



PUTUSAN

Nomor 106 K/Ag/2014

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

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

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

ALIM bin KHOLIL, bertempat tinggal di Desa Ngebrak, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. HANAFI, S.H., M.Hum, advokat, berkantor di Perumahan Katang Nomor B-15, Kabupaten Kediri, berdasar surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2012, Pemohon Kasasi dahulu Pelawan/Pembanding

melawan:

1. **NURHAYATI binti MARSIVO**, bertempat tinggal di RT 02 RW 04, Dusun Sambiresik, Desa Sambiresik, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri;
2. **JUWARIN bin TASERIN**, bertempat tinggal Dusun Combing, Desa Wanengpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, para Termohon Kasasi dahulu para Terlawan/para Terbanding;

Mahkamah Agung;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan telah menggugat Termohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan di muka persidangan Pengadilan Agama Kabupaten Kediri pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Agama Kabupaten Kediri Nomor 2941/Pdt.G/2010/PA.KabupatenKdr., tanggal 30 Oktober 2011, akan dilakukan eksekusi pada hari Jum'at, tanggal 22 Juni 2012, atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Alim, seluas 412 m² yang terletak di Desa Wanengpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Sungai;

Hal. 1 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah Pak Kaswan dan tanah milik Emi Maqiroh; -
- Selatan : Jalan Desa;
- Barat : Tanah Pak Samiadi;

Yang di atasnya berdiri bangunan rumah dengan ciri bangunan dinding tembok batu batako biasa lantai tanah;

2.

----- Ba
hwa, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 254/JB/Gp.Rejo/IV/2011, tanggal 28 April 2011 yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris Achmadin, S.H., sebidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah dengan ciri bangunan dinding tembok batu batako biasa lantai tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 125, tersebut di atas, oleh Pemilik Budiyo telah dijual kepada Pelawan dan saat ini Sertifikat Hak Milik tersebut telah beralih dan menjadi atas nama Pelawan (Alim), serta telah dikuasai oleh Pelawan, terhitung sejak tanggal 28 April 2011 sampai sekarang;

3.

----- Ba
hwa, dengan demikian tanah tersebut di atas, yang akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan Agama Kabupaten Kediri bukan merupakan harta benda milik Para Terlawan-I maupun Terlawan-II, akan tetapi harta benda milik Pelawan;

4.

----- Ba
hwa, mengenai sengketa tanah gono-gini antara Terlawan-I dengan Terlawan-II di Pengadilan Agama Kabupaten Kediri Nomor 294/Pdt.G/2010/PA.KabupatenKdr., adalah merupakan persoalan para Terlawan sendiri dan tidak ada hubungannya dengan Pelawan, karenanya tidak boleh membawa akibat kerugian kepada Pelawan sebagai Pihak Ketiga;

5.

----- Ba
hwa, oleh karena Pelawan sebagai Pemilik yang syah atas sebidang tanah dan rumah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 125, seluas 412 m² yang terletak di Desa Wanengpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, maka cukup



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan bilamana Pelawan mohon kepada Pengadilan Agama Kabupaten Kediri untuk menanggukhan pelaksanaan eksekusi atas tanah tersebut;

6.

----- Ba
hwa, mengingat Pelawan sebagai pemilik yang syah atas sebidang tanah tersebut di atas, Pelawan sangat dirugikan atas diletakkannya Sita Eksekutorial oleh Pengadilan Agama Kabupaten Kediri tersebut di atas;

7.

