



**P U T U S A N**

**No.777 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**H.SARDI EFFENDI**, bertempat tinggal di Jalan Masjid No. 5, RT.002, Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Edy Sumarsono, SE., selaku anak kandungnya, beralamat di Medokan Kampung RT.02 RW.02 Kelurahan Medokan Ayu, berdasarkan surat kuasa insidental tanggal 10 Juni 2011, Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding ;

m e l a w a n :

**IDA INDRAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Kedungasem No.45, RT.01/RW.I, Kelurahan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah tambak yang terletak di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, seluas lebih kurang 26.270 m<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan ;

Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah tambak tersebut sebagaimana terbukti dari surat-surat bukti dibawah ini :

- a Daftar Keterangan Obyek Pajak, Desa/Kelurahan : Medokan Ayu, Kecamatan: Rungkut, Kabupaten/Kodya Dati II : Surabaya, Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur, Nomor: 496, No. Persil : 91 dt, D III, luas : 26.270, atas

Hal. 1 dari 15 hal. Put. No.777 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama : Ida Indrawati, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Surabaya tertanggal 5 Februari 1992.

- b Buku Krawangan Kelurahan Medokan Ayu, Nomor Register: 593/11/402. 92.03.06/94, tertanggal 13 Maret 1994.
- c Buku C wajib IPEDA atas nama Ida Indrawati No. 496.
- d Buku C Kelurahan Medokan Ayu Pendaftaran Sementara Tanah Milik atas nama Ida Indrawati tertanggal 13 Maret 1994 ;

Bahwa tanah tambak milik Penggugat tersebut, sejak lebih kurang tahun 1979 sampai saat gugatan ini didaftarkan, secara tanpa hak dan tanpa seijin Penggugat telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat ;

Bahwa Penggugat telah berulang-ulang meminta kepada Tergugat untuk meninggalkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong tanah tambak milik Penggugat yang dikuasai dan dikelola oleh Tergugat tersebut, akan tetapi Tergugat tetap tidak mau meninggalkan dan menyerahkan tanah tambak tersebut kepada Penggugat ;

Bahwa terhadap tindakan Tergugat tersebut, Penggugat (melalui suaminya) telah melaporkan dan mengajukan tuntutan secara pidana kepada Tergugat, dan berdasarkan putusan pengadilan pidana yang telah berkekuatan tetap Tergugat dijatuhi pidana penjara selama 3 bulan dengan masa percobaan selama 6 bulan, serta selain itu bukti-bukti kepemilikan tanah yang oleh Tergugat digunakan sebagai dasar penguasaan tanah tambak milik Penggugat tersebut telah dinyatakan palsu sebagaimana terurai dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.2815/Pid.B/2004/PN.Sby tanggal 6 Juli 2005 junto putusan

Pengadilan Tinggi Surabaya No.18/PID/2006/PT.SBY tanggal 9 Februari 2006 ;

Bahwa jelas tindakan Tergugat yang menguasai dan mengelola secara tanpa hak tanah tambak milik Penggugat tersebut adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, sehingga dari dan oleh karenanya Tergugat berdasarkan putusan pengadilan wajib diperintahkan untuk menyerahkan tanah tambak tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;

Bahwa disamping itu tindakan Tergugat yang menguasai dan mengelola secara tanpa hak tanah tambak milik Penggugat tersebut jelas merupakan tindakan yang sangat merugikan hak-hak dan kepentingan-kepentingan Penggugat atas tanah tambak miliknya, karena apabila tanah tambak tersebut dikelola sendiri oleh Penggugat maka setiap tahunnya Penggugat dapat memperoleh hasil sedikit-dikitnya sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sehingga dari dan oleh karenanya Tergugat wajib dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan ganti rugi sebesar

#### 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

Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya sejak tahun 1979 sampai dengan tahun 2008 (selama 29 tahun), yang total keseluruhannya sebesar Rp. 725.000.000,-(tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) ;

