



P U T U S A N

No. 1322 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SETIA WIBOWO, bertempat tinggal di Jalan Kedung Cowek 47 Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. NJOTO PRAWIRO, SH., M.Hum, 2. SOEWITO, SH., 3. SEWU RAJA INTAN, SH., Para Advokat, berkantor di Komplek Manyar Megah Indah Plaza Blok C-21 Jalan Ngagel Jaya Selatan Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 April 2008, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

1. **KHOE CHIAO HOEI**,
2. **JO HOK CHUEN**, keduanya bertempat tinggal di Jalan Karang Asem VI/20 A Surabaya, para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para 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 telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat I, kawin dengan seorang laki-laki bernama JO NGO TENG, pada tanggal 22 November 1984 di Ujung Pandang berdasarkan akta perkawinan Nomor 400/B, tanggal 22 November 1984, Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang (Vide Surat Bukti P.1) dan mempunyai dua orang anak masing-masing Penggugat II dan WILIAN YONATHAN, yang masih berusia belum dewasa;

Bahwa suami Penggugat I bernama JO NGO TENG, telah meninggal dunia pada tanggal 24 Januari 2000, di Surabaya, berdasarkan Kutipan Akta Kematian nomor: 55/WNI/2000, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, Pencatatan sipil Warga Negara Indonesia (Vide surat bukti P.2);

Bahwa semasa hidupnya JO NGO TENG, memiliki sebidang tanah yang terletak di jalan/persil Kapas Madya Gg. IA, Kelurahan Gading, Surabaya dengan Bukti sertifikat hak milik No. 1640 Kelurahan Gading, gambar situasi

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17-11-1988, no. 7343, luas tanah : 769 M². (vide surat bukti P.3) dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebalah Utara : Tanah hak milik SHM No. 1639 pemegang hak Setia Wibowo;

Sebalah Utara : Tanah hak milik SHM No. 4874 dan SHM No. 4875;

Sebelah timur : Tembok pembatas;

Sebelah barat : Jl. Kapas Madya IA, Surabaya;

Bahwa tanah yang ditinggalkan oleh Almarhum JO NGO TENG, tersebut, merupakan hak waris sepenuhnya dari para Penggugat dan Willian Yonathan berdasarkan keterangan hak waris nomor: 02/KHW/V/2000, yang dibuat oleh Notaris Ny. Yvonne Iskandar, SH pada tanggal 1 Mei 2000 (vide surat bukti P.4);

Bahwa tanah hak waris para Penggugat dan Willian Yonathan, atas nama pemegang hak : JO NGO TENG, yang terletak di jalan/persil Kapas Madya Gg. I A, Kelurahan Gading, Surabaya dengan bukti sertifikat hak milik No. 1640 Kelurahan Gading, gambar situasi tanggal 17-11-1988, no. 7343, luas 769 M² (vide surat bukti P.3) tersebut, telah diserobot oleh Tergugat, dengan cara mendirikan bangunan gedung/rumah di persil tersebut, dengan menggabungkan jadi satu, dengan persil milik Tergugat, yang terletak di Jalan Kedung Cowek No. 47 Surabaya. Bahwa tanah yang diserobot oleh Tergugat tersebut, terletak dibelakang persil tanah milik Tergugat;

Bahwa berdasarkan pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah no. 24 Tahun 1997, tentang : pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa : Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah, hak yang bersangkutan. Bahwa sertifikat hak milik no. 1640 tersebut pemegang haknya adalah JO NGO TENG. Bahwa tergugat sengaja mendirikan bangunan gedung / ruman di persil yang menjadi hak waris para penggugat sehingga perbuatan tergugat tersebut melanggar hukum bertentangan dengan Peraturan Pemerintah yang dimaksud, bahwa menyerobot tanah adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH). Bahwa penggugat rnemohon kepada Maielis Hakim, agar memerintahkan tergugat atau siapa saja menguasai jalan / persil Kapas Madya Gg IA, Kelurahan Gading, Surabaya dengan bukti sertifikat hak milik no. 1640 Kelurahan Gading, gambar situasi tanggal 17 - 11-1988, no. 7343, luas : 769 M2, atas nama pemegang hak : JO NGO TENG, supaya mengosongkan dan membongkar bangunan gedung / rumah yang berdiri

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatasnya, kemudian dikembalikan kepada para penggugat, bila perlu dengan bantuan kepolisian dan dibantu tenaga kuli bongkar bangunan;

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum menurut pendapat Prof Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH.Sbb : a) suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahan atau kelalaiannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut. b) Melanggar hukum adalah tiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kepatutan yang harus diindahkan dalam pergaulan kemasyarakatan terhadap pribadi atau harta benda. (c) seseorang yang sengaja tidak melakukan suatu perbuatan yang wajib dilakukan, disamakan dengan seseorang yang melakukan sesuatu perbuatan terlarang dan karenanya melanggar hukum. Bahwa menurut pendapat Dr. Rosa Agustina, SH mengembangkan konsep Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. Pemikiran baru mengenai Perbuatan Melawan Hukum adalah melawan undang - undang atau hukum tertulis (dikutip dari buku HUKUM PERIKATAN, Penerbit : PT. Cita Aditya Bakti, Bandung 2001, hal 106.:

Bahwa pasal 1365 KUH Perdata Indonesia atau BW. Menyatakan bahwa tiap - tiap perbuatan melanggar hukum. yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUH Perdata Indonesia atau BW dan pendapat Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. Beserta pendapat Dr. Rosa Agustina, SH. Tersebut diatas, maka penggugat memohon pada Majelis Hakim agar Tergugat wajib, mengganti kerugian yang diderita oleh para penggugat, sebagai kompensasi penyerobotan tanah dan mewajibkan Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per bulan sejak bulan April 2004 s/d perkara ini perkekuatan hukum tetap;

Bahwa untuk menjamin, agar gugatan ganti rugi tersebut diatas agar tidak sia-sia, maka penggugat memohon pada Majelis Hakim, meletakkan sita jaminan (Conservation Beslag), tanah milik tergugat yang terletak di Jl. Kapas Madya IA, Surabaya, sertifikat hak milik no. 1639, Nama Pemegang hak : Setio Wibowo, dengan batas - batas sebagai berikut;

Sebelah utara : Tanah hak milik SHM No. 3299, pemegang hak Ny.