----- Ba
hwa, Pelawan adalah Pelawan yang benar dan jujur, karena Pelawan memperoleh tanah dan bangunan tersebut melalui proses dan prosedur yang benar yaitu peralihannya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) sehingga harus dilindungi menurut hukum;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Agama Pengadilan Agama Kabupaten Kediri agar memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

Menanggukhan pelaksanaan eksekusi Nomor 941/Pdt.G/2010/PA.KabupatenKdr tanggal 30 Oktober 2011, terhadap sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah dengan ciri bangunan dinding tembok batu batako biasa lantai tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 125, atas nama Alim, seluas 412 m, yang terletak di Desa Wanengpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri;

II. Dalam Pokok Perkara:

Primair :

1. Menyatakan menurut hukum Pelawan adalah Pelawan yang benar dan jujur;
2. Menyatakan menurut hukun Pelawan adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 125, atas nama Alim (Pelawan), seluas 412 m, yang terletak di Desa Wanengpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, dengan batas-batas:
 - Utara : Sungai;

Hal. 3 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Tanah Pak Kaswan dan tanah milik Emi Maqiroh;
- Selatan : Jalan Desa;
- Barat : Tanah Pak Samiadi;

Yang di atasnya berdiri bangunan rumah dengan ciri bangunan dinding tembok batu batako biasa lantai tanah;

3. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Sita Eksekutorial tertanggal 30 Oktober 2011, Nomor 2941/Pdt.G/2010/PA.KabupatenKdr., atas sebidang tanah yang tercantum dalam petitum 2 di atas;
4. Menghukum para Terlawan-I dan Terlawan-II secara tanggung renteng untuk membayar perkara ini;

Subsidiar:

- Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Agama Pengadilan Agama Kabupaten Kediri telah menjatuhkan putusan Nomor 2030/Pdt.G/2012/PA.KabupatenKdr. tanggal 9 April 2013 M. bertepatan dengan tanggal 28 Jumadil Awal 1434 H. yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menolak Provisi Pelawan;
2. Mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Agama Kabupaten Kediri Nomor: 2941/Pdt,G/2010/PA KabupatenKdr, tanggal 21 Juni 2012;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan perlawanan Pelawan, tidak tepat dan tidak beralasan;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menolak Perlawanan Pelawan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sebesar Rp1.416.000,- (satu juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan putusan Pengadilan Agama Pengadilan Agama Kabupaten Kediri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dengan putusan Nomor 234/Pdt.G/2013/PTA.Sby. tanggal 17 Juli 2013 M. bertepatan dengan 8 Ramadhan 1434 H.;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding pada tanggal 25 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Pelawan/Pembanding, (dengan perantaraannya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Oktober 2013), diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Oktober 2013 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi Nomor 2030/Pdt.G/2012/PA.KabupatenKdr. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Pengadilan Agama Kabupaten Kediri, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pengadilan Agama Kabupaten Kediri tersebut pada tanggal 22 Oktober 2013;

Bahwa setelah itu oleh para Terlawan/para Terbanding yang pada tanggal 30 Oktober 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pelawan/Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Agama Pengadilan Agama Kabupaten Kediri pada tanggal 11 November 2013;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pelawan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa permohonan kasasi dalam perkara ini oleh Pemohon Kasasi telah dinyatakan kepada Penitera Pengadilan Agama kabupaten Kediri pada hari Selasa, tanggal 08 Oktober 2013, jadi masih dalam tenggang waktu sebagaimana di maksud oleh Undang-undang dan juga memori kasasi ini diserahkan sesuai dengan tenggang waktu sebagaimana dimaksud oleh

Hal. 5 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang, dengan demikian Pemohon Kasasi, mohon agar permohonan kasasi tersebut dapat diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

2. Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya dalam putusannya pada halaman 4 dan 5 telah salah menerapkan hukum pembuktian, yang hanya mencermati bukti tertanda T.1-2 yaitu Putusan Nomor 2941/Pdt.G/2010/ PA.KabupatenKdr., tanggal 10 Januari 2011, sedangkan gugatan perlawanan dari Pelawan Nomor 2030/Pdt.G/2012/ PA.KabupatenKdr., di Pengadilan Agama Kabupaten Kediri dasar gugatan maupun para pihak atau subyek hukumnya telah berbeda dan dalam pembuktian di persidangan para Terlawan/para Termohon Kasasi tidak dapat membuktikan adanya bukti Surat Kwitansi Jual Beli Tanah obyek sengketa antara para Terlawan dengan Budiyono tanggal 21 Oktober 2006;