Bahwa agar nantinya putusan pengadilan ini ditaati oleh Tergugat, maka Tergugat juga wajib dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan pengadilan ini berkekuatan hukum tetap ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Masjid No.5, RT.002, Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut-Surabaya dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

- I Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah tambak yang terletak di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, seluas lebih kurang 26.270 m<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas-batas :
  - sebelah utara berbatasan dengan saluran air/curah ;
  - sebelah barat berbatasan dengan tanah milik H.Sardi Effendi ;
  - sebelah selatan berbatasan dengan saluran air/curah ;
  - sebelah timur berbatasan dengan saluran air/curah ;
- II Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang sejak tahun 1979 menguasai dan mengelola tanah tambak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- III Memerintahkan kepada Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan tanah tambak tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;
- IV Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan ganti rugi uang sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya sejak tahun 1979 sampai dengan tahun 2008 (selama 29 tahun), yang total keseluruhannya sebesar Rp. 725.000.000,-(tujuh ratus dua puluh lima juta rupiah) ;
- V Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari kelalaian menjalankan putusan

Hal. 3 dari 15 hal. Put. No.777 K/Pdt/2012

#### 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)



ini yang dihitung sejak putusan pengadilan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

- VI Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Masjid No.5, RT.002, Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut-Surabaya, adalah sah dan berharga ;
- VII Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa dalam hal Pengadilan berpendapat lain, maka Penggugat dengan ini memohon putusan yang seadil-adilnya ;

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

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat "telah lampau waktu" Tergugat menguasai tambak sengketa dalam perkara ini sudah lebih dari 30 tahun asal beli dari pemiliknya yang sah yaitu almarhum Achiyak pada tahun 1977. Dahulu pada saat Achiyak dan saksi-saksi yang paling mengetahui persoalan tambak sengketa ini masih hidup, Tergugat tidak berani mengganggu dan menggugat kepada Tergugat, namun demikian setelah Achiyak dan saksi-saksi yang paling mengetahui persoalan tambak tersengketa meninggal dunia, Tergugat baru menggunakan kesempatan dalam kesempitan tersebut, berani menggugat kepada Tergugat. Dengan demikian menurut hukum dalam perkara ini Penggugat sudah kehilangan hak untuk menuntut dan mengajukan gugatan karena telah lewat waktu. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut dibawah ini :

- 1 Putusan Mahkamah Agung No.408.K/SIP/1973 tanggal 9 Desember 1975 menyatakan tidak dipersoalkan apakah ada tindakan lain atau tidak. Yang dijadikan patokan, apakah telah dilampaui tenggang waktu daluwarsa yang ditentukan Undang-Undang. Ternyata tenggang waktu tersebut telah dilampaui, sehingga Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membenarkan pertimbangan PT yang menyatakan, karena para Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny.R. dan anak-anaknya, maka hak para Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking) ;
- 2 Dalam praktek sering pula terjadi, bahwa lampau waktu, misalnya oleh karena yang bersangkutan telah sekian lama, misalnya 20 tahun



lebih tidak mengajukan suatu gugatan atau tidak pula pernah menganggap Kepala Desa/Kepala Adat setempat dengan permintaan agar persoalannya "dibereskan" Hal itu lalu dianggap sebagai suatu persangkaan Hakim, bahwa sesungguhnya yang bersangkutan tidak berhak atas tanah/sawah sengketa (lihat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Juli 1955 No. 147 K/SIP/1953, termuat dalam yurisprudensi Indonesia, R.Santoso Poedjo Soebroto, SH ibidem halaman 62) ;

3 Pasal 1963 KUH Perdata menentukan siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun dan siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya ;

4 Berdasarkan segala apa yang tergugat uraikan tersebut di atas, maka Tergugat mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan mengadili dan memutuskan menurut hukum, menerima eksepsi dan Tergugat dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini ;

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 dalam Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah tambak Petok No.496 Persil 91 Dt III luas  $\pm$  26.270 m<sup>2</sup> atas nama Ida Indrawati Penggugat Rekonvensi beli dari almarhum Achiyak pada tahun 1977 Petok No.45 Persil 91 Dt III luas 26.270 m<sup>2</sup> atas-nama Achiyak P.Choirul Basor, dengan harga Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) dengan batas-batasnya sebagaimana dalam gugatan Rekonvensi ;

Yang terletak diwilayah Kelurahan Medokan Ayu, Rungkut Surabaya ;

Bahwa tanah tambak Petok No.45 Persil 91 Dt.III luas 26.270 m<sup>2</sup> atas nama Achiyak yang sudah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dari Achiyak sebagai pemiliknya yang sah tersebut akan tetapi belum dibalik nama, dan tanah tambak dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi, tanpa sepengetahuan Achiyak dan Penggugat rekonvensi oleh M. Yakoep tahun 1978 dijual kepada Tergugat Rekonvensi dengan harga Rp.400.000

Hal. 5 dari 15 hal. Put. No.777 K/Pdt/2012





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat ratus ribu rupiah) sehingga terbit Petok No.496 Persil 91 Dt III luas 26.270 m<sup>2</sup> atas nama Ida Indrawati Tergugat Rekonvensi dan Surat jual-beli antara M. Yakoep sebagai penjual dengan Ida Indrawati sebagai pembeli tertanggal 30 Februari 1978 ;

Bahwa tindakan M. Yakoep yang menjual tanah tambak milik Achiyak yang sudah dibeli dan dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi tersebut, adalah merupakan tindakan pidana sebagaimana ditentukan dalam Pasal 385 KUHP dan Tergugat Rekonvensi adalah sebagai penadahnya karena membeli tambak

tidak dari pemiliknya dan tambak yang dibeli dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa kemudian atas perbuatan M. Yakoep yang menjual tambak milik Achiyak yang sudah dibeli oleh Penggugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi akan melaporkan persoalan tersebut ke Polisi, akan tetapi persoalan tersebut dapat diselesaikan secara kekeluargaan antara M. Yakoep dengan Penggugat Rekonvensi dengan cara M. Yakoep menyerahkan semua surat-surat yang diterbitkan atas jual-beli tambak milik Achiyak yang dilakukan oleh M. Yakoep sebagai penjual dengan Ida Indrawati sebagai pembeli diantaranya :

- a Petok No.496 Persil 91 Dt III luas 26.27 ha atas nama Ida Indrawati.
- b Surat jual-beli tambak Petok No.45 Persil 91 Dt III luas 26.270 m<sup>2</sup> a/n Achiyak antara M. Yakoep sebagai penjual dengan Ida Indrawati sebagai pembeli tertanggal 30 Februari 1978 ditambah dengan bukti ;
- c Kwitansi bukti pembayaran tambak yang ditanda-tangani Gatot Hariyanto (suami tergugat rekonvensi) tanggal 5 November 1979 antara Gatot Hariyanto sebagai penjual dengan Sardi Effendi sebagai pembeli ;

Bahwa setelah Achiyak dan M. Yakoep meninggal dunia pada tahun 1992 sampai dengan tahun 1994 Tergugat Rekonvensi menggunakan kesempatan tersebut mengurus surat-surat tanah tambak tersengketa sehingga terbit surat-surat bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat Rekonvensi diantaranya :

- a Daftar keterangan Objek Pajak, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kodya Dari II Surabaya Provinsi Jawa Timur Nomor 496 Persil 91 D HI luas 26.270 m<sup>2</sup> atas nama Ida Indrawati yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 5 Februari 1992 ;
- b Buku krawangan Kelurahan Medokan Ayu, Nomor Register 593/11/402. 92.03.06/94 tertanggal 13 Maret 1994.



- c Buku C wajib IPEDA atas nama Ida Indrawati No.496.
- d Buku C Kelurahan Medokan Ayu pendaftaran sementara tanah milik atas nama Ida Indrawati tertanggal 13 Maret 1994.

Perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang semacam ini adalah perbuatan yang melanggar hukum karena Tergugat Rekonvensi mengetahui kalau surat-surat tanah tambak tersebut semua aslinya ditangan Penggugat Rekonvensi, baik Petok No.45 atas nama Achiyak maupun Petok No.496 atas nama Ida Indrawati dan tambaknya juga dalam penguasaan Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa bukti surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat dalam Rekonvensi tersebut di atas, oleh Tergugat Rekonvensi dan suaminya digunakan untuk mengingkari bukti surat jual-beli tambak antara M.Yakoep sebagai penjual dengan Ida Indrawati sebagai pembeli tanggal 30 Februari 1978 dan kwitansi bukti pembayaran tambak yang ditandatangani oleh Gatot Hariyanto suami Tergugat dalam Rekonvensi, kemudian dibuat bahan untuk menuntut Penggugat dalam Rekonvensi, secara pidana sehingga Penggugat dalam Rekonvensi dinyatakan bersalah "menggunakan surat palsu" melalui putusan No.2815/Pid.B/2004/PN.Sby.Jo. No.18/PID/2006/PT.SBY tanggal 9 Februari 2006, padahal Penggugat Rekonvensi tidak bersalah. Pertanyaannya, apabila bukti surat jual-beli antara M.Yakoep dengan Indrawati dan kwitansi yang ditandatangani oleh Gatot Hariyanto diingkari, maka bagaimana Petok No.496 Persil 91 Dt HI luas 26.270 m<sup>2</sup> a/n Ida Indrawati milik Tergugat Rekonvensi bisa sampai ditangan Penggugat dalam Rekonvensi, mohon dijelaskan ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonvensi yang menggunakan surat-surat bukti kepemilikan tanah tambak diantaranya :

- a Daftar keterangan objek pajak No.496 Persil 91 Dt HI luas 26.270 m<sup>2</sup> atas nama Ida Indrawati yang diterbitkan oleh kepala kantor pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tertanggal 5 Februari 1992.
- b Buku krawangan Kelurahan Medokan Ayu, Nomor Register 593/11/402. 92.03.06/94 tertanggal 13 Maret 1994.
- c Buku C wajib IPEDA atas nama Ida Indrawati No.496.
- d Buku C Kelurahan Medokan Ayu, pendaftaran sementara tanah milik atas nama Ida Indrawati tertanggal 13 Maret 1994.

Adalah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya bukti surat-surat tersebut adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa tindakan Tergugat dalam Rekonvensi yang merupakan perbuatan melawan hukum tersebut adalah sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi, baik

Hal. 7 dari 15 hal. Put. No.777 K/Pdt/2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya, nama baik dan penderitaan yang menyakitkan lahir maupun batin oleh karenanya wajar apabila Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti-rugi sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi ;

Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai sangka yang beralasan kalau Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan atau memindahtangankan harta bendanya baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak sebelum perkara diputuskan, oleh karena itu (conservatoir beslag) terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Kedung Asem No.45 RT.01-RW.01 Kelurahan Kedung Barak, Kecamatan Rungkut Surabaya untuk memenuhi gugatan Penggugat dalam Rekonvensi ;

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

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan semua surat-surat atas tanah tambak tersengketa yang dimiliki Tergugat dalam Rekonvensi adalah tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum ;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dalam Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima juta rupiah) ;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat dalam Rekonvensi yang terletak di Jalan Kedung Asem No.45 Kelurahan Kedung Barak Surabaya ;
- Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

## **SUBSIDAIR :**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No.696/Pdt.G/2008/PN.Sby. tanggal 8 September 2009 yang amarnya sebagai berikut :

## **DALAM KONVENSI :**

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
- 2 Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah tambak yang terletak di Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, seluas kurang lebih 26.270 m<sup>2</sup> (dua puluh enam ribu dua ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan saluran air/curah ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik H. Sardi Effendi ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan saluran air/curah ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan saluran air/curah ;
- 3 Menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang menguasai dan mengelola tanah tambak milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
- 4 Memerintahkan kepada Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan tanah tambak tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat ;
- 5 Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dengan ganti rugi uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap tahunnya sejak tahun 1979 sampai dengan tahun 2008 (selama 29 tahun) yang total keseluruhannya sebesar Rp. 435.000.000,- (empat ratus tiga puluh lima juta rupiah) ;
- 6 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

## DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi (Tergugat dalam Konvensi) untuk seluruhnya ;

## DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi (Penggugat Dalam Rekonvensi) untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 316.000,- (tiga ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No.45/PDT/2011/PT.SBY. tanggal 5 April 2011 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 31 Mei 2011 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10

Hal. 9 dari 15 hal. Put. No.777 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juni 2011) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 14 Juni 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.696/Pdt.G/2008/PN.Sby. Jo. No.45/PDT/2011/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 27 Juni 2011 ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding yang pada tanggal 5 Juli 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 27 Juli 2011 ;

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 :

- 1 Bahwa Pengadilan Tinggi Surabaya yang mengambil alih seluruh pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri yang membenarkan tentang kepemilikan tanah tersengketa terhadap Termohon Kasasi adalah tidak berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Padahal fakta yang terungkap di dalam persidangan telah terbukti bahwa tanah tersengketa adalah hak milik Akhiyak, dan seluruh bukti-bukti Termohon Kasasi P-1 sampai dengan P-16 maupun keterangan saksi satupun tidak ada yang membuktikan bahwa Termohon Kasasi memperoleh tanah tersengketa dari Akhiyak sebagai pemiliknya yang sah. Lalu dibenarkan menurut hukum apa ? dan peraturan perundang-undangan yang mana ? oleh karena itu pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya adalah salah menetralkan atau melanggar hukum pembuktian yang berlaku. Pasal 1865 KUH Perdata Jo Pasal 163 HIR ;

Bahwa Pemohon Kasasi menguasai tanah tersengketa sejak tahun 1977 asal beli secara adat dari Akhiyak sebagai pemiliknya yang sah dan Akhiyak serta semua para ahli warisnya sampai dengan sekarang sudah 30 tahun lebih tidak ada yang merasa keberatan, sesuai dengan bukti T-1, T-2, T-3 dan keterangan aksi Kerti Pemohon Kasasi adalah sebagai pemilik tanah yang jujur yang harus di lindungi hukum ;

- 2 Bahwa keliru sekali pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Surabaya yang membenarkan Termohon Kasasi mengenai



tentang kepemilikan tanah tersengketa petok No. 496.persil 91-D III luas 26.270 m<sup>2</sup> a/n Ida Indrawati padahal tanah tersengketa tersebut pemilik yang pertama adalah Almarhum Akhiyak, petok No. 45 persil 9-1 Dt. III luas 26.270 m<sup>2</sup> a/n Akhiyak P. Khoirul Basor. Sedangkan Termohon Kasasi dan saksi-saksinya mengaku membeli dari Moch. Akup yang bukan pemiliknya dan pengakuannya juga tanpa didukung dengan bukti perolehan dan bukti pembayaran yang sah.

Dengan demikian terlihat dengan jelas pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi adalah melanggar hukum dan peraturan perundang-undang yang berlaku sebagai mana diatur dalam Pasal 1457 KUH Perdata ;

