya sebagai kepala desa dan bukan mewakili perorangan;



- b. Bahwa oleh karena subjek hukum Tergugat dalam perkara ini masih kurang dan tidak lengkap, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 dan Nomor 1669 K/Sip/1983 tanggal 29 November 1984, maka patutlah apabila gugatan Para Penggugat dalam perkara ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Tergugat I Konvensi dalam bab ini mohon disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan dengan ini mengajukan gugat balik kepada Para Penggugat Konvensi yang dalam bab ini mohon disebut sebagai Para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa di samping itu Penggugat Rekonvensi mohon agar apa yang termuat di dalam Bab Eksepsi dan Bab Konvensi di atas mutatis mutandis berlaku pula di dalam Bab Rekonvensi ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah pertanian seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Karangrowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus, sebagaimana tersebut pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama: Kuswanto (Penggugat Rekonvensi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara, tanahnya Sutarmi.
 - Selatan, tanahnya Purwanto.
 - Timur, tanahnya Kasnah.
 - Barat, tanahnya Kuswanto.

Untuk selanjutnya tanah tersebut mohon disebut sebagai tanah sengketa.

4. Bahwa tanah sengketa tersebut sejak dibeli oleh Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1992 telah dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi sampai dengan tahun 2014;
5. Bahwa sejak tahun 2014 tanpa izin dan tanpa sepengetahuan dari Penggugat Rekonvensi tanah sengketa tersebut telah dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi, dengan demikian penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa oleh karena ternyata penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan



hukum, maka penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;

7. Bahwa atas perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi telah dirugikan baik secara materiil maupun secara immateriil sejumlah Rp501.000.000,00 (lima ratus satu juta rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng kepada Penggugat Rekonvensi terhitung sejak perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Bahwa apabila tanah sengketa tersebut disewakan 1 tahun tidak kurang dari: Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Bahwa Para Tergugat Rekonvensi menguasai tanah sengketa sejak tahun 2014 s.d. sekarang ini tahun 2015 (1 tahun), sehingga Rp1.000.000,00 X 1 tahun = Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Bahwa selain Penggugat Rekonvensi menderita kerugian materiil, Penggugat Rekonvensi juga menderita kerugian immateriil yang kalau dinilai dengan uang sejumlah: Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yaitu: dengan dilanggarnya hak milik pribadi Penggugat Rekonvensi, yaitu Para Tergugat Rekonvensi secara sadar dan terang-terangan tidak mengakui Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas kurang lebih 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) tersebut, sehingga perbuatan Para Tergugat Rekonvensi tersebut menyebabkan perasaan tidak nyaman bagi Penggugat Rekonvensi untuk dapat menikmati hak miliknya dengan aman dan nyaman;

8. Bahwa oleh karena ternyata tanah sengketa sampai dengan sekarang ini masih dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi, maka Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang telah mendapatkan hak dari padanya, wajib di hukum untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika, dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun dan apabila diperlukan dengan alat keamanan Negara, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.
9. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini adalah penyerahan tanah sengketa dan uang ganti rugi, maka



sudah selayaknya apabila Para Tergugat Rekonvensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari keterlambatan menyerahkan tanah sengketa dan uang ganti rugi tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti.

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan;
2. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa tanah sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2014 sampai dengan sekarang ini, tanah sengketa telah dikuasai oleh Para Tergugat Rekonvensi secara melawan hukum, maka penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan;
4. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Para Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan cacat hukum, sehingga berakibat batal demi hukum;
5. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian yang timbul kepada Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil sejumlah Rp501.000.000,00 (lima ratus satu juta rupiah) yang perinciannya sebagaimana tersebut pada posita Nomor 7 gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
6. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang telah mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi secara seketika, dalam keadaan kosong dan tanpa pembebanan apapun dan apabila diperlukan dengan alat keamanan Negara, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
7. Menghukum kepada Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp5.000.000,00 (lima



juta rupiah) setiap hari keterlambatan menyerahkan tanah sengketa dan uang ganti rugi tersebut kepada Penggugat Rekonvensi, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasta;

Dalam Eksepsi, Konvensi Dan Rekonvensi.

