



PUTUSAN
Nomor 1380 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **WAGITO**, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Alvita Utama Blok C-24, Kampung Sawah Baru, Tangerang Selatan;_
- II. **SUHARSO**, bertempat tinggal di Garuda I, No. 7, Blok Miring, Rt. 001/002, Kelurahan Sawah, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nana Suryana, SH., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jl. Ciputat Raya, Pondok Pinang No. 13, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2010, Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat III, IV/Para Pembanding;

melawan

- I. **Hj. HERASTUTI**,
- II. **EUGENIA FITRI ANGGRA SORA**,
- III. **RIZKI FERRI AURI SAKTI**,
- IV. **MADEPURATI PUTRA MALYA HESTU**, kesemuanya bertempat tinggal di Komplek Palm Bintaro G. 3/4 RT. 002/004, Kelurahan Pondok Aren, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tarida Sondang P. Siagian, SH, dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kesehatan XIV No. 9 Bintaro, Pesanggrahan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Februari 2010, Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat Para Terbanding;

dan

- I. **WALIKOTA TANGERANG SELATAN, BANTEN QQ. CAMAT KECAMATAN CIPUTAT**, berkedudukan di Jl.

Hal. 1 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013



Raya Pamulang II, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;

II. WALIKOTA TANGERANG SELATAN, BANTEN QQ.

**CAMAT KECAMATAN CIPUTAT QQ. LURAH
KELURAHAN KAMPUNG SAWAH LAMA,**
berkedudukan di Jl. Raya Cendrawasih No. 2,
Kecamatan Ciputat;_

III. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TANGERANG,

berkedudukan di Kompleks Perkantoran Pemda Tk. II,
Kabupaten Tangerang, di Tigaraksa, Tangerang, Para Turut
Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II dan Turut Tergugat/
Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Terbanding telah
menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu
sebagai Tergugat III, IV dan Tergugat I, II, Turut Tergugat/Para Pembanding
dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Tangerang
pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.984/Sawah Lama, yang terletak di Kampung Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Tangerang, saat ini berubah menjadi Tangerang Selatan, seluas 745 m², Gambar Situasi No. 1941/1994, atas nama Haji Akmal Yatim, (Bukti P-1);
2. Bahwa Para Penggugat juga terdaftar sebagai Wajib Pajak dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas seluruh tanah dimaksud sampai saat ini. (bukti P-2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i);
3. Bahwa pada tahun 2009, Penggugat telah mengajukan permohonan pengembalian batas terhadap Sertifikat Hak Milik No. 984/Sawah Lama kepada Turut Tergugat, selanjutnya oleh Turut Tergugat tanah tersebut diukur kembali dengan mengembalikan batas-batas tanah dimaksud serta membawa patok-patok baru diatas tanah tersebut yang disaksikan oleh Pihak Kelurahan Sawah Lama ic. Tergugat II, (Bukti P-3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa betapa kagetnya Para Penggugat ternyata diatas lahan Sertipikat hak milik No. 984 milik Para Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat III seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan cara memagar dengan tembok keliling;
5. Bahwa menurut Tergugat III yang menjadi dasar Tergugat III menguasai Tanah perkara seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) tersebut dikarenakan Tergugat III merasa pada tanggal 02 Desember 2008 telah membeli seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) dari Tergugat IV, berdasarkan AKta Jual Beli No. 1726/Ciputat/2008, yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II;
6. Bahwa perbuatan Para Tergugat I, II, III dan IV tersebut diatas, jelas bertentangan dengan hukum, sebab tanah perkara seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) adalah bahagian dari sertipikat hak milik No. 984 milik Para Penggugat seluas 745 m², yang Sertifikatnya telah terbit sejak tahun 1994;
7. Bahwa Para Penggugat telah berkali-kali menghubungi Tergugat III dan Tergugat II lewat Kuasa Para Penggugat telah datang ke rumah Tergugat III, IV untuk mengajak Tergugat III, IV agar permasalahan ini dapat diselesaikan secara musyawarah dan mufakat, namun oleh Tergugat III, IV, tidak pernah ditanggapi;
8. Bahwa Tergugat III juga telah melaukan kecerobohan dalam melaukan pembelian tanah dimaksud, sebab lazimnya apabila seseorang bermaksud ingin membeli sebidang tanah haruslah terlebih dahulu mengadakan pengecekan tentang keberadaan tanah dimaksud, khususnya terhadap Kantor Pertanahan setempat ic. Turut Tergugat, sehingga tidak tumpang tindih kepemilikannya;
9. Bahwa sebagai Pejabat PPAT dan Pejabat Kelurahan ic. Tergugat I, II, sudah selayaknya Tergugat I dan Tergugat II dalam menjalankan tugas, wewenang dan tanggung jawab serat fungsinya sebagai Pejabat PPAT dan Pejabat haruslah memegang prinsip kehati-hatian dan tidak ceroboh, sehingga tidak merugikan dan menyebabkan orang lain kehilangan haknya;

Hal. 3 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013



10. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat I, II, III, dan IV, yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, baik materil maupun immaterial yang apabila diperhitungkan adalah sebagai berikut:

A. Biaya pengurusan dan ongkos-ongkos selama 2 (dua) tahun pengurusan tidak kurang dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Biaya Jasa Pengacara Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

B. Bahwa Para Penggugat telah kehilangan kesempatan untuk mengelola dan membangun tanah dimaksud secara maksimal mengingat tanah tersebut dipagar tembok oleh Tergugat III, dan IV yang apabila diperhitungkan sejak tahun 2008 sampai dengan 2010 tidak kurang dari Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Dengan demikian kerugian Para Penggugat baik materil maupun imateriil adalah sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

11. Bahwa agar tuntutan Para Penggugat tidak menjadi ilusioner kelak, karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangkaan yang beralasan bahwa Tergugat III mengalihkan/mengoperkan tanah perkara kepada pihak lain, untuk itu Para Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap:

-- Sebidang tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), yang terletak di Rt.001/002, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah milik Bapak Suharso;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah milik Jalan Desa;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik SHM 984, an.
H. Akmal Yatim;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah milik SHM 984 an.
H. Akmal Yatim;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Para Tergugat I, II, III dan IV Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli No. 1726/Ciputat/2008 adalah cacat hukum, olehnya batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan berlaku menurut hukum;
4. Menyatakan siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat III adalah tidak sah serta batal demi hukum;
5. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sawah Lama, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 984/Sawah Lmaa an. H. Akmal Yatim, seluas 945 m² ;
6. Menghukum Para Tergugat I, II, III dan IV, untuk membayar kerugian Para Penggugat baik Materiil maupun Imateriil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menghukum Para Penggugat membayar *dwangsom* sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas keterlambatan pemenuhan prestasi, terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas:
⇒ Sebidang tanah seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang terletak di Rt.001/002, Blok Miring, Kelurahan Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan;
9. Menghukum Para Tergugat I, II, III dan IV untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

- Apabila majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III dan IV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Hal. 5 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013



A. Pengadilan Negeri Tangerang *in casu* Majelis Hakim Perdata tidak berwenang mengadili perkara *a quo* ;

- Bahwa materi gugatan Penggugat adalah mengenai pembatalan Akta Jual Beli No.1726/Ciputat/2008, tertanggal 2 Desember 2008, sebagaimana tercantum dalam pokok surat gugatan;
- Bahwa akta jual beli *a quo* adalah atas nama Tergugat III atas sebidang tanah hak milik adat seluas 200 m² yang perolehannya didapatkan dengan cara membeli dari Tergugat IV tanah perkara mana terletak di Kampung Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, dengan batas-batasnya adalah:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah milik Suharso;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah milik Samuri;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah milik Jalan;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Tanah Iming Mada;
- Bahwa jual beli atas sebidang tanah *a quo*, antara Tergugat III selaku pembeli dengan Tergugat IV selaku penjual telah dilakukan dalam sebuah Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan disaksikan oleh Tergugat II yang ikut pula menandatangani Akta Jual Beli tersebut sebagai saksi, yang kapasitas dan kedudukannya adalah selaku Lurah Kampung Sawah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan;
- Bahwa dengan demikian, seandainya Penggugat mendalilkan tanah *a quo* adalah merupakan bagian dari tanah miliknya dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 984 seluas 745 m², maka itu berarti Penggugat telah mengindikasikan bahwa Tergugat yang terdiri dari Tergugat I, II, III dan IV baik sendiri-sendiri maupun berama-sama telah melakukan suatu tindak pidana, yang selanjutnya Para Penggugat harus terlebih dahulu menempuh melalui mekanisme peradilan pidana, dengan melaporkan (Turut Tergugat) Tergugat I, II, III dan IV ke Penyidik dengan sangkaan telah melakukan perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dan diancam pidana dalam Pasal 263 Jo. 385 KUHP (pemalsuan surat incasu AJB No. 1726/Ciputat/2008, dan atau penggelapan hak atas barang tidak bergerak incasu tanah/*onroerende goederen*) hingga ada keputusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang telah memiliki kekuatan mengikat (*inkraht*), yang amarnya menghukum Para Tergugat yang dengan cara melawan hukum telah membuat surat palsu dan menguasai dan atau menjual tanah milik orang lain sehingga mengakibatkan kerugian materil bagi Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);

