



PUTUSAN
Nomor 3541 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PASI SETYANINGSIH**, bertempat tinggal di Jalan PB Soedirman, 177/133, RT 001, RW 018, Kelurahan/Desa Tanggul Kulon, Kecamatan Tanggul, Kabupaten Jember,
 2. **EKO PASTI TATAG RAHMAN NURHADI**, bertempat tinggal di Dusun Teko'an, RT 001, RW 018, Kelurahan/Desa Tanggul Kulon, Kecamatan Tanggul, Kabupaten Jember,
- nomor 1 dan nomor 2 dalam hal ini memberi kuasa kepada Piter Samosir, S.H., M.A., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Biro Konsultan dan Bantuan Hukum S. Pitter Samosir, S.H., M.A & Associates, beralamat di Jalan Rambutan, Nomor 11, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **TIJUHA**, bertempat tinggal di Desa Boto, RT 15, RW 05, Dusun Sekarputih, Kecamatan Lumbang, Kabupaten Probolinggo,
 2. **Nyonya RIYATIN**, bertempat tinggal di Dusun Teko'an, Desa Tanggul Kulon, RT 003, RW 020, Kecamatan Tanggul, Kabupaten Jember,
- nomor 1 dan nomor 2 dalam hal ini memberi kuasa kepada Basuki Rakhmad, S.H., M.Hum., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Basuki Rakhmad & Associates, beralamat di Desa Kalibendo, RT 08, RW 03, Kecamatan

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3541 K/Pdt/2020



Pasirian, Kabupaten Lumajang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Februari 2018;

3. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, DWI MANGESTUNINGTYAS, S.H., M.Kn., bertempat tinggal di Jalan Slamet Riyadi, Nomor 129, Jember, dalam hal ini memberi kuasa kepada Achmad Cholily, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum H. Cholily, S.H., M.H dan Rekan, beralamat di Jalan Kalimantan, Nomor 29 D, Jember, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Februari 2018;

Para 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, Para Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jember untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas tanah objek sengketa tersebut;
3. Menyatakan pemberian hak dari Satuna Alias B. Markawi Sayuti kepada Mat Fasi'i selaku suami Penggugat I (satu) dan ayah dari Penggugat II (dua) atas tanah obyek sengketa adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan bahwa dalam perkawinan Satuna Alias B. Markawi dengan Sahrawi tidak pernah mempunyai anak yang diberi nama Tijuha yang dalam perkara ini sebagai Tergugat I (satu) sehingga Tijuha selaku Tergugat I (satu) bukan ahli waris dari almarhum Satuna Alias B. Markawi Sayuti;
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat III (tiga) Nomor 894/2016 tertanggal 5 Desember 2016 antara Tergugat I (satu) dengan Tergugat II (dua) atas tanah objek sengketa, yang dibuat

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3541 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan alas hak surat keterangan/ Pernyataan ahli waris tertanggal 6 Juni 2014, adalah tidak sah dan cacat hukum;

6. Membatalkan serta menyatakan batal demi hukum Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 31 Desember 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 163 tertanggal 31 Desember 2015 dan Akta Jual Beli tertanggal 5 Desember 2016 Nomor 894/2016 yang dibuat oleh Tergugat I (satu) dengan Tergugat II (dua) di hadapan Tergugat III (tiga) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dwi Mangestuningtyas, S.H., M.Kn.;
7. Membatalkan dan menyatakan tidak sah Akta Jual Beli tertanggal 5 Desember 2016 Nomor 894/2016 yang dilakukan Tergugat I (satu) dengan Tergugat II (dua) di hadapan Tergugat III (tiga) selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Dwi Mangertuningtyas, S.H., M.Kn., tersebut;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, untuk mengosongkan tanah objek sengketa dari seluruh harta miliknya, dan selanjutnya menyerahkan tanah objek sengketa tersebut, kepada Penggugat dengan tanpa suatu syarat apapun;
9. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan Negeri Jember berpendapat lain, mohon putusan yang berdasarkan rasa keadilan dan kebijaksanaan;

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

Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II:

1. Gugatan Para Penggugat batal demi hukum dikarenakan Para Penggugat bukan ahli waris yang sah secara hukum dengan pemilik objek sengketa tersebut;
2. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Eksepsi Tergugat III:

1. Kompetensi absolut;

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3541 K/Pdt/2020

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)



2. Diskualifikasi *in person*;
3. Gugatan Para Penggugat *error in persona*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jember telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Jmr tanggal 10 Oktober 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.734.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding putusan Pengadilan Negeri Jember tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 812/PDT/2018/PT SBY tanggal 29 Maret 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Mei 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 November 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Mei 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.G/2018/PN Jmr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jember, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Mei 2019;

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 27 Mei 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 3541 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan kasasi dari Para Penggugat/Pembanding, sekarang sebagai Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tertanggal 29 Maret 2019 Nomor 812/PDT/2018/PT SBY;

Dan dengan mengadili sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Pembanding, sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat/Terbanding sekarang sebagai Termohon Kasasi, untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III telah mengajukan kontra memori kasasi masing-masing pada tanggal 11 Juni 2019 dan tanggal 24 Juni 2019 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 27 Mei 2019 dan kontra memori kasasi masing-masing tanggal 11 Juni 2019 dan tanggal 24 Juni 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dari kesepakatan dan proses jual beli objek sengketa dari Tergugat I yang mempunyai alas hak yang sah selaku ahli waris B. Markawi Sayuti kepada Tergugat II yang dilakukan di hadapan Terguga III selaku PPAT sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 31 Desember 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 163 tertanggal 31 Desember 2015 kemudian ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli tanggal 5 Desember 2016 Nomor 894/2016, maka jual beli tersebut adalah sah secara hukum, sehingga Tergugat II selaku pembeli objek sengketa dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik, dan

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3541 K/Pdt/2020



Tergugat II menguasai objek sengketa bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian sudah tepat putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

- Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena merupakan penilaian terhadap fakta dan hasil pembuktian di persidangan yang tidak tunduk pada pemeriksaan kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jember dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi PASI SETYANINGSIH dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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 perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. PASI SETYANINGSIH, 2. EKO PASTI TATAG RAHMAN NURHADI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 7 Desember 2020 oleh, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3541 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Prasetyo Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Prasetyo Nugroho, 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 10.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp484.000,00

Jumlah Rp500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3541 K/Pdt/2020