Dengan demikian judex facti (Pengadilan Agama dan Pengadilan Tinggi Agama) telah melakukan kekeliruan dan kesalahan dalam menerapkan hukum pembuktian;

3. Bahwa demikian pula Hakim Pengadilan Tinggi Agama Surabaya yang dalam putusannya pertimbangan hukumnya mengacu kepada keterangan saksi Budiyono yang terdapat pada putusan perkara Nomor 2941/Pdt.G/2010/PA.KabupatenKdr., tanggal 10 Januari 2011 (Bukti : T.1-2), hal tersebut sangat bertentangan dengan fakta hukumnya, oleh karena secara hukum jikalau benar tanah obyek sengketa telah dibeli oleh para Terlawan pada tanggal 21 Oktober 2006 dari Budiyono yang dalam pembuktian perkara ini tidak dapat dibuktikan dengan bukti surat kwitansi oleh para Terlawan, maka secara logika dan akal sehat seharusnya Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas tanah obyek sengketa tersebut (Bukti : P-1) berada di tangan dan dibawa atau disimpan oleh para Terlawan dan bukan sebaliknya pada waktu Budiyono menawarkan tanah, obyek sengketa kepada diri

Pelawan, Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Budiyono tersebut ada di tangan dan dibawa oleh Budiyono sebagai penjual sehingga terjadi jual-beli tanah sengketa antara Budiyono (Penjual) dengan Alim/Pelawan (Pembeli)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Notaris/PPAT Achmadin, S.H., tanggal 28 April 2011, dengan Akta Jual Beli Nomor 254/JB/GP.REJO/IV/2011;

Dengan demikian secara hukum dapat dipersangkakan para Terlawan dan Budiyono telah memiliki itikat buruk terhadap diri Pelawan dalam jual-beli tanah sengketa yaitu dengan sengaja para Terlawan menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Budiyono kepada Budiyono untuk dijual oleh karena bilamana Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa tersebut berada di tangan dan dibawa oleh para Terlawan, maka sangat mustahil akta jual beli tanah sengketa dihadapan Notaris/PPAT (Bukti : P-2) akan terjadi antara Budiyono dengan Alim (Pembeli) dan dari kenyataan fakta hukum tersebut di atas maka terbukti Pelawan adalah pembeli yang beritikat baik dan jujur yang secara yuridis harus mendapat perlindungan hukum. Dengan demikian judex facti telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum pembuktian dalam perkara ini;

4. Bahwa terhadap "APA" yang telah diputuskan oleh Hakim Pengadilan agama Kabupaten Kediri dalam perkara Nomor 2941/Pdt.G/2010/PA.KabupatenKdr., tanggal 10 Januari 2011 (Bukti : T.1-2) pada poin 3.a. amar putusannya sama sekali tidak mencantumkan identitas nama pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 125, tanggal 17 Desember 2004 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri, luas 412 m², yang terletak di Desa Wanengpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri, dan hal ini dilakukan oleh Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Kediri, karena mengetahui jikalau tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 125 tersebut bukan atas nama para Terlawan, melainkan atas nama Budiyono, dengan demikian seharusnya secara yuridis formal Hakim Pengadilan Agama dalam memeriksa perkara Nomor 2941/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr., wajib untuk melakukan pemeriksaan setempat dan penyitaan atas tanah obyek sengketa, untuk mengetahui siapa yang menguasai tanah obyek sengketa guna memperoleh kepastian hukum, kepemilikan tanah dan untuk menghindari peralihan hak atas tanah sengketa kepada pihak ke 3 (tiga) sehingga tidak merugikan Pelawan sebagai pembeli yang beritikat baik, namun dalam

