



PUTUSAN

Nomor 2716 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SIYATI**, bertempat tinggal di Jalan Karimunjawa, Kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi;
2. **ELY**, bertempat tinggal di Jalan Karimunjawa Kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi;
3. **ENY SETYOWATI** bertempat tinggal di Jalan Karimunjawa Kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi, dalam hal ini memberi kuasa kepada Eny Setiawati, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Eny Setiawati, S.H. & Partner's, berkantor di Jalan Karimun Jawa Nomor 22, Lateng, Banyuwangi, Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, IV, V/Para Pembanding;

L a w a n

1. **SITI HAOLAH**, bertempat tinggal di Jalan Losari Nomor 19 B, Lingkungan Kauman, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Banyuwangi;
2. **ARIEF ANDI TERTANA**, bertempat tinggal di Jalan Losari Nomor 19 B, Lingkungan Kauman, Kelurahan Kepatihan, Kecamatan Banyuwangi;
3. **HARY AGUS SUWANDI**, bertempat tinggal di Dusun Krajan, RT.01, RW.12, Desa Wongsorejo, Kecamatan Wongsorejo, Kabupaten Banyuwangi;
4. **WINDYA MELFIN**, bertempat tinggal di Simo Sidomulyo 10/85-A, RT.07, RW.15, Kelurahan Petemon, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya. Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Misnadi, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Dr. Soetomo Nomor 01 (Ruko Mutiara Blambangan) Banyuwangi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2017;

Para Termohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV/Para

Halaman 1 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



Terbanding;

D a n

1. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BANYUWANGI, berkedudukan di Kabupaten Banyuwangi;

2. EKO PITRA, bertempat tinggal di Jalan Karimunjawa Kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi Kabupaten Banyuwangi;

3. R. RUSHARIYANTO, bertempat tinggal di Jalan Basuki Rahmat N0.12, Kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III,VI/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa pada tanggal 21 Juni 1979 suami dari Penggugat I dan Bapak dari Penggugat II dan III serta ayah tiri dari Penggugat IV yang bernama Loon Soewarie telah membeli sebidang tanah seluas 150 m² kepada Zainab alias Nona Bashay dengan Nomor petakan 23 seharga Rp300.000,00 di bayar lunas terletak di Dukuh Manggis, Desa Lateng yang sekarang masuk dalam wilayah kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas:

- Utara Tanah Milik Siyati
- Timur Jalan Mangga;
- Selatan Jalan/Gang;
- Barat Tanah moch. Ansori;

2. Bahwa sejak di laksanakan transaksi tersebut Penggugat telah menguasai objek jual beli bersama dengan suaminya dengan membangun sebuah rumah permanen di atasnya;

3. Bahwa karena Zainab alias Nona Bashay meninggal dunia akhirnya pada tanggal 06 April 1994 di buatlah akta jual beli antara ahli waris Nona Bashay

Halaman 2 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



alias Zainab dengan Loon Soewari di hadapan notaries/PPAT Veronica Ratna Handayani;

4. Bahwa setelah terbitnya akta jual beli sebagaimana tersebut di atas pada tahun 1994 Bapak Loon Soewari bermaksud untuk membuat sertifikat atas tanah yang sudah di belinya tersebut namun ternyata berkas di kembalikan oleh Tergugat I karena tanah milik Para Penggugat telah menjadi bagian dari sertifikat Nomor 502 atas nama Tergugat II yang sebelumnya sertifikat tersebut atas nama Tergugat VI;

5. Bahwa setelah di telusuri Tergugat II mendapatkan tanah dengan sertifikat Nomor : 502 tersebut dengan cara membeli dari seseorang yang bernama Raden Rushariyanto (Tergugat VI) sementara Raden Rushariyanto (Tergugat VI) membeli dari Zainab alias Nona Bashay;

6. Bahwa Tergugat VI membeli tanah dari Zainab alias Nona Bashay seluas 150 m² berdasarkan akta jual beli Nomor 423 tanggal 21 Nopember 1980 yang di buat oleh PPAT Kecamatan Banyuwangi namun setelah di mohonkan sertifikat oleh Tergugat I justru di tulis seluas 300 m² selanjutnya karena berdasarkan sertifikat hak milik tersebut tertulis 300 m² maka ketika objek tanah tersebut di jual kepada Tergugat II seluruhnya tetap seluas 300 m² karena hanya balik nama saja dari Tergugat VI kepada Tergugat II;

7. Bahwa dengan terbitnya Sertifikat Hak Milik 502 yang di terbitkan oleh Tergugat I seluas 300 m² tersebut justru mencaplok tanah milik Para Penggugat padahal dasar pembuatan sertifikat Nomor 502 tersebut adalah Akta Jual Beli Nomor 423 tanggal 21 Nopember 1980 yang di buat oleh PPAT Kecamatan Banyuwangi yang luasnya hanya 150 m²;

8. Bahwa Perbuatan Tergugat I tersebut sangatlah jelas dan terang merupakan perbuatan melawan hukum dan akibat dari perbuatan Tergugat I tersebut akhirnya ahli waris dari Loon Soewarie tidak bisa mendapatkan sertifikat atas tanah yang menjadi miliknya karena Tergugat II, III, IV dan V tidak bersedia menandatangani berkas-berkas yang di perlukan untuk pengurusan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat;

9. Bahwa penolakan dari Tergugat II, III, IV dan V tersebut juga merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II, III, IV dan V mengklaim bahwa tanah milik Para Penggugat tersebut adalah miliknya karena telah menjadi satu sertifikat dengan tanah milik dari Tergugