



**PUTUSAN**  
Nomor 2973 K/Pdt/2018

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**RAHMANI alias BOK JATIK SAHRIJANI**, bertempat tinggal di Jalan Hasan Assegaf, RT 003 RW 003, Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Irawan, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Santana Nomor 10, Kelurahan Patokan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2018;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

**FERA DWI HELMINA**, bertempat tinggal di Kedung Asem 74, RT 003 RW 002, Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sayonara, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Sayonara, S.H. dan Rekan", beralamat di Jalan Pemuda, Kp. Bandungan, RT 04 RW 04, Desa Kalibogor, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2017;  
Termohon Kasasi;

**d a n**

**HAREK, S.H.**, PPAT di Kabupaten Situbondo, beralamat di Jalan Mawar, Kelurahan Patokan, Kecamatan dan Kabupaten Situbondo, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sayonara, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Sayonara, S.H. dan Rekan", beralamat di Jalan Pemuda, Kp. Bandungan, RT 04 RW 04, Desa Kalibogor, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 2973 K/Pdt/2018



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

Khusus tanggal 3 April 2017;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

- a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- b. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas objek sengketa yaitu seluas  $\pm 166 \text{ m}^2$  (lebih kurang seratus enam puluh enam meter persegi) sebagian dari luas  $370 \text{ m}^2$  (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Kohir Nomor 1601, Persil Nomor 47, Kelas D.II, tertulis B. Jatik Rahmani, dengan batas-batas:
  - utara : gang;
  - timur : pekarangan H. Sarwi;
  - selatan : selokan/Jalan Asegaf;
  - barat : sisa yang dibeli oleh Zainur Ridho;tanah tersebut terletak di Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo;
- c. Menyatakan bahwa Jual Beli Nomor 584/2014 tanggal 11 April 2014 yang dibuat oleh PPAT Harek, S.H. (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- d. Menyatakan bahwa penguasaan tanah objek sengketa tersebut di atas oleh Tergugat adalah tidak sah menurut hukum;
- e. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa baik izin dari Tergugat atau atas izin siapapun untuk mengosongkan tanah objek sengketa dengan tanpa syarat apabila perlu dengan bantuan polisi atau pihak yang berwajib;
- f. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menanggung biaya yang timbul akibat gugatan ini;

Subsider:

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 2973 K/Pdt/2018



Memutus lain menurut kebijaksanaan pengadilan negeri yang sesuai dengan hukum dan keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- *exceptio plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Situbondo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dengan baik gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi mempunyai utang kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) selanjutnya cukup disebut objek sengketa;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat Rekonvensi yang tidak kunjung mengembalikan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi tanpa alasan dan dasar hukum yang sah dan benar walaupun telah berulang kali Penggugat Rekonvensi menagihnya kepada Tergugat Rekonvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa atas keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut yang besarnya untuk setiap harinya sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
7. Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengembalikan objek sengketa secara baik tanpa beban apapun;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala ongkos perkara yang timbul akibat gugatan Penggugat Rekonvensi;

Subsider:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memutuskan lain berdasarkan hukum yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan dalam konvensi ditolak seluruhnya dan terhadap gugatan dalam reconvensi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Negeri Situbondo dengan Putusan Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Sit. tanggal 30 Agustus 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi seluruhnya;

Dalam Reconvensi

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Reconvensi

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.511.000,00 (satu juta lima ratus sebelas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 25/PDT/2018/PT.SBY. tanggal 20 Februari 2018, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo tanggal 30 Agustus 2017 Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Sit. yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 2973 K/Pdt/2018

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2018, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Sit. *juncto* Nomor 25/PDT/2018/PT.SBY. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Situbondo, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Mei 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas objek sengketa yaitu seluas  $\pm 166 \text{ m}^2$  (lebih kurang seratus enam puluh enam meter persegi), Kohir Nomor 1601, Persil Nomor 47, Klas D.II., Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo atas nama B. Jatik Rahmani, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - utara : gang;
  - timur : pekarangan H. Sarwi;
  - selatan : selokan/Jalan Asegaf;
  - barat : sisa yang dibeli oleh Zainur Ridho;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 584/2014 tertanggal 11 April 2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT Hareek, S.H. (Turut Tergugat) tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menyatakan bahwa penguasaan tanah objek sengketa tersebut di atas oleh Tergugat tidak sah menurut hukum;
6. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa baik izin dari Tergugat atau atas izin siapapun untuk mengosongkan tanah objek sengketa dengan syarat apabila perlu dengan bantuan polisi atau pihak yang berwajib;

Dalam Rekonvensi

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat Rekonvensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima dalam keseluruhannya (*niet ontvankelijk*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat Rekonvensi dalam keseluruhannya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/ Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat Konvensi/Turut Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Dan atau apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 8 Mei 2018 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 28 Mei 2018 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi sebagaimana terdapat dalam memori

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 2973 K/Pdt/2018

#### 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)





kasasi dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat yang sudah berumur 81 (delapan puluh satu) tahun dan tinggal sendirian di rumahnya, disodorkan akta jual beli oleh pegawai kelurahan, bukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa jual beli tersebut berasal dari utang Penggugat kepada Tergugat sejumlah Rp12.000.000,00 (dua belas juta rupiah) dan tidak terbukti Penggugat menerima uang penjualan sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah) sehingga asas jual beli tanah dalam hal ini "tunai" tidak terpenuhi;

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, prosedur peralihan hak telah melanggar Undang Undang Pokok Agraria dan ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku sehingga Akta Jual Beli Nomor 584/2014 tanggal 11 April 2014 cacat hukum dan harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa oleh karena itu putusan *judex facti* harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi RAHMANI alias BOK JATIK SAHRIJANI dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 25/PDT/2018/PT.SBY. tanggal 20 Februari 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Sit. tanggal 30 Agustus 2017 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 2973 K/Pdt/2018



**MENGADILI:**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RAHMANI alias BOK JATIK SAHRIJANI** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 25/PDT/2018/PT.SBY. tanggal 20 Februari 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Situbondo Nomor 18/Pdt.G/2017/PN.Sit. tanggal 30 Agustus 2017;

**MENGADILI SENDIRI:**

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atas objek sengketa yaitu seluas  $\pm 166 \text{ m}^2$  (lebih kurang seratus enam puluh enam meter persegi) sebagian dari luas  $370 \text{ m}^2$  (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) Kohir Nomor 1601, Persil Nomor 47, Kelas D.II, tertulis B. Jatik Rahmani, dengan batas-batas:
  - utara : gang;
  - timur : pekarangan H. Sarwi;
  - selatan : selokan/Jalan Asegaf;
  - barat : sisa yang dibeli oleh Zainur Ridho;tanah tersebut terletak di Kelurahan Dawuhan, Kecamatan Situbondo, Kabupaten Situbondo;
3. Menyatakan bahwa Jual Beli Nomor 584/2014 tanggal 11 April 2014 yang dibuat oleh PPAT Harek, S.H. (Turut Tergugat) adalah tidak sah dan batal demi hukum;
4. Menyatakan bahwa penguasaan tanah objek sengketa tersebut di atas oleh Tergugat adalah tidak sah menurut hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapapun juga yang menguasai tanah objek sengketa baik izin dari Tergugat atau atas





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

izin siapapun untuk mengosongkan tanah objek sengketa dengan tanpa syarat apabila perlu dengan bantuan polisi atau pihak yang berwajib;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 30 November 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

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

Ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 2973 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti  
Ttd.  
Bony Daniel, 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. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 2973 K/Pdt/2018