- Bahwa setelah ada putusan pidana yang mempersalahkan Para Tergugat, barulah terbit hak Penggugat untuk mengajukan gugatan perdata terhadap Tergugat I, II, III dan IV untuk memperkarakan mengenai pembatalan Akta Jual Beli No. 1726/Ciputat/2008, tanggal 2 Desember 2008, atas nama Tergugat III yang diperoleh dengan cara membeli dari Tergugat IV yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I dan Tergugat II sebagai saksi. Dengan demikian Penggugat tidak bisa langsung melompat menggunakan haknya untuk menggugat pembatalan AJB melalui peradilan perdata, melainkan terlebih dahulu harus menempuh proses peradilan pidana. (lihat Yurisprudensi MA No. 1974/K/Pdt/2001);

Karenanya perkara *a quo* adalah merupakan kewenangan mutlak Pengadilan Negeri Tangerang *in casu* peradilan pidana untuk mengadilinya;

B. Antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* tidak terdapat hubungan hukum;

- Bahwa sesuai dengan data serta fakta, mengenai obyek sengketa hak atas tanah seluas 200 m² yang tercatat di Kantor Kelurahan Kampung Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, yang didalilkan oleh Penggugat sebagai bagian dari miliknya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 984/Sawah Lama, luas 745 m², dengan Akta Jual Beli No. 1726/Ciputat/2008, tertanggal 2 Desember 2008 atas nama Tergugat III seluas 200 m² yang juga terletak di Kampung Sawah Lama, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan (mengenai kepemilikan hak atas tanah antara Para Penggugat dengan Para Tergugat) tidak memiliki hubungan hukum, keduanya saling berbeda dan masing-masingnya memiliki kepemilikan hak atas tanah sendiri-sendiri, dengan kata lain

Hal. 7 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013

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)



kepemilikan haknya tidaklah tumpang tindih sebagaimana digambarkan oleh Para Penggugat;

Hal ini dapat Tergugat jelaskan, bahwa sertifikat yang dimiliki oleh Para Penggugat berasal dari tanah bekas milik adat dengan girik C. 823 Persil No. 23.D.IV atas nama almarhum Mela Jiran yang kemudian dijual oleh ahli warisnya, Danih bin Mela dan Anih binti Mela kepada H. Akmal Yatim dan lokasi tanahnya pun tidak berada diatas tanah Para Tergugat melainkan terletak di daerah lain yakni di Komplek Perumahan Alvita Utama Kelurahan Kampung Sawah Lama Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, sedangkan Akta Jual Beli No. 1726/Ciputat/2008 tertanggal 2 Desember 2008 milik Tergugat III yang dibeli dari Tergugat IV berasal dari tanah milik Adat dengan Girik C. 666 Persil No. 23 D.IV Blok 001 atas nama Iming Mada seluas 200 m²;

Oleh karena, tidak adanya persamaan mengenai riwayat tanah (asal muasal tanah), lokasi obyeknya, nomor giriknya, persilnya serta atas nama pemilik asalnya antara yang terdapat pada Sertifikat Hak milik dengan Akta Jual Beli No. 1726/Ciputat/2008 milik Tergugat III dan IV, maka antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dalam perkara *a quo*, dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki alasan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat. Dan Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim dapat menolak gugatan Penggugat;

C. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

- Bahwa dalam posita angka 1 dan angka 6, gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan, bahwa Para Penggugat adalah pemilik sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 984/Sawah Lama seluas 745 m² atas nama H. Akmal Yatim, akan tetapi didalam petitum pada angka 5, Penggugat mohon Majelis Hakim menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang syah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sawah Lama seluas 200 m² yang merupakan bagian dari Sertifikat Hak Milik No. 984/Sawah Lama, seluas 945 m² ;



Oleh karena terjadi kontradiksi atau tidak terdapat kesesuaian antara jumlah luas tanah yang terdapat dalam posita dengan jumlah luas tanah yang terdapat dalam petitum, dimana luas tanah dalam posita 745 m² sedangkan dalam petitumnya 945 m², maka gugatan menjadi kabur, dengan demikian sudah sepantasnya dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakiim menolak atau tidak menerima gugatan Penggugat;

- Bahwa dalam posita angka 10 Penggugat, mendalilkan bahwa akibat perbuatan Para Tergugat yang telah melawan hukum Penggugat mengalami kerugian materiil maupun imateriil, yang seluruhnya berjumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dengan rincian,
 - Biaya pengurusan dan ongkos-ongkos Rp 50.000.000,00
 - Biaya jasa Pengacara Rp100.000.000,00
 - Kerugian kehilangan untuk mengelola dan membangun karena dipagar Rp 50.000.000,00

Rincian kerugian tersebut, menurut Tergugat secara fakta hanya berupa kerugian materiil, sedangkan kerugian immateriil yang didalilkan oleh Penggugat belum diuraikan secara rinci, padahal kerugian yang didalilkan Penggugat adalah kerugian materiil dan immateriil, oleh karenanya gugatan mengenai kerugian yang dialami oleh Penggugat menjadi kabur dengan demikian sudah sepantasnyalah Majelis Hakim menolak atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi III dan Penggugat Rekonvensi IV mohon agar seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam bagian konvensi, dipandang dan termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi dengan bantuan Tergugat Konvensi II sengaja dan dengan itikad buruk (dengan data sertifikat bodong yang tidak jelas keberadaan tanahnya) telah mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat Konvensi, untuk melakukan pengukuran ulang terhadap batas-batas tanah milik Tergugat Rekonvensi, akan tetapi sesuai fakta, Tergugat Rekonvensi dengan diantar oleh Tergugat Konvensi, telah melakukan pengukuran diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi, yang seolah-olah memperlihatkan kepada khalayak ramai seakan-akan tanah

Hal. 9 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013



milik Tergugat Rekonvensi berada di lokasi atau diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi;

3. Bahwa selanjutnya Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II, juga telah menolak untuk memproses pembuatan Akta Jual Beli, atas transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi III dengan Sudiyono, dengan alasan tanah *a quo* sudah ada pemiliknya yang syah dengan bukti Sertifikat Hak Milik No. 824 milik Tergugat Rekonvensi, sikap dan tindakan Tergugat Konvensi I dan II yang dilakukan sejak tahun 2009, menurut hemat Penggugat Rekonvensi, baik langsung maupun tidak langsung telah membantu incasu memberikan kesempatan kepada Tergugat Rekonvensi untuk semakin berani mengklaim bahwa tanah milik Tergugat III dan IV adalah merupakan tanah miliknya, bahkan telah melakukan pemaksaan dan menakut-nakuti yang berujung pada pemberian tawaran uang ganti rugi sejumlah Rp50.000.000,00 oleh Tergugat Rekonvensi agar Penggugat Rekonvensi melepaskan hak atas tanah miliknya, maksud ini tentu saja ditolak mentah-mentah oleh Penggugat Rekonvensi III dan IV;
4. Bahwa berdasarkan uraian kejadian sebagaimana tersebut diatas, Tergugat Rekonvensi bersama-sama dengan Teruggat Konvensi I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan timbulnya kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat Rekonvensi, kerugian mana dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil berupa:

- Biaya operasional dan kepengurusan dokumen =Rp 5.000.000,00
- Biaya pengacara untuk menghadapi gugatan =Rp50.000.000,00