Hal. 7 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014

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

5. fakta hukumnya dalam pemeriksaan perkara Nomor 2941/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr. Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Kediri telah melakukan kelalaian yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dengan tidak melakukan pemeriksaan setempat dan penyitaan terhadap tanah obyek sengketa;

6. Bahwa, judex facti yang menyebutkan bahwa saksi-saksi Terlawan I, masing-masing Bunasir bin Boniran dan Wagito bin Sujiran, telah memberikan keterangan yang bersesuaian dan saling melengkapi, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut diterima sebagai bukti;

Bahwa pertimbangan judex facti tersebut di atas, merupakan pertimbangan hukum yang tidak cermat dan keliru dalam menilai keterangan saksi-saksi, dengan alasan hukum sebagai berikut :

a. Bahwa, saksi Bunasir bin Boniran dalam kesaksiannya dengan tegas menerangkan "bahwa benar saksi hanya mendengar cerita dari orang-orang kalau Terlawan II telah membeli tanah dari Budiyono seluas 30 ru di Dusun Grompol, Desa Wanengpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri";

Bahwa, kesaksian dari Bunasir tersebut di atas, merupakan kesaksian yang didengar dari cerita orang lain yang dalam hukum disebut dengan Terstimonium de auditu, dan secara hukum kesaksian de auditu dalam hukum tidak diperkenankan sebagai alat bukti karena keterangan saksi tersebut tidak berhubungan dengan peristiwa hukum yang dialami sendiri oleh saksi, dan mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 15 Maret 1972 No. 547 K/Sip/1971, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 5 Mei 1971 No. 803 K/Sip/1970, yang pada pokoknya menyebutkan "Saksi de auditu bukan merupakan alat bukti dan tidak perlu dipertimbangkan." (Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972 I, hal. 110);

b. Bahwa, demikian pula Saksi Wagito bin Sujiran dalam kesaksiannya pada pokoknya menegaskan :

- bahwa benar saksi tidak mengetahui pasti kapan Terlawan II membeli tanah tersebut;
- bahwa benar saksi tidak tahu dengan harga berapa tanah tersebut dibeli oleh Terlawan II;

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)



Dengan demikian keterangan saksi Wagito tersebut secara hukum tidak

dapat digunakan sebagai alat bukti, karena keterangannya tidak disertai dengan sebab musababnya, hal ini mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Oktober 1971 Nomor 858 K/Sip/1971 (Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972 I, hal. 110), Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 8 Januari 1972, Nomor 904 K/Sip/1971 (Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972 I, hal. 111) yang pada pokoknya menegaskan "Keterangan saksi yang tidak disertai dengan sebab musababnya sampai ia dapat mengetahui, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna;

7. Bahwa *judex facti* dalam putusannya tidak menerapkan hukum sebagai mana mestinya yang menyebutkan "Jual-beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Budiyono dengan para Terlawan pada tanggal 21 Oktober 2006 adalah sah menurut hukum;

Bahwa *judex facti* telah melampaui batas kewenangannya, oleh karena secara hukum, sah tidaknya jual-beli tanah sengketa antara Budiono dengan para Terlawan masuk dalam yuridiksi Peradilan Umum, dalam hal ini yang berwenang mengadili adalah Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri, terlebih dalam pembuktian para Terlawan tidak dapat membuktikan adanya surat perjanjian jual-beli tanah sengketa dan atau kwitansinya tertanggal 21 Oktober 2006 antara Budiyono dengan para Terlawan;

8. Bahwa, terhadap yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 01 April 1973, Nomor 122 K/Sip/1973 yang dijadikan dasar pertimbangan *judex facti* yang berbunyi "Belum dilakukannya jual-beli tanah sengketa dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidaklah menyebabkan batalnya perjanjian, karena hal tersebut hanya merupakan persyaratan administrasi saja". Terhadap pertimbangan tersebut, *judex facti* telah melakukan kesalahan dan kekeliruan di dalam memahami dan menerapkan "bunyi" Yurisprudensi tersebut di atas, dengan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa, mengacu pada bunyi yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana tersebut di atas, maka secara yuridis, yurisprudensi tersebut hanya dapat diterapkan dalam sengketa tanah perkara ini,

Hal. 9 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014



bilamana para Terlawan/Terbanding/Termohon Kasasi secara hukum dapat membuktikan “adanya perjanjian jual-beli tanah sengketa” antara Budiyo dengan para Terlawan, sedangkan berdasarkan fakta hukumnya dalam pembuktian di persidangan dari bukti-bukti surat

Terlawan I tertanda T.I.-1, T.I.-2 dan T.I.-3, terbukti tidak satupun terdapat alat bukti surat para Terlawan yang membuktikan adanya perjanjian jual-beli tanah sengketa antara Budiyo dengan para Terlawan;

- Bahwa, menurut hukum sahnya jual-beli tanah sebagaimana ditegaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Nomor 380 K/Sip/1975 yang menyebutkan “untuk sahnya jual-beli tanah diperlukan syarat Terang dan Penguatan dari Pejabat yang berwenang”. (Himpunan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 1969-1991, Mahkamah Agung RI, 1993, hal. 36);

9. Bahwa, demikian pula Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 30 Juni 1989, Nomor 3438 K/Pdt/1987 sebagaimana termaktup dalam Abstrak Hukum Varia Peradilan : Majalah Hukum Tahun V, No. 51, Desember 1989, hal. 110, disebutkan bahwa untuk sahnya jual-beli tanah menurut hukkum adat diperlukan adanya 2 syarat yang harus dipenuhi yaitu :

- a. **Syarat Tunai** : Pihak Pembeli Tanah menyerahkan uangnya kepada Pihak Penjual yang secara serentak diikuti Pihak Penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada Pembeli.

Dalam pembuktian, Terbukti Para Terlawan tidak dapat membuktikan dengan bukti surat kwitansi penyerahan uang Pembelian Tanah Sengketa kepada Penjual Budiyo serta dengan harga berapa tanah sengketa tersebut dibeli oleh Para Terlawan, juga tidak berhasil dibuktikan oleh Para Terlawan.

- b. **Syarat Terang** : Pelaksanaan syarat pertama di atas dilakukan dihadapan Para Pejabat / Pamong Desa

Dalam pembuktian, Terbukti Para Terlawan tidak dapat membuktikan adanya Perjanjian Jual-Beli tanah sengketa antara Budiyo dengan para



Terlawan yang disaksikan oleh para Pejabat Desa Waningpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri;

Dengan demikian para Terlawan tidak berhasil membuktikan adanya peralihan hak atau jual-beli tanah sengketa antara Budiyo dengan para Terlawan;

10. Bahwa, demikian pula Terlawan II (Juarin bin Taserin) selama persidangan dalam gugatan perlawanan ini tidak pernah hadir ke persidangan meskipun

11. telah berulang kali dipanggil secara patut dan syah menurut hukum oleh Pengadilan Agama Kabupaten Kediri, sehingga Terlawan II dalam perkara ini tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa pernah dibeli oleh Terlawan II pada tanggal 21 Oktober 2006;

12. Bahwa, terhadap pertimbangan hukum *judex facti* menyebutkan sejak terjadinya jual-beli tanah sengketa tanggal 21 Oktober 2006, dari Budiyo kepada para Terlawan, kepemilikan tanah sengketa secara nyata telah berpindah dari Budiyo kepada para Terlawan, hal tersebut terbukti bahwa secara nyata, para Terlawan telah menguasai tanah sengketa tersebut, telah mendirikan bangunan rumah di atas tanah tersebut, dan Terlawan II telah menempati tanah tersebut selama lima bulan sambil berjualan bensin eceran;

Bahwa pertimbangan *judex facti* tersebut di atas merupakan pertimbangan hukum yang keliru dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dengan alasan hukum sebagai berikut :