Khoe Chiao Hoei;

Sebelah selatan : Tanah hak milik SHM 1640, Pemegang hak JO NGO

TENG;

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010

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

Sebelah barat : Jl. Kapas Madya I A Surabaya;
Sebelah timur : Tanah hak milik, pemegang Ananto;

Bahwa apabila jika tergugat tidak mau mentaati putusan perkara ini yang sudah berkekuatan hukum tetap, untuk membayar ganti rugi yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya, maka tanah Tergugat akan dilelang, untuk pembayaran ganti rugi tersebut, sebagai akibat hukum, perbuatan menyerobot tanah dan membangun gedung/rumah di persil hak milik JO NGO TENG. Yang saat ini sudah menjadi hak waris para penggugat dan William Yonathan.;

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tingkat I Surabaya, perkara No. 1574/Pid.B/2005/PN.Sby bukti P5), Tergugat dinyatakan, telah terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan (Pasal 167 K.UHP), namun perbuatan tersebut bukan suatu tindak pidana (onslag), dengan dernikian Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, akan lebih yakin, bahwa Tergugat adalah menyerobot tanah yang menjadi hak waris para Penggugat dan William Yonathan, bahwa Penggugat juga memohon Majelis Hakim, untuk melakukan pemeriksaan setempat pada lokasi sengketa ini ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan semua gugatan para Penggugat;
2. Menyatakan bahwa Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) ;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB), tanah milik tergugat yang terletak Jl. Kapas Madya 1A Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1630, Narna Pemegang Hak : Setio Wibowo dengan batas- batas sebagai

berikut ;

Sebelah utara : Tanah hak milik SHM No. 3299, pemegang hak Ny.

Khoe Chiao Hoei;

Sebelah selatan : Tanah hak milik SHM 1640, Pemegang hak JO NGO
TENG;

Sebelah barat : Jl. Kapas Madya I A Surabaya;

Sebelah timur : Tanah hak milik, pemegang Ananto;

4. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang menguasai di Jalan / persil Kapas Madya Gg. IA, Kelurahan Gading, Surabaya dengan Bukti Sertifikat hak

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik no. 1640 Kelurahan Gading, gambar situasi I tanggal 17-11-1988, no. 7343, luas tanah : 769 M2, atas nama pemegang hak JO NGO TENG, agar mengosongkan serta membongkar bangunan gedung/rumah yang berdiri diatasnya. Kemudian dikembalikan kepada para penggugat, bila perlu dengan bantuan kepolisian dan dibantu tenaga kuli bongkar bangunan.-----

5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per bulan, yang dihitung sejak bulan April 2004 s/d, perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

6. Membebaskan semua biaya perkara kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa dengan tegas dan pasti Tergugat menolak semua dalil-dalil Penggugat, kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;

2. Bahwa perkara pidana yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat belum berkekuatan hukum tetap. Untuk perkara pidana tersebut Jaksa Penuntut Urnum mengajukan PERMOHONAN BANDING;

3. Bahwa dalam Perkara Pidana No. 1574/Pid.B/2005/PN.Sby tersebut tanah yang sekarang digugat oleh Penggugat, dalam tuntutananya Jaksa Penuntut Umum mohon kepada Hakim/Pengadilan agar tanah tersebut dikembalikan kepada KHOE CHIAO HOEI (sekarang Penggugat). Jika Pengadilan Tinggi/ Mahkamah Agung berpendapat lain dengan Pengadilan Negeri, ada kemungkinan tuntutan Jaksa Penuntut Urnum agar tanah dikembalikan kepada KHOE CHIAO HOEI dikabulkan. Dalam Perkara Perdata ini juga dituntut agar tanah diserahkan kepada Penggugat. Dengan demikian bisa terjadi terdapatnya dua putusan yang tumpang tindih atau saling bertentangan. Demi kepastian hukum kejadian yang semacam ini tidak boleh terjadi maka harus dihindari;

4. Bahwa oleh karena yang dijadikan acuan, dasar gugatan untuk perkara ini belum berkekuatan hukum tetap maka gugatan ini premature, belum saatnya untuk diajukan;

5. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat/sasaran. Penggugat merasa membeli tanah dan seseorang ternyata tanahnya belum diserahkan oleh Penjual (Sidi Suwartono) dan Pembeli (Penggugat) belum menerima serta belum menguasai tanah yang menjadi obyek jual beli maka Penjual telah ingkar janji. Dalam hal demikian yang harus digugat adalah yang ingkar janji yaitu Penjual (Sidi Suwartono) bukan pihak lain ;

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Penggugat membeli tanah di Jalan Kcdung Cowek no. 47 Surabaya dari Ny. Suparni pada tahun 1988. Pada saat jual beli Penggugat (pembeli) dengan Ny. Suparni (Penjual) memeriksa dan menunjuk batas-batas tanahnya. Yang menjadi objek jual beli adalah tanah yang letaknya persis di belakang Jalan Kedung Cowek No. 47 Surabaya. Setelah Penggugat beli pada tahun 1988 tanah tersebut diserahkan oleh Ny. Suparni dan langsung Penggugat kuasai, kelola sampai sekarang ini;

Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut karena tanah milik Penggugat Jalan Kedung Cowek No. 47 Surabaya terkena pelebaran jalan sehingga bagian kanan tanah Penggugat tinggal ± 2 meter yang akibatnya rumah Penggugat harus dibongkar maka Penggugat membangun rumah diatas tanah yang Penggugat beli dan Ny. Suparni tersebut.;