- 3 Bahwa menurut hukum, baik hukum negara maupun hukum adat yang berlaku, timbulnya bukti kepemilikan tanah harus di dukung dan dibuktikan dengan bukti perolehan, apa itu membeli, mewarisi, menerima hibah dan lain sebagainya, sedangkan Termohon Kasasi dalam perkara ini memiliki bukti kepemilikan tanah tersengketa akan tetapi tidak dapat membuktikan secara sah menurut hukum bahwa tanah tersengketa tersebut di peroleh dari siapa dan kapan dia memperolehnya?, ibarat pasangan suami-istri yang mempunyai “akta nikah” padahal mereka tidak menikah secara resmi menurut peraturan perundang-undang yang berlaku dan mungkin pasangan suami-istri tersebut masing-masing atau salah satunya masih mempunyai istri dan suami yang sah. Seperti dalam perkara ini dengan alasan ini pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya jelas melanggar hukum pembuktian yang ditentukan dalam Pasal 163 HIR ;
- 4 Bahwa pertimbangan dan putusan pengadilan negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dalam putusan No. 696/Pdt.G/2008/PN.SBY tanggal 8 September 2009 halaman 24 yang menyatakan dalam pertimbangannya : “menimbang, bahwa dari bukti T-1 sampai dengan T-9 dihubungkan dengan bukti P-15 dan P-16 berupa putusan pidana terhadap Tergugat dalam putusan tersebut Tergugat dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana menggunakan surat palsu, ternyata setelah Majelis meneliti bukti-bukti tersebut di atas bukti-bukti yang diajukan Tergugat tersebut telah dinyatakan palsu dalam bukti P-15 dan P-16, dengan demikian Majelis berpendapat bukti T-1 sampai dengan bukti T-9 yang diajukan Tergugat tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sehingga bukti tersebut harus dikesampingkan” ;



Bahwa pertimbangan dan pendapat pengadilan negeri yang dikuatkan oleh pengadilan tinggi tersebut adalah pertimbangan yang tidak cermat dan pendapat yang keliru sekali sehingga melahirkan putusan yang tidak bernafaskan keadilan. Mohon dicermati dengan teliti yang dinyatakan palsu dalam bukti P-15 dan P-16 bukan bukti T-1 sampai dengan T-9. akan tetapi bukti perolehan Termohon Kasasi dari Moch Akup yang diingkari yang dijadikan alat bukti untuk memidanakan Pemohon Kasasi. Sehingga Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, dalam mempertimbangkan dan memutuskan perkara ini telah tidak mengetrapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana ditentukan dalam Pasal 163 HIR ;

5 Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dalam putusan No. 696/Pdt.G/2008/PN.SBY pada halaman 23 yang menyatakan dalam pertimbangannya :

“Menimbang bahwa dari bukti P-1 sampai dengan P-5 dihubungkan dengan keterangan saksi H.Zainul Abidin, maka diperoleh kenyataan-kenyataan sebagai fakta-fakta hukum sebagai berikut bahwa menurut bukti C kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut Surabaya Petok 496 persil No. 91 Dt III tercatat atas nama Ny Ida Indrawati berasal dari buku C No. 45 sedangkan sebagian lagi persil 91 Dt. III adalah dari buku C No. 119 adalah dikuasai oleh Moch. Akup sejak tahun 1952.”

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi tersebut di atas, adalah pertimbangan yang salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, karena petok No. 45 persil 91 Dt. III luas 26.270 m<sup>2</sup> a/n Akhiyak P. Khoirul Basor adalah hak milik Aahiyak dan petok No. 119 persil 91 Dt III atas nama Moch Akup adalah hak milik Moch Akup dua bidang tanah yang berbeda, sedangkan Pengadilan dalam pertimbangannya mengaburkan dan mencampur adukkan seolah-olah dua bidang tanah tersebut menjadi satu hak milik Moch Akup yang dibeli Termohon Kasasi ;

6 Bahwa Pemohon Kasasi sangat keberatan dengan bukti Termohon Kasasi yang bertanda P-5 surat keterangan lurah Medokan Ayu tertanggal 12 Agustus 1999 yang menerangkan bahwa riwayat tanah buku C No. 496 Kelurahan Medokan Ayu tanah Tambak sengketa sejak tahun 1952 adalah dikuasai oleh Moch Akup. Bahwa bukti P-5 tersebut jelas di dalamnya memuat keterangan palsu yang, tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, karena sebidang tanah tersengketa petok No. 45 persil 91 D-III luas 26.270 m<sup>2</sup> a/n Akhiyak P. Khoirul Basor adalah hak milik Akhiyak dan tanah Tambak baru yang mulai terdaftar menjadi hak milik di Kelurahan Medokan Ayu sekitar tahun 1974 bersama-sama puluhan warga Medokan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayu yang lainnya dan luasnya ratusan hektar, sebelumnya masih merupakan hutan belantara dan Akhiyak pada tahun 1952 mungkin belum lahir agar perkara menjadi terang Pemohon Kasasi juga pernah memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri untuk menghadirkan lurah Medokan ayu di persidangan untuk membawa buku C kelurahan tetapi tidak dikabulkan ;