Menghukum kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kudus telah memberikan Putusan Nomor 04/Pdt.G/2015/PN Kds tanggal 09 Juli 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

2. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

3. Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.811.000,00 (dua juta delapan ratus sebelas ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 422/PDT/2015/PT SMG tanggal 12 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi;

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kudus tanggal 09 Juli 2015 Nomor 4/Pdt.G/2015/PN. Kds yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terbanding I semula Tergugat I;



Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan proses pengalihan tanah persil 140 S II C 1224 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Karang Rowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Terbanding I semula Tergugat I adalah cacat hukum;
3. Menyatakan perbuatan pengalihan tanah sawah persil 140 S II C 1224 seluas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Karang Rowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama: Kuswanto (Terbanding I semula Tergugat I) dengan luas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) oleh Terbanding I semula Tergugat I dengan bantuan Terbanding II semula Tergugat II melalui Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Terbanding I semula Tergugat I dengan luas 2.530 m² (dua ribu lima ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Desa Karang Rowo, Kecamatan Undaan, Kabupaten Kudus yang diterbitkan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan segala akibat hukumnya;
5. Memerintahkan Terbanding I semula Tergugat I atau siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya yang menguasai objek sengketa untuk menyerahkan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat dalam keadaan kosong atau tanpa pembebanan hak-hak lain;
6. Menghukum Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Terbanding I semula Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding I semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan sebesar nihil;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 2 Februari 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Februari 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Februari 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 422/PDT/2015/PT SMG. *juncto* Nomor 04/Pdt.G/2015/PN Kds yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kudus, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Februari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 19 Februari 2016;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kudus pada tanggal 21 Maret 2016;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi menolak seluruh pertimbangan hukum Pengadilan tingkat banding dalam pokok perkara dan dalam rekonvensi pada halaman 26 s.d. 34, karena pertimbangan hukumnya telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dan tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan Pengadilan Tingkat Pertama;

Dalam Pokok Perkara:

Bahwa pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding pada intinya adalah:

Menimbang, bahwa setelah meneliti secara cermat, bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I/Terbanding I di atas, Pengadilan Tinggi tidak menemukan satu bukti surat pun yang menunjukkan bahwa Tergugat I/Terbanding I telah membeli tanah sawah objek sengketa dari Penggugat I/Pembanding, ataupun

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 1771 K/Pdt/2016



kuitansinya atau bukti pembayaran harga sawah objek sengketa, sedangkan saksi-saksi ----- dan seterusnya (pertimbangan hukum halaman 27);

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum di atas, maka Pengadilan Tinggi dapat menyimpulkan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah sawah objek sengketa adalah sah milik mereka yang digadaikan kepada Terbanding I semula Tergugat I sejak tahun 1992, sedangkan kepada Terbanding I semula Tergugat I tidak berhasil membuktikan dalil sangkalannya yang menyatakan bahwa tanah sawah objek sengketa telah dibelinya tahun 1992 secara sah dari Pihak Pembanding semula Para Penggugat (pertimbangan hukum halaman 28);

Menimbang, bahwa dengan demikian maka perbuatan dari Terbanding I semula Tergugat I dengan bantuan Terbanding II/Tergugat II sebagai Kepala Desa Karangrowo pada tahun 1992 mengajukan permohonan sertifikat atas tanah sawah objek sengketa dengan menyiapkan persyaratan-persyaratan administrasi yang diragukan kebenaran dan keabsahannya, sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Kuswanto (Tergugat I/Terbanding I) yang dikeluarkan oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat, adalah perbuatan melawan hukum yaitu melanggar hak subjektif orang lain, yang merugikan Para Pembanding semula Para Penggugat (pertimbangan hukum halaman 28-29);

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum Pengadilan tingkat banding tersebut di atas, oleh karena pertimbangan hukum tersebut telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa kenyataannya Para Penggugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi di dalam persidangan tidak dapat membuktikan satupun alat bukti baik bukti surat maupun saksi yang mengatakan bahwa tanah sawah objek sengketa telah digadaikan oleh Para Penggugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi pada tahun 1992 kepada Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi, justru Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi yang telah dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya;

Bahwa berdasarkan Bukti T.I-1 ternyata benar bahwa tanah sawah objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Kuswanto (Tergugat I/ Terbanding I/Pemohon Kasasi);

Bahwa tanah sawah objek sengketa adalah sah milik Tergugat I/ Terbanding I/Pemohon Kasasi juga telah diperkuat oleh keterangan kedua orang saksi yang diajukan oleh Tergugat I yang bernama Jaswadi Bin



Dasuki dan Jayus Bin Parto Rakiban yang pada intinya mengatakan bahwa pada saat menawarkan tanah sawah objek sengketa baik Karjono (salah satu anaknya Kasnah) maupun Kasnah bermaksud untuk menjual lepas tanah sawah objek sengketa dan bukan menggadaikan tanah sawah objek sengketa, dan kedua orang saksi tersebut juga menerangkan lebih lanjut bahwa harga tanah sawah objek sengketa sekitar tahun 1992 seharga Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) adalah harga yang wajar dan tahun 1992 tidak ada yang menggadaikan tanah sawah objek sengketa tersebut;