Bahwa siapapun orang yang mau membeli tanah akan bertindak hati-hati Normalnya orang tersebut akan melihat tanah yang akan dibeli. Dengan melihat tanah yang akan dibeli, calon pembeli akan tahu letaknya, keadaannya, kondisinya sehingga akan mempertimbangkan jadi membeli atau tidak dan akan mempertimbangkan dengan kepentingannya atau kebutuhannya kemudian akan dipertimbangkan berapa uang yang kira- kira ia mau membayarnya;

Bahwa dengan memeriksa/melihat tanah yang akan dibeli suami Tergugat pasti tahu bahwa tanah di belakang tanah bangunan Jl. Kedung Cowek no. 47 Surabaya dikuasai serta dikelola orang lain. Dengan mengetahui kenyataannya tersebut normalnya calon pembeli akan bertanya kepada orang yang menguasai/mengelola tanah atau kepada orang-orang di sekitar tanah itu. Jika calon pembeli tidak mencari keterangan tentang masalah itu berarti calon pembeli ini sengaja mencari masalah;

Bahwa jika benar Tergugat atau suaminya membeli tanah di belakang Jl. Kedung Cowek no. 47 Surabaya pada tahun 1997 sedangkan kenyataannya tanah itu dikuasai dan dikelola oleh Penggugat maka perlu dipertanyakan apakah selama 6 (enam) tahun tersebut Tergugat atau suaminya pernah mengurusnya;

Bahwa oleh karena Tergugat atau suaminya sebagai pembeli tanah tetapi kenyataannya tidak menerima dan menguasai tanah yang dibelinya maka perlu dipertanyakan pernahkan pembeli (suami Tergugat/Tergugat) bertanya dan

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menuntut kepada penjual (Sidi Suwartono) agar penjual (Sidi Suwartono) memberikan penjelasan serta memenuhi prestasinya?;

Bahwa dengan belum dipenuhinya prestasi oleh penjual tanah (Sidi Suwartono) maka seharusnya pembeli (Suami Tergugat/Tergugat) menuntut penjual agar memenuhi prestasinya, bukan sembarangan saja mencari kambing hitam, kemudian Penggugat yang tidak ada hubungannya dengan masalah jual beli dan merupakan pihak luar dijadikan sasaran;

Bahwa karena Tergugat tahu siapa sebenarnya yang harus dituntut dan tahu persis bahwa masalah tersebut merupakan masalah Perdata tetapi ternyata dengan sengaja Tergugat memfitnah Penggugat dikatakan menyerobot dan dilaporkan kepada yang berwajib sampai disidangkan Pengadilan maka perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Bahwa akibat dan perbuatan Tergugat yang melawan hukum tersebut Penggugat menderita kerugian :

1. Pembangunan yang Penggugat laksanakan terbengkalai untuk waktu yang cukup lama sehingga material yang tersedia banyak yang rusak sehingga Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.500.000.000,-;
2. Akibat perbuatan Tergugat maka Penggugat harus mengeluarkan biaya transportasi dan lain-lain yang berkaitan dengan IMB di Kodya Surabaya Rp. 50.000.000,-;
3. Akibat Penggugat dilaporkan melakukan Tindak Pidana maka Penggugat harus mengeluarkan biaya transportasi dll ke Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan, biaya pengacara sehingga menelan biaya sebesar Rp. 150.000.000,-;
4. Akibat ulah Tergugat maka nama baik dan Kredibilitas Penggugat sebagai pengusaha jatuh maka Tergugat harus membayar kerugian Imatenil sebesar Rp. 2.000.000.000,-;

Total kerugian sebesar Rp. 2.700.000.000 (Dua Milyard Tujuh ratus juta rupiah);

Bahwa oleh karena seluruh kerugian tersebut akibat ulah dan perbuatan Tergugat maka Tergugat harus dihukum membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.700.000.000.00 (Dua milyar tujuh ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonsensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Surabaya supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat agar membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat agar membayar semua ongkos perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 206/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 4 Desember 2006 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB/Conservatoir Beslag) sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 206/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 9 Agustus 2006 yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya atas tanah milik Tergugat yang terletak di Jalan Kapas Madya IA Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1639, Nama Pemegang Hak Setia Wibowo, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : dengan tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 3299 pemegang hak Ny. Khoe Choe Hoei;

Sebelah Selatan: dengan tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 1640 Pemegang Hak Jo Ngo Teng;

Sebelah barat : dengan Jalan Kapas Madya IA Surabaya;

Sebelah timur : dengan Tanah Hak Milik pemegang Hak Hananto dan;

Sita Revindicatoir Beslag (RB/Revindicatoir Beslag) sebagaimana Berita Acara Sita Revindicatoir No. 206/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 9 Agustus 2006 yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Surabaya atas persil/tanah Jalan kapas Madya IA, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya dengan sertifikat Hak Milik Nomor: 1640 Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1640 Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya, atas nama pemegang hak : Jo Ngo Teng, dan bangunan gedung yang berdiri diatasnya; dengan batas-batas tanah :

Sebelah utara : tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 1639 pemegang Hak setia Wibowo;

Sebelah timur : Sungai Kedung Cowek;

Hal. 8 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah selatan : Tanah Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 4874 dan

Sertifikat Hak Milik No. 4875/rumah milik Suyitno;

Sebelah barat : Jalan Kapas Madya IA Surabaya;

4. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja yang menguasai persil di jalan/persil Kapas Madya GG IA, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 1640 Kelurahan Gading, Gambar Situasi tanggal 17-11-1988 No. 7343 luas tanah 769 m² atas nama Pemegang Hak Jo Ngo Teng agar mengosongkan dengan sempurna kemudian menyerahkan kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan, yang dihitung sejak bulan April 2006 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara bersama-sama untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.361.000,- (satu juta tiga ratus enam puluh satu ribu rupiah);
- Menolak selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 442/PDT/2007/PT.SBY tanggal 18 Desember 2007;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 27 Maret 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/pembanding, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 April 2008, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 April 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 206/Pdt.G/2006/PN.Sby jo No. 442/PDT/2007/PT.SBY yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 April 2008;

Bahwa setelah itu oleh para Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 15 Mei 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding,

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010

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 teruat 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

diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 27 Mei 2008;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:
DALAM KONVENSI.

I. EKSEPSI DARI TERGUGAT DIPUTUS TANPA ADA PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

1. Bahwa terhadap gugatan dalam konvensi ini Tergugat mengajukan eksepsi. Ternyata eksepsi dari Tergugat tersebut ditolak tetapi penolakannya tersebut sama sekali tidak ada pertimbangan hukumnya. Dengan demikian ada putusan tanpa pertimbangan hukum;
2. Bahwa menurut Yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung RI sebagaimana tercantum dalam Putusan No. 1604 K/PDT/1984 tanggal 26 September 1985, Putusan No. 3766 K/PDT/1985 tanggal 28 Februari 1987, No. 1854 K/PDT/1984 tanggal 30 Juli 1987, No. 950 K/PDT/1987 tanggal 23 Februari 1989, No. 16 K/PDT/1987 tanggal 17 November 1988, NO. 926 K/Sip/1980 tanggal 16 Mei 1981, NO. 1250 K/PDT/1986 tanggal 20 Juli 1989 putusan yang tidak dipertimbangkan dengan cukup/ seksama (ONVOLDONDE GEMOTIVERD) harus dibatalkan dan gugatan harus ditolak;

Dalam perkara ini judex factie telah memutus tanpa disertai pertimbangan yang seksama maka judex factie telah salah menerapkan hukum dengan demikian putusan harus dibatalkan dan gugatan harus ditolak.

II. DALAM PETITUM (TUNTUTAN) dan DIKTUM (AMAR) PUTUSAN TIDAK DITETAPKAN APA/BAGAIMANA STATUS PENGGUGAT dan BARANG YANG DIGUGAT SERTA APA HAK PENGGUGAT ATAS OBYEK GUGATAN. NAMUN GUGATAN PENGOSONGAN ATAS OBYEK GUGATAN DIKABULKAN.

1. Bahwa dalam perkara ini tidak ada tuntutan untuk ditetapkan sebagai apa status para Penggugat dan juga tidak ada tuntutan yang meminta ditetapkan sebagai apa status barang yang digugat serta tidak ada tuntutan yang meminta agar para Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang berhak atas obyek sengketa.

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa dalam amar putusan juga tidak ada putusan yang menetapkan apa status para Penggugat, apa status barang yang digugat serta apa hak para Penggugat atas barang yang digugat.

3. Bahwa jika dalam gugatannya para Penggugat tidak menuntut agar ditetapkan statusnya yaitu ada hubungan apa antara para Penggugat dengan JO NGO TENG dan judex Factie juga tidak menetapkan status para Penggugat, demikian juga para Penggugat tidak menuntut agar ditetapkan status barang sengketa dan dalam Putusan Judex Factie juga tidak ada amar putusan yang menetapkan status barang sengketa. Demikian juga tidak ada tuntutan agar ditetapkan hubungan hukum antara para Penggugat dengan barang sengketa dan dalam putusan judex Factie juga tidak ada amar yang menetapkan hubungan para Penggugat dengan barang sengketa maka secara yuridis tidak ada dasar hukumnya Judex Factie mengabulkan gugatan sebagaimana tercantum dalam amar putusan pada no.4 dan no. 5.

Oleh karena amar putusan yang tercantum pada no.4 dan no.5 tidak ada dasar hukumnya maka Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum karena itu putusan harus dibatalkan dan gugatan para Penggugat harus ditolak.

III. TENTANG AMAR PUTUSAN YANG MELEBIHI TUNTUTAN.

1. Bahwa dalam gugatan tidak ada tuntutan agar Pengadilan menyatakan Sita Revindikatoir atas tanah tercantum dalam Sertikat Hak Milik No. 1640 Kel. Gading Kec. Tambaksari Kota Surabaya, namun judex Factie dalam putusannya pada amar no.3 telah menyatakan bahwa Sita Revindikatoir atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 1640 Kel. Gading Kec. Tambaksari Kota Surabaya adalah sah.

2. Bahwa menurut Pasal 178 ayat 3 HIR, Hakim dilar yang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau akan meluluskan lebili dari pada yang dituntut. Undang-undang telah dengan tegas melarang, mengapa dalam perkara ini Judex Factie melanggarnya, kiranya pantas untuk dipertanyakan.

Dan yang diuraikan diatas sangatlah jelas bahwa Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum maka putusannya harus dibatalkan dan gugatan harus ditolak;

IV. TENTANG BARANG YANG DISITA REVINDICATOIR DAN DINYATAKAN SAH OLEH PEN GADILAN TIDAK SESUAI/TIDAK COCOK/TIDAK SAMA DENGAN TANAH YANG DIDALILKAN SEBAGAI MILIK PENGUGAT.

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



1. Bahwa dalam posita gugatan yang didalilkan sebagai milik Penggugat adalah tanah-tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik No. 1640 Kel. Gading Kec. Tambaksari Kota Surabaya dengan batas-batas :
 - Utara : Tanah Hak Milik SHM No.1 639 pemegang hak Setia Wibowo.
 - Selatan : Tanah Hak Milik SUM No.4874 dan SUM No.4875.
 - Timur : **TEMBOK PEMBATAS**
 - Barat : Jalan Kapas Madya 1A Surabaya.
2. Bahwa untuk perkara ini yang disita revindicatoir dan kemudian dinyatakan sah dalam Putusan Pengadilan (judex P'actie) adalah tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 1640 Kel. Gading Kec, Tambaksari Kota Surabaya dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah Hak Milik No.1 639 pemegang hak Setia Wibowo,
 - Timur : **SUNGAI KEDUNG COWEK .**
 - Selatan : Tanah Hak Milik SHM No.4874 dan SHM No.4875/rumah milik Suyitno.
 - Barat : Jalan Kapas Madya 1A Surabaya.
3. Bahwa harus ditegaskan bahwa batas sebelah timur **TEMBOK PEMBATAS** jelas tidak sama dengan **SUNGAI KEDUNG COWEK**. Harus dimengerti bahwa sebelah timur **TEMBOK PEMBATAS** adalah tanah milik **SETIA WIBOWO** yang paniang dari utara ke selatan sepanjang ± 30 m sedangkan lebarnya untuk yang sebelah selatan ± 2 m sedangkan yang sebelah utara ± 7 m sebab tanah berbentuk trapesium. Selaniutnva sebelah timur tanah **SETIA WIBOWO** adalah tanah yang dulunya milik **SETIA WIBOWO** tetapi telah dibebaskan oleh pemerintah untuk pelebaran jalan. Tanah yang telah dibebaskan untuk jalan tersebut ukurannya panjang dari utara ke selatan ± 30 m, adapun lebarnya ke timur/kearah sungai kedung cowek ± 20 m.
Jika tanah yang dikenakan sita revindicatoir kemudian dinyatakan oleh Judex Factie dalam putusan tersebut dibiarkan maka Penggugat akan memperoleh tanah secara tidak halal tanah ditimur tembok pembatas berbentuk trapezium yang luasnya $(27 \text{ m} + 22 \text{ m}) \times (1/2 \times 30 \text{ m}) = 735 \text{ m}^2$. Putusan Judex Factie yang semacam ini jelas sangat merugikan **SETIA WIBOWO** dan pemerintah. Maka sangat tidak beralasan jika putusan tersebut dianggap/dinilai sebagai suatu putusan yang tepat dan benar oleh Pengadilan Tinggi dan Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kesalahan fatal tersebut terjadi antara lain karena pada waktu Judex Factie melaksanakan pemeriksaan setempat tidak tuntas dan teliti yaitu tidak memeriksa tanah yang terletak di sebelah timur tembok pembatas.

5. Bahwa barang yang dimohonkan sita revindicatoir bukan milik Penggugat. barang **tersebut masih menjadi obyek sengketa** yang belum ada kepastian siapa pemiliknya, apakah benar milik Penggugat atau justru benar milik Tergugat. Karena barang yang dimohonkan sita bukan milik Penggugat maka tidak ada dasar hukumnya untuk mengabulkan sita revindicatoir yang dimohonkan oleh Penggugat.

Dari yang diuraikan diatas tampak sangat jelas bahwa pertimbangan dan Putusan Judex Factie sangat tidak cermat dan tidak berdasarkan hukum maka putusan tersebut salah karena itu harus dibatalkan dan gugatan harus ditolak.

V. TENTANG MASALAH BARANG MILIK SETIA WIBOWO DIKENAKAN SITA REVINDICATOIR.

1. Bahwa kata revindicatoir berasal dari kata revindiceer yang berarti minta kembali miliknya.
2. Bahwa karena itu sesuai dengan ketentuan Pasal 226 ayat (1) HIR yang boleh dikenakan sita revindicatoir adalah barang bergerak milik Penggugat.
3. Bahwa harus dipertanyakan apakah gedung bangunan permanen dari batu menurut hukum termasuk benda bergerak. Kecuali itu yang pasti adalah bahwa gedung yang disita dan dinyatakan sah oleh Judex Factie adalah milik SETIA WIBOWO (Tergugat) bukan milik Penggugat.
4. Bahwa menurut PEDOMAN PELAKSANAAN TUGAS DAN ADMINISTRASI PENGADILAN dan MAHKAMAH AGUNG RI, ditentukan : " Barang yang dimohonkan agar disita harus disebutkan dalam surat gugatan secara jelas dan terperinci dengan menyebutkan ciri-cirinya ".
5. Bahwa dalam gugatan untuk perkara ini ternyata tidak ada permohonan sita revindicatoir. Lagi pula Tergugat tidak pernah dipanggil sebagaimana diatur dalam Pasal 226 ayat (5) IIIR untuk diberitahu berkaitan dengan permohonan sita revindicatoir tersebut agar Tergugat dapat menyampaikan tanggapannya.
6. Bahwa tentang batas sebelah selatan barang yang disitapun kacau. Dalam Berita Acara Sita ditulis:" Tanah hak milik Sertifikat

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Hak Milik No.4874 dan Sertifikat Hak Milik No.4875/rumah milik SUYATNO " sedangkan dalam putusan ditulis : " Tanah milik Sertifikat Hak Milik No.4874 dan Sertifikat Hak Milik No.4875/ rumah milik SUYITNO. Nama SUYATNO pasti lain dengan SUYITNO.

7. Bahwa perlu disampaikan bahwa Sertifikat Hak Milik No.4874 adalah atas nama NURFAI sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 4875 adalah atas nama SLAMET. Jadi dari dua sertifikat tersebut tidak ada yang atas nama SUYATNO atau SUYITNO. Adapun yang atas nama SUYATNO adalah tanah yang terletak disebelah selatan SHM No.4874 (a/n NURFAI) dan SHM No.4875 (a/n SLAMET).

Kenyataan tersebut hanya membuktikan betapa cerobohnya juru sita dan betapa tidak telitinya Judex Factie, padahal Judex Factie melakukan pemeriksaan setempat. Namun tidak mau bertanya siapa pemilik tanah disebelah selatan tanah sengketa.

Dari semua yang diuraikan diatas kiranya nampak jelas bahwa sita revindicoir yang disahkan oleh Judex Factie tersebut tidak berdasarkan hukum maka Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum. Karena itu putusan harus dibatalkan dan gugatan harus ditolak.

VI. TENTANG TUNTUTAN GANTI RUGI YANG DIKABULKAN TANPA PERTIMBANGAN HUKUM YANG CUKUP.

1. Bahwa dalam perkara ini Penggugat menuntut ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap bulannya dan ternyata judex Factie mengabulkan tuntutan tersebut sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) untuk setiap bulannya.
2. Bahwa jika tuntutan/gugatan dikabulkan seharusnya disertai pertimbangan yang cukup yang menjadi dasar dikabulkannya gugatan/tuntutan tersebut.
3. Bahwa untuk perkara ini Judex Factie sekedar menulis : " Bahwa para Penggugat dalam petitumnya mohon agar Tergugat diharuskan membayar ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah), atas pertimbangan Majelis dapat mengabulkan sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah).
4. Bahwa terhadap yang ditulis oleh Judex Factie tersebut dapat diajukan pertanyaan, pertimbangan tentang apa dan pertimbangan yang mana serta pertimbangan yang bagaimana bunyinya yang dimaksud oleh Judex Factie.

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kiranya sangat jelas dan pasti bahwa yang ditulis Judex Factie tersebut bukan pertimbangan hukum.

Karena putusan dari Judex Factie tidak ada pertimbangan hukumnya maka putusan tersebut harus dibatalkan dan gugatan harus ditolak.

VII. TENTANG MASALAH PERTIMBANGAN HUKUM YANG RUWET, KACAU , TIDAK JELAS.

1. Bahwa dalam perkara ini pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim tingkat pertama sangat ruwet, kacau dan tidak jelas.

2. Bahwa harus dipertanyakan apakah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan memperhatikan pertimbangan hukum yang dibuat oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut. Jika membaca dan memperhatikan mengapa alasannya/ pertimbangannya sehingga dengan begitu saja berani menyatakan bahwa pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar sehingga mutlak dikuatkan. Harus diingat bahwa suatu putusan menyangkut hak asasi manusia dan menentukan nasib manusia, maka dalam mempertimbangkan dan memutus seharusnya teliti, cermat, merdeka, adil, bijaksana. Harus dihindari pertimbangan dan putusan yang asal-asalan saja. Pepatah Jawa yang juga merupakan wasita adi, petuah luhur, mengetakan AJA DUMEH.

3. Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 1854 K/PDT/1984 Tanggal 30 Juli 1987 dinyatakan : " Putusan Judex Factie yang menyatakan bahwa tanah sengketa milik Penggugat tidak dilandasi oleh suatu pertimbangan yang sempurna maka Putusan Judex Factie dibatalkan". Kemudian dalam Putusan Mahkamah Agung RI No.588 K/Sip/1975 Tanggal 13 Juli 1974 Mahkamah Agung RI menyatakan : " Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri karena kurang tepat dan terperinci harus dibatalkan. "Selanjutnya dalam Putusannya No. 1250 K/PDT/1986 Tanggal 20 Juli 1989 Mahkamah Agung RI menyatakan : " Putusan Judex Factie (Pengadilan Tinggi) merupakan putusan yang tidak dipertimbangkan dengan seksama maka putusan dibatalkan".

Karena pertimbangan Putusan Judex Factie dalam perkara ini tidak sempurna, tidak seksama, tidak terperinci tetapi justru ruwet, kacau dan tidak jelas maka sesuai dengan putusan-putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas, putusan Judex Factie harus dibatalkan dan gugatan Penggugat ditolak.

VIII. TENTANG MASALAH JUDEX FACTIE SALAH DALAM MENILAI ALAT BUKTI.

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



1. Bahwa dalam perkara ini Judex Factie tidak meneliti secara cermat atas alat-alat bukti baik surat maupun saksi dan salah dalam menerapkan hukum yaitu tidak secara seksama menilai fakta yang ditemukan dalam persidangan. Bukti-bukti yang ditemukan dalam persidangan diabaikan begitu saja tanpa ada pertimbangannya sama sekali.

. Bahwa tentang masalah seperti dikemukakan diatas Mahkamah Agung RI memutuskan sebagai berikut:

- a. Dalam Putusan MA.RI No. 126 K/PDT/1986 Tanggal 30 Juli 1987: "Mahkamah Agung RI telah melakukan penelitian secara cermat atas alat-alat bukti, baik surat maupun saksi, pada akhirnya Mahkamah Agung RI berkesimpulan bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum yaitu tidak secara seksama menilai fakta yang ditemukan dalam sidang".
- b. Dalam Putusan MA.RI No. 1159 K/Pdt/1986 Tanggal 30 November 1987 : " Dalam pemeriksaan kasasi Mahkamah Agung RI telah memberikan penilaian atas hasil pembuktian yang dilakukan oleh Judex Factie. Mahkamah Agung RI menyatakan bahwa Judex Factie bertindak salah dalam mengambil kesimpulan mengenai hasil pembuktian dalam persidangan maka Mahkamah Agung RI menilai sendiri hasil pembuktian tersebut".

Karena ini Judex Factie telah salah menilai alat bukti yang ditemukan di persidangan maka Putusan Judex Factie harus dibatalkan. Berdasarkan alat bukti yang ditemukan di persidangan gugatan Penggugat tidak beralasan maka harus ditolak.