Kerugian Imateriil berupa:

- Menanggung beban dari perhatian masyarakat =Rp10.000.000,00
- Tertundanya pembuatan AJB dan Sertifikat =Rp20.000.000,00

Jumlah =Rp85.000.000,00

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Tangerang untuk memberikan putusan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menghukum Tergugat Konvensi I dan II untuk segera memproses pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat Rekonvensi III dengan Sudiyono dan selanjutnya membantu pemrosesan pembuatan Sertifikat;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I dan II untuk membayar ganti rugi sejumlah Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) secara tanggung renteng;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi, Tergugat Konvensi I dan II untuk membayar *dwangsom* sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng, sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Turut Tergugat dalam Konvensi untuk mematuhi Putusan;

Atau:

-- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tangerang telah memberikan Putusan Nomor 121/PDT.G/2010/PN.TNG., tanggal 11 April 2011, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

-- Menolak eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili;

Dalam Pokok Perkara:

10. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebahagian;
11. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sawah Lama, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi) yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Mlik No. 984/Sawah Lama an. H. Akmal Yatim, seluas 745 m² ;
12. Menyatakan Para Tergugat I, II, III dan IV Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
13. Menyatakan Akta Jual Beli No. 1726/Ciputat/2008 adalah cacad hukum, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas obyek perkara;

Hal. 11 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013

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)



14. Menyatakan siapapun yang memperoleh hak dari Tergugat III adalah tidak sah serta batal demi hukum;
15. Menghukum Para Tergugat III dan IV, untuk membayar kerugian Para Penggugat baik Materiil maupun Imateriil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
16. Menolak gugatan yang selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, II, III dan IV dalam Konvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara ini sebesar Rp3.152.000,00 (tiga juta seratus lima puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III, IV putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 65/PDT/2012/PT.BTN., tanggal 25 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat III dan Tergugat IV;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 11 April 2011, Nomor 121/Pdt.G/2010/PN.TNG., yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III, IV/Para Pembanding, pada tanggal 15 Oktober 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat III, IV/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 April 2010, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 25 Oktober 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 121/Pdt.G/2010/PN.TNG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tangerang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 November 2012;



Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat III, IV/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Penggugat pada tanggal 21 Januari 2013;
2. Tergugat I, II pada tanggal 9 November 2012;
3. Turut Tergugat pada tanggal 22 November 2012;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang pada tanggal 1 Februari 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, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat III, IV/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

-- Gugatan Penggugat/Termohon Kasasi Kabur

- Bahwa pemohon kasasi sangat keberatan dengan putusan *Judex Facti* yang sama sekali tidak memberikan pertimbangan mengenai adanya perbedaan luas tanah yang terdapat dalam Posita dan petitum, dimana dalam positanya termohon kasasi mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 745 m², sedangkan dalam petitumnya termohon kasasi minta ditetapkan sebagai pemilik tanah seluas 945 m². (Posita tidak sejalan dengan petitum) selanjutnya *Judex Facti* pun tidak memberikan pertimbangannya terhadap adanya perbedaan mengenai batas-batas tanah sengketa yang diklaim oleh Termohon Kasasi *in casu*, Posita dan AJB. No. 590/JB/Kec-Cpt/1992, dengan batas-batas tanah yang terdapat di atas tanah perkara, *in casu* milik Pemohon Kasasi; Dimana dalam positanya Termohon Kasasi mendalilkan sebagai pemilik tanah dengan batas-batasnya sebagai berikut;

Hal. 13 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan : dengan tanah Milik Suharso SHM No. 783.
- Sebelah Selatan berbatasan : dengan Jalan Desa;
- Sebelah Timur berbatasan : dengan tanah milik SHM. No. 984 a/n. H. Akmal Yatim;
- Sebelah Barat berbatasan : dengan tanah milik SHM. No. 984 a/n. H. Akmal Yatim;

Di dalam AJB No. 590/2079/JB/Kec-Cpt/1992 tanggal 8 September 1992, yang merupakan riwayat atau dasar kepemilikan tanah Termohon Kasasi batas-batasnya sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan : dengan Jalan Desa;
- Sebelah Selatan berbatasan : dengan tanah milik Tisun;
- Sebelah Timur berbatasan : dengan Selokan Air;
- Sebelah Barat berbatasan : dengan tanah milik Jeman;