7 Bahwa Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam mempertimbangkan tentang daluwarsa atau lampau waktu, telah salah mengetrapkan atau melanggar hukum yang berlaku, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1963 KUH Perdata, dan juga sangat bertentangnya dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Sebagai lembaga peradilan tertinggi yang harus dijadikan patokan dalam memutuskan perkara.

- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 295K/SIP/1973 tanggal 9 Desember 1975, yang menyatakan bahwa para Penggugat telah membiarkan haknya berlaku sampai tidak kurang dari 20 tahun adalah suatu masa yang cukup lama, sehingga dianggap telah meninggalkan haknya atas tanah terperkara, oleh karena itu Tergugat dianggap sudah memperoleh hak milik atasnya.
- Putusan Mahkamah Agung RI. No. 329K/SIP/1973 tanggal 29 Januari 1976 yang menyatakan Tergugat telah menduduki tanah tersebut dalam waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (reetshebbende tegoeder trouw) oleh karena itu harus dilindungi dengan Hukum.
- Putusan Mahkamah Agung RI, No. 499K/SIP/1970 tanggal 4 Februari 1970 menyatakan apabila antara perbuatan hukum yang dibatalkan/ batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik.
- Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedangkan lawan selama itu membiarkan keadaan demikian adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (Bezit) itu adalah berdasarkan Hukum (RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T 150 halaman 24).
- Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan. Sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur pada umumnya mendapat perlindungan hukum (RvJ Jakarta 12 Januari 1946, T 159 halaman 269).

Hal. 13 dari 15 hal. Put. No.777 K/Pdt/2012

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perkara lama dianggap untuk kepentingan ketentraman hukum tidak pada tempatnya lagi diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tinggi Surabaya 24 November 1952, H 1953 No. 2-3 halaman 88) ;

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

mengenai alasan-alasan ke 1 sampai dengan ke 7 :

bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum. Terbukti Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa sehingga Tergugat yang menguasai tanah tersebut adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Judex Facti dengan tepat, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.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 : H. Sardi Effendi 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 ;

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

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H.SARDI EFFENDI** tersebut ;

### 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

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 **Rabu tanggal 12 September 2012** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, SH.,MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. H. Abdul Manan,SH.,S.IP.,M.Hum.**, dan **H. Muhammad Taufik, SH.,MH.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

K e t u a :

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

ttd./

Muhammad Taufik, SH.,MH.

Dr.H.Mohammad Saleh, SH.,MH.

Biaya-biaya :

Panitera Pengganti :

- 1 M a t e r a i .....Rp. 6.000,- ttd./Budi Hapsari, SH.
- 2 R e d a k s i .....Rp. 5.000,-
- 3 A d m i n i s t r a s i K a s a s i .....Rp. 489.000,-

Jumlah.....Rp. 500.000,-

Oleh karena Hakim Agung H. Muhammad Taufik,SH.,MH., sebagai Anggota/ Pembaca II telah meninggal dunia pada hari Senin, tanggal 17 Desember 2012, maka putusan ini ditandatangani oleh Hakim Agung/Pembaca III (Ketua Majelis) Dr. H. Mohammad Saleh,SH.,MH., dan Hakim Agung/Pembaca II Prof. Dr. H. Abdul Manan, SH.S.IP,M.Hum.

Jakarta, 18 April 2013

Ketua Mahkamah Agung RI,

ttd./

Dr. H.M. Hatta Ali, SH,MH.,

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Hal. 15 dari 15 hal. Put. No.777 K/Pdt/2012



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

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH**  
**NIP. 19610313 198803 1 003**

**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)