IX. TENTANG BERALIHNYA HAK ATAS TANAH.

1. Bahwa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 5 dari UU No.5 Tahun 1960 (UUPA), Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia menganut azas hukum adat. Karena itu dalam masalah jual beli tanah pun menganut ketentuan hukum adat yaitu bersifat riil dan kontan.
2. Bahwa karena itu dalam masalah jual beli tanah, begitu harga tanah dibayar pembeli maka kepemilikan tanah saat itu juga pindah menjadi milik pembeli. Menurut Hukum Agraria yang berlaku di Indonesia tidak dikenal balik nama. BPN tidak melakukan balik nama tanah tetapi mendaftarkan kepemilikan tanah untuk diterbitkan bukti kepemilikan yang berupa sertifikat.
3. Bahwa pemilik tanah (Ny.SUPARNI) menerangkan bahwa tanah yang dijual kepada SETIA WIBOWO (Tergugat) adalah tanah yang sekarang digugat

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



oleh Penggugat sedangkan sisanya yaitu tanah yang disebelah utara tanah sengketa baru kemudian dijual kepada SIDI SUWARTONO, yang selaniutnva oleh SIDI SUWARTONO dijual kepada suami Penggugat pada Tahun 1997. Pada saat menjual tanah, SIDI SUWARTONO tidak menunjukkan letak tanah yang dijual kepada suami Penggugat.

4. Bahwa saksi Ny.SUPARNI (penjual tanah/pemihk asal tanah obyek sengketa) menerangkan bahwa sejak tanah dijual kepada Tergugat pada Tahun 1988 dan telah dibayar lunas oleh Tergugat, tanah sengketa diserahkan dan dikuasai oleh Tergugat sampai sekarang ini. Keterangan tersebut dikuatkan oleh keterangan saksi MOCH.NUR dan JULIANUS MUDJTANTO dan bukti T-3 (Kwitansi pembayaran tanah di belakang rumah Jl. Kedung Cowek No.47 Tertanggal 20 Juli 1988) serta bukti T- 2 (Akta Jual Beli No. 299/Tbsr/13/VII/1988 Tanggal 12 Juli 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Wawan Setiawan,SH).

Dari semua yang diuraikan diatas kiranya jelas bahwa tanah obyek sengketa yang diatasnya dibangun gedung oleh Tergugat sejak dibeli Tergugat dari Ny.SUPARNI pada tahun 1988 secara yuridis menjadi milik sah dari Tergugat. Jika toh sertifikat yang kemudian terbit tidak sesuai dengan tanah yang diperjualbelikan maka sertifikat tersebut cacat yuridis, demikian yang diterangkan oleh saksi ahli URIP SANTOSO,SH MH. Semua yang dikemukakan tersebut begitu saja diabaikan oleh Judex Factie maka Judex Factie telah salah menerapkan hukum karena itu putusan harus dibatalkan dan gugatan harus ditoiak.

X. TENTANG MASALAH JUDEX FACTIE YANG SALAH MENILAI BUKTI SERTIFIKAT YANG CACAT YURIDIS DAN CACAT ADMINISTRATIF.

1. Bahwa seperti diketahui bahwa tentang masalah sertifikat ini Indonesia menganut system pendaftaran negatif yang artinya : " Terdaftaranya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum membuktikan orang itu sebagai pemegang hak. Pendaftaran sesuatu hak atas nama orang yang tidak berhak tidak dapat merugikan pemegang hak yang sebenarnya, oleh karena itu terdaftaranya seseorang dalam daftar umum sebagai pemegang hak belum menjadikan orang itu sebagai pemegang hak yang sah menurut hukum " (Periksa prasaran MUHAMMAD TSA,SH Direktur Jendral Agraria pada Seminar Lustrum Pendidikan Pasca Sarjana Spesiahs I Bidang Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya Tanggal 27 Juni 1985).

2. Bahwa selanjutnya dalam seminar yang sama seperti disebutkan diatas Prof.DR.A.P.PARLINDUNGAN,SH berpendapat : " Karena system pendaftaran

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah di Indonesia memakai system negatif, artinya sungguhpun sudah diterbitkan sertifikat tanahnya, tidak berarti sertifikat itu sudah merupakan satu-satunya bukti. Orang lain yang dapat membuktikan haknya lebih kuat dari pemegang dan namanya yang tercantum dalam sertifikat, dapat saja menggugatnya melalui pengadilan dan jika pengadilan memutuskan kebenaran haknya, maka dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan pasti dapat meminta suatu surat keputusan dari Dirjen Agraria dengan suatu surat keputusannya mengubah menjadi atas nama pihak yang dimenangkan dalam perkara tersebut".

3. Bahwa dari bukti-bukti yang ditemukan dipersidangan sudah jelas bahwa tanah yang sekarang digugat oleh Penggugat secara yuridis milik sah dari Tergugat. Karena itu sesuai dengan yang diterangkan oleh saksi ahli URIP SANTOSO,SH MH : "Jika toh sertifikat yang kemudian terbit tidak sesuai dengan tanah yang diperjual belikan maka sertifikat tersebut cacat yuridis".

4. Bahwa suatu sertifikat bisa cacat yuridis dan cacat administratif. Untuk kasus ini ternyata Sertifikat Hak Milik No.1639 dan Sertifikat Hak Milik No. 1640 Kel. Gading Kec. Tambaksari Kota Surabaya mengandung cacat-cacat sebagai berikut:

- a. Tentang batas tanah sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi yang dibuat pada tahun 1988, batas sebelah barat (a-d) ditulis tembok. Padahal pada tahun 1988 batas yang sebelah barat masih berupa jalan setapak, tidak ada tembok. Sampai sekarang pun tidak ada tembok. jadi batas yang sebelah barat sangat jelas salahnya. Batas yang sebelah timur (b-c) dalam gambar situasi juga ditulis tembok. Padahal yang berbatasan dengan tembok hanyalah tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa yang berbatasan dengan tembok milik Tergugat. Adapun tanah yang disebelah utaranya berbatasan dengan tanah milik Bu Karto (bukan HANANTO/ANANTO seperti tersebut dalam Berita Acara Sita Conservatoir/putusan) dan tidak ada temboknya. Dengan demikian batas yang sebelah timur inipun sangat jelas salahnya.
- b. Penulisan nama-nama dalam sertifikat pun tidak akurat, cenderung asal-asalan saja yaitu :
 - b.1. Nama SUMINAH ditulis bt.R. Ngt HARDJODIREKSO. Ini pasti salah, seharusnya binti Bapak HARDJODIREKSO.
 - b.2. H.K.SUDARSONO bt MACHYAR ANGGA KUSUMADINATA ini pasti salah, anak laki-laki bukan binti tetapi bin.