Sedangkan batas-batas tanah yang terdapat pada tanah terperkara pada AJB. No. 1726/Ciputat /2008 tanggal 2 Desember 2008, yang merupakan dasar kepemilikan tanah bagi pemohon kasasi batas-batasnya sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan : dengan tanah milik Suharso. SHM. No. 783;
- Sebelah Selatan berbatasan : dengan tanah Jalan Desa;
- Sebelah Timur berbatasan : dengan Tanah milik Samuri AJB No. 111/Ciputat/1999;
- Sebelah Barat berbatasan : dengan tanah milik Sunar, AJB. No. 1402/Ciputat/1995;

Dari fakta-fakta yang Pemohon Kasasi uraikan diatas, telah memberikan gambaran bahwa putusan yang dijatuhkan oleh *Judex Facti* tanpa didasari oleh adanya motivasi pertimbangan yang cukup, dengan demikian putusan tersebut telah dilaksanakan tidak sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang;

- Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 2004 tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman tegas mengatur bahwa, segala putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan tersebut, memuat pula pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1975 tanggal 13 Juli 1975, yang menegaskan Keputusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri kurang tepat dan tidak terperinci harus dibatalkan;

- Selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 586 K/Pdt/2000, tanggal 23 Mei 2001, juga menyatakan, bilamana terdapat perbedaan luas tanah dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan tidak dapat diterima, sebab tidak jelas dan kabur;
- Oleh karena Putusan yang dijatuhkan *Judex Facti* tidak memenuhi syarat dan tata cara mengadili sebagaimana syarat yang ditentukan Undang-Undang, dengan demikian putusan tersebut tidak bisa dipertahankan dan harus dibatalkan;

-- Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan kesimpulan *Judex Facti* dan majelis tingkat Banding pada halaman 41, yang menyimpulkan Karena obyek sengketa yang didalilkan oleh penggugat adalah sama dengan tanah yang dikuasai oleh Tergugat III dan seterusnya, tanpa mempertimbangkan alas hak yang mendasari kepemilikan tanah yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 984/Sawah Lama inc, Akta Jual Beli (AJB) No.590/2079/JB/KEC-CPT/1992, tanggal 8 Maret 1992, (yang ditandatangani oleh saksi-saksi, Kepala Desa Sawah Baru Rusdi Ali dan staf Desa Sawah Baru Beny) antara Danih bin Mela (penjual) dengan penggugat *in casu*, H. Akmal Yatim (pembeli) dimana dalam akta Jual Beli aquo tertera Girig/Letter C. 823 Persil 23 D IV atas nama Mela Jiran luas 720 m². Dengan batas-batasnya sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, Timur berbatasan dengan Selokan Air, Selatan berbatasan dengan tanah Tisun dan sebelah baratnya berbatasan dengan Tanah Jeman;

Sedangkan kepemilikan tanah Pemohon Kasasi sesuai data arsip PPAT berasal dari AJB No.1726/Ciputat 2008 tanggal 2 Desember 2008, (ditandatangani oleh Kepala Desa Sawah Lama Naing dan Stap Desa Sawah Lama Krto Hasto) atas nama Suharso/T.IV penjual dan Wagito/Tergugat III Pembeli luas 200 m², Girig/Letter C. No.666 Persil 23 D. IV. atas nama Iming

Hal. 15 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013



Mada. Dengan batas-batasnya, sebelah Utara berbatasan dengan tanah Suharso/SHM. No. 783, asal tanah Iming Mada C.666. Timur berbatasan dengan tanah Samuri (AJB No. 111/Ciputat/1999, asal tanah Iming Mada, C.666), Selatan berbatasan dengan Jalan desa, dan sebelah Baratnya berbatasan dengan tanah Iming Mada/Mrliani Yuslan/Widodo, sedangkan riwayatnya/asal muasal kepemilikan tanahnya adalah milik Iming Mada C. No. 666 D. IV;