- b. Bahwa pengajuan Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Kuswanto (Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi) tentunya sudah memenuhi semua persyaratan-persyaratan dan tahapan-tahapan yang telah ditentukan oleh undang-undang, termasuk persyaratan jual beli antara Para Penggugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi dengan Tergugat I/Terbanding I/ Pemohon Kasasi, yang tentunya pula dijadikan sebagai salah satu syarat pengajuan SHM atas tanah sawah objek sengketa tersebut;

Bahwa bagaimana mungkin Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi tidak mempunyai tanah sawah objek sengketa kok mengajukan SHM kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi, pastinya secara hukum ditolak, karena tidak yang mempunyai hak atas tanah sawah objek sengketa tersebut;

Bahwa kenyataannya pula pada waktu Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi mengajukan SHM atas tanah sawah objek sengketa sampai dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi tidak ada yang keberatan baik dari Para Penggugat/Para Pembanding/Para Termohon Kasasi maupun dari pihak lain;

- c. Bahwa atas fakta hukum tersebut di atas, maka terbuktilah apabila pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya, maka haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I dan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah benar dalam pertimbangan hukumnya, maka mohon untuk dikuatkan oleh Mahkamah Agung R.I;

Dalam Rekonvensi:

Bahwa pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding pada intinya adalah:



Menimbang, bahwa tentang pertimbangan hukum dan kesimpulan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan-alasan dan pertimbangan hukum sebagaimana yang diuraikan di dalam atau pada waktu mempertimbangkan gugatan Dalam Konvensi dan pertimbangan hukum tersebut juga dipergunakan di dalam mempertimbangkan Gugatan Rekonvensi ini, yang pada pokoknya bahwa Terbanding I semula Penggugat melalui bukti suratnya maupun saksinya tidak berhasil membuktikan bahwa ia telah membeli secara sah tanah sawah objek sengketa dari Para Pemanding semula Para Tergugat, oleh karena itu maka gugatan Penggugat sekarang Terbanding I haruslah ditolak seluruhnya (pertimbangan hukum halaman 31-32);

Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dan menolak pertimbangan hukum Pengadilan tingkat banding tersebut di atas, oleh karena pertimbangan hukum tersebut telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya, dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi jelaskan di atas, bahwa Para Penggugat/Para Pemanding/Para Termohon Kasasi ternyata tidak dapat membuktikan satupun alat bukti baik Bukti surat maupun bukti saksi yang mengatakan bahwa tanah sawah objek sengketa telah digadaikan oleh Para Penggugat/Para Pemanding/Para Termohon Kasasi kepada Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi, justru Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi telah dapat membuktikan dalil-dalil sanggahannya sebagaimana yang telah dijelaskan Dalam Pokok Perkara tersebut di atas;
- b. Bahwa atas fakta hukum tersebut di atas, maka terbukti bahwa apabila pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat Banding telah salah dan keliru dalam pertimbangan hukumnya, maka haruslah dibatalkan oleh Mahkamah Agung R.I. dan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang telah benar dalam pertimbangan hukumnya, maka mohon untuk dikuatkan oleh Mahkamah Agung R.I.;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



Bahwa oleh karena penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas dasar jual lepas bukan gadai yang terjadi pada tahun 1992 dan ketika Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan permohonan sertifikat hak milik pada tahun 2005 sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 1189 atas nama Kuswanto tidak ada yang mengajukan keberatan;

Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga telah menguasai secara terus menerus tanah objek sengketa tersebut sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang sehingga patut gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Kuswanto dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 422/PDT/2015/PT SMG tanggal 12 Januari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 04/Pdt.G/2015/PN Kds tanggal 09 Juli 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka 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 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **KUSWANTO** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 422/PDT/2015/PT SMG tanggal 12 Januari 2016 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kudus Nomor 04/Pdt.G/2015/PN Kds, tanggal 09 Juli 2015;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;

2. Menyatakan dan menetapkan sebagai hukum bahwa tanah objek sengketa adalah sah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi;

3. Menolak gugatan rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 19 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. H. Sunarto, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
S.H., M.Hum.

Ttd./

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

H. Mahdi Soroinda Nasution,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 1771 K/Pdt/2016

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

a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 1771 K/Pdt/2016