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b.3. RAGAWA INDRAMUKTI bn H.SUDARSONO. Ini ditulis seenaknya saja, scbab bin tidak pernah ditulis dengan bn.
- b.4. SRI DEWI DAMAYANTI btn H. SUDARSONO. Binti tidak mungkin ditulis btn. Ini jelas asal menulis saja.
- b.5. SRT TANTT DAMAYANTT bnt H.SUDARSONO, tidak umum binti disingkat bnt.
- b.6. ENDANG RADHITYAWATI bnt H.SUDARSONO, tidak umum binti ditulis singkatan bnt.

Dari yang diuraikan diatas kiranya jelas bahwa tanah sengketa (tanah yang digugat Penggugat) adalah tanah milik sah dari Tergugat dan sangat jelas bahwa sertifikat yang diajukan di persidangan (SHM No. 1639 dan No. 1649) cacat yuridis serta cacat administratif sehingga secara yuridis mestinya tidak bisa menjadi bukti kepemilikan. Dalam perkara ini Judex factie dalam pertimbangan hanya bertumpu pada sertifikat, mengabaikan bukti-bukti yang lain maka Judex factie salah dalam menerapkan hukum. Karena itu putusannya harus dibatalkan dan gugatan Penggugat harus ditolak.

XI. TENTANG MASALAH ITIKAD BAIK DARI PENGGUGAT/SUAMI PENGGUGAT YANG TIDAK DIPERTIMBANGKAN OLEH JUDEX FACTIE.

1. Bahwa obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat dari Ny. SUPARNI pada tahun 1988. Sejak pada tahun 1988 tanah tersebut telah diserahkan oleh penjual (Ny. SUPARNI) kepada Tergugat dan sejak saat itu tanah obyek sengketa dikuasai, digarap, dikelola oleh Tergugat dengan ditanami macam-macam tanaman.
2. Bahwa jika 9 (sembilan) tahun kemudian yaitu pada tahun 1997 suami Penggugat mau membeli tanah seharusnya melihat tanah yang mau dibeli dan jika kenyataannya tanah yang akan dibeli tersebut dikuasai dan dikelola oleh orang lain, seharusnya suami Penggugat bertanya kepada orang yang menguasai dan mengelola tanah tersebut untuk mendapat penjelasan.
3. Bahwa menurut keterangan SIDI SUWARTONO (penjual tanah) kepada suami Penggugat, ia tidak datang ke lokasi tanah untuk menunjukan tanah yang akan dijual kepada suami Penggugat.
4. Bahwa kenyataannya suami Penggugat I tidak pernah menemui Tergugat untuk mendapatkan klarifikasi tentang tanah milik Tergugat tersebut.
5. Bahwa jika penjual tanah (SIDI SUWARTONO) tidak menunjukan kepada pembeli (suami Penggugat I) tanah mana yang dijual maka harus

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipertanyakan tanah yang mana yang sebenarnya dibeli oleh suami Penggugat I dari SIDI SUWARTONO tersebut.

6. Bahwa jika suami Penggugat I mengaku membeli tanah milik Tergugat dari SIDI SUWARTONO maka suami Penggugat I bertindak tidak hati-hati dan perlu dipertanyakan dengan maksud apa suami Penggugat berbuat seperti itu.

Masalah yang diuraikan diatas diabaikan begitu saja oleh Judex Factie dan tanpa ada pertimbangan apapun tentang masalah ini, padahal suami Penggugat I jelas-jelas beritikad tidak baik. Pembeli yang beritikad tidak baik tidak berhak mendapatkan perlindungan hukum. Dengan demikian Judex Factie telah salah dalam menerapkan hukum, maka putusannya harus dibatalkan dan gugatan Penggugat harus ditolak.

DALAM REKONPENSI.

Bahwa untuk gugatan dalam rekonpensi ini Judex Factie menolak gugatan Penggugat tanpa dilandasi pertimbangan hukum. Padahal nyata-nyata bahwa Penggugat dalam rekonpensi dengan sengaja telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan memfitnah Penggugat dalam rekonpensi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi. Yaitu bahwa Tergugat dalam Rekonpensi belum mempunyai hak apapun atas tanah di belakang Jl. Kedung Cowek No.47 Surabaya berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum yang pasti/tetap tetapi dengan sengaja telah memfitnah Penggugat Rekonpensi dengan melaporkan kepada polisi bahwa Penggugat Rekonpensi melakukan penyerobotan tanah tersebut. Akal sehat udak mungkin mau menerima bahwa Penggugat Rekonpensi yang telah membeli tanah secara sah dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 1988 dianggap menyerobot tanah yang konon baru dibeli oleh Tergugat Rekonpensi 9 (sembilan) tahun kemudian yaitu pada tahun 1997.

Karena Judex Factie tidak mempertimbangkan secara cukup dan seksama tentang masalah ini maka Judex Factie salah dalam menerapkan hukum.

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Judex factie tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memerhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **SETIA WIBOWO** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa**, tanggal **17 April 2012** oleh H. Muhammad Taufik, SH., MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH. dan Drs. H. Hamdan, SH., MH. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH.

ttd.

K e t u a :

ttd.

H. Muhammad Taufik, SH., MH.

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010



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

Drs. H. Hamdan, SH., MH.

Panitera Pengganti :
ttd.

Ninil Eva Yustina, SH., M.Hum.

Biaya Kasasi:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| . Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 2. Administrasi Kasasi ... | <u>Rp. 489.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp. 500.000,- |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG -RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH. MH)

NIP. 196103131988031003

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No. 1322 K/Pdt/2010