Berdasarkan hal tersebut di atas data fisik dan data yuridis yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik No.984. tidak sesuai dengan data fisik yang melekat pada obyek tanah terperkara, hal tersebut diperkuat lagi dengan tidak berhasilnya pelaksanaan perintah *Judex Facti* untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap obyek terperkara, oleh karenanya dalam perkara *a quo*, ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dijadikan dasar pertimbangan oleh *Judex Facti* untuk mengukuhkan tanah terperkara adalah merupakan bagian dari sertifikat Hak Milik No. 984 milik Termohon Kasasi, jelas tidak bisa dipertahankan lagi, melainkan harus batal, karena data fisik dan data yuridisnya tidak sesuai dengan obyek perkara;

2. Bahwa Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan *Judex Facti* yang telah disetujui dan dibenarkan oleh Pengadilan tingkat Banding karena terjadi kontradiksi antara pertimbangan pada halaman 42 dengan dictum amar putusan pada halaman 45 angka 3,4,5 dan 6. Dimana dalam pertimbangannya tergugat I, II, III dan IV dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, selaras dengan dictum putusan angka 3, namun dalam dictum putusan pada angka 6, hanya Pemohon Kasasi yang diancam hukuman untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat. Padahal sesuai dengan bukti dan fakta hukum dalam persidangan perbuatan *a quo* telah dilakukan bersama-sama antara Tergugat I,II,III dan IV. Oleh karena terjadi kontradiksi dalam amar putusan dikaitkan dengan pertimbangan, maka putusan Pengadilan Negeri Tangerang yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten tidak bisa dipertahankan lagi, melainkan harus dibatalkan;
3. Bahwa putusan *Judex Facti* yang dikuatkan oleh Majelis tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan azas *rechtsverwerking* yang



mendasari berlakunya sistim hukum pertanahan di Indonesia, dimana dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka dianggap dia telah melepaskan haknya atas bidang tanah yang bersangkutan, oleh karenanya hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut (Pasal 27,34,40 UUPA) hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.210 K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957 jo No. 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 yo No. 361 K/Sip/1958 tanggal 26 November 1958 dan No. 70 K/Sip/1959 tanggal 7 Maret 1959. Dimana Para Penggugat/Termohon Kasasi dari sejak semula *in casu* transaksi jual beli tahun 1992 dan terbitnya Sertifikat Hak Milik No 984 pada tahun 1994, sampai dengan saat ini, sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan serta keterangan saksi-saksi belum atau tidak pernah sama sekali menguasai fisik atas tanah terperkara, sedangkan penguasaan dan kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap tanah terperkara terbukti telah dilakukan dengan itikad baik, artinya penguasaannya telah dilakukan secara terang tunai dan kontan dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) incasu Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/ Pengadilan Tinggi Banten yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang telah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, karena telah tepat dan benar bahwa transaksi jual beli atas sebidang tanah yang telah bersertifikat maka untuk sahnya transaksi tersebut harus didasarkan pada sertifikat tersebut, sehingga jual beli atas objek sengketa antara Tergugat III dan Tergugat IV (Akta Jual beli No. 1726) yang didasarkan pada Surat Girik, sedangkan terhadap objek jual beli tersebut adalah tanah yang telah bersertifikat *in casu* Sertifikat Hak Milik No. 984 atas nama Akmal Yatim (almarhum) (orang tua para Penggugat) sehingga telah benar Akta Jual Beli No. 984 adalah cacat secara hukum;

Hal. 17 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013



Bahwa selain itu keberatan 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, 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 Nomor 14 Tahun 1985, jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi **WAGITO 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 dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **I. WAGITO, II. SUHARSO** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat III dan IV/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **12 Desember 2013**, oleh Prof.Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Hamdan, SH.,MH. dan Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endang Wahyu Utami, SH.,MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-Anggota

ttd/ Dr. H. Hamdan, SH.,MH.

ttd/ Syamsul Ma'arif, SH.,LLM.,Ph.D.

Ketua Majelis

ttd/ Prof.Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, SH.,MA.

Biaya-biaya :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h	Rp500.000,00

Panitera Pengganti

ttd/
Endang Wahyu Utami, SH.,MH.

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
an Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.
NIP 1961 0313 1988 03 1003

Hal. 19 dari 19 Hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2013