- Bahwa, dalam pembuktian para Terlawan tidak dapat membuktikan adanya peralihan hak atau jual-beli tanah sengketa pada tanggal 21 Oktober 2006 antara Budiyo dengan para Terlawan, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 125 yang semula atas nama Budiyo tidak pernah beralih dan berada di tangan para Terlawan;
- Bahwa, penguasaan tanah sengketa oleh Terlawan II (Juarin bin Taserin) selama lima bulan secara hukum tidak dapat dijadikan bukti bahwa para Terlawan sebagai pemilik dari tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak dari pada penguasaan tanah sengketa tersebut oleh para Terlawan, hal ini mengacu kepada yurisprudensi Mahkamah Agung

Hal. 11 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RI tanggal 7 Mei 1984, Nomor 10 K/Sip/1983 yang berbunyi “Penguasaan saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (rechts titel) dari pada penguasaan itu, belumlah membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut”. (Yurisprudensi Indonesia, Mahkamah Agung RI, 1984-1, hal. 103);

13. Bahwa Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Kediri yang dalam pertimbangannya pada halaman 12 putusannya yang menyatakan bahwa jual-beli yang dilakukan oleh Budiyo kepada Pelawan tanggal 28 April 2011 terhadap obyek sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum, adalah pertimbangan hukum yang keliru, dimana *judex facti* telah melampaui batas

14. kewenangannya, yang secara yuridis pertimbangan hukum tersebut masuk dalam yurisdiksi Peradilan Umum, oleh karena jual-beli tanah sengketa antara Budiyo dengan Para Terlawan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 254/JB/Gp.Rejo/IV/2011, tanggal 28 April 2011, dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang PPAT/Notaris Achmadin, S.H., yang merupakan Akta Otentik dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna;

15. Bahwa demikian pula pertimbangan Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Kediri yang menyatakan balik nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 125/ Desa Waningpaten tidak mempunyai kekuatan hukum adalah pertimbangan hukum yang melampaui batas kewenangannya karena pertimbangan hukum tersebut masuk dalam yurisdiksi Peradilan Umum dan Sertifikat Hak Milik dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Peradilan Umum bilamana ada pembatalan Akta Jual-Beli Tanah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri;

16. Bahwa sebelum Pelawan melakukan jual-beli, tanah sengketa tersebut dalam penguasaan Budiyo dan demikian pula Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Budiyo juga berada dan dibawa oleh Budiyo dan setelah dilakukan pengecekan oleh Pelawan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kediri, tanah sengketa tersebut tidak dalam keadaan status disita oleh Lembaga Peradilan manapun,

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)



dengan demikian Pelawan adalah Pembeli yang beritikad baik dan jujur dan harus mendapat perlindungan hukum;

17. Bahwa jual-beli atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Budiyo sebagai Pihak Penjual dengan Alim (Pelawan) sebagai Pihak Pembeli, Pelawan adalah Pembeli yang jujur dan beritikad baik, karena jual-beli tanah tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini secara resmi dilakukan dihadapan PPAT/Notaris Achmadin, S.H., dan Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 125 (Bukti P-1) semula atas nama Budiono pada saat dilakukan jual-beli dihadapan PPAT/Notaris tanah dalam sertifikat tersebut tidak dalam keadaan disita oleh Pengadilan sehingga secara hukum telah memenuhi syarat sahnya jual-beli tanah yaitu terang dan kontan;

Terang artinya : jual-beli tersebut oleh Pelawan dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT Achmadin, S.H.;

Kontan artinya : Setelah uang dibayar lunas kepada Penjual (Budiyo) pada saat itu pula tanah langsung dikuasai oleh Pelawan (Alim);

Dan hal ini telah dibenarkan oleh saksi-saksi Terlawan I yang bernama Bunasir dan Wargito, yang menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan "Benar sasat ini tanah sengketa dikuasai oleh Alim";

18. Bahwa, sejak ditandatangani Akte Jual-Beli Nomor 254/JB/GP.REJO/IV/2011 tanggal 28 April 2011 di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Achmadin, S.H., maka secara hukum tanah obyek sengketa telah beralih menjadi hak milik Pelawan (Alim). Hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 992K/Sip/1979 yang menegaskan "semenjak akta jual-beli ditandatangani di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada Pembeli" dan sejak saat itu pula tanah obyek sengketa langsung dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Pelawan;

19. Bahwa, oleh karena Pelawan merupakan Pembeli yang beritikad baik dan jujur atas tanah obyek sengketa, maka secara hukum Pelawan harus dilindungi menurut hukumnya, hal ini mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 29-03-1982 Nomor 1230K/Sip/1980 yang

Hal. 13 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014



menyebutkan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

20. Bahwa, Akta Jual-Beli Nomor 254/JB/GP.Rejo/IV/2011, tanggal 28 April 2011 maupun Sertifikat Hak Milik Nomor 125, atas nama Alim (Pelawan) seluas 412 m², yang terletak di Desa Waningpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri yang dikeluarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kediri, merupakan Akta Otentik/Resmi yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna/lengkap dan mengikat atau memaksa artinya dengan diajukannya bukti surat akta otentik dalam hal ini Sertifikat Hak Milik Nomor 125 atas nama Alim dan Akte Jual-Beli Nomor 254/JB/GP.Rejo/IV/2011 dalam Pembuktian di Persidangan maka tidak diperlukan penambahan alat bukti lagi, dan Hakim harus menganggap apa yang dituliskan dalam Akte tersebut sungguh-sungguh telah terjadi dan dianggap benar menurut hukumnya;

21. Dengan demikian "terbuktilah" bahwa tanah yang akan dilakukan sita eksekutorial tertanggal 30 Oktober 2011, Nomor 2941/Pdt.G/2010/PA.Kab.Kdr., oleh Pengadilan Agama Kabupaten Kediri atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 125 atas nama Alim, seluas 412 m², yang terletak di Desa Waningpaten, Kecamatan Gampengrejo, Kabupaten Kediri adalah sah menurut hukum harta benda milik Pelawan dan bukan harta bersama antara Terlawan I dan Terlawan II, oleh karena secara hukum Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Kediri tidak berwenang dalam hal membatalkan Sertifikat Hak Milik maupun Akte Jual-Beli;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung mempertimbangkan sebagai berikut:

mengenai alasan ke-1 sampai dengan ke-18:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* sudah tepat dan benar, tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan dalam menerapkan hukum dan peraturan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa surat-surat bukti kepemilikan atas nama Pemohon Kasasi adalah hasil rekayasa guna mengaburkan tanah dan rumah objek sengketa, karena itu bukti-bukti Pemohon Kasasi tidak mempunyai kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ALIM bin KHOLIL tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Pemohon Kasasi;

Memperhatikan Pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ALIM bin KHOLIL** tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 15 Juli 2014 oleh **Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. HABIBURRAHMAN, M.Hum.** dan **Dr. H. MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.**, 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 **Dra. H. SYAMSIDAR, S.H., M.H.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

K e t u a.

ttd

ttd

Hal. 15 dari 14 hal. Putusan Nomor 106 K/Ag/2014

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

Dr. H.HABIBURRAHMAN, M.Hum.

Dr. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.

ttd

Dr. H.MUKHTAR ZAMZAMI, S.H., M.H.

Biaya Kasasi :

1. Meterai..... Rp 6.000,-
 2. Redaksi..... Rp 5.000,-
 3. Administrasi Kasasi Rp 489.000,-
- Jumlah Rp 500.000,-

Panitera Pengganti.

ttd

Dra. HJ.SYAMSIDAR, S.H., M.H.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I

A.n.Panitera

Panitera Muda Perdata Agama

Drs. ABD.GHONI, S.H.,M.H.

N.I.P.19590414 198803 1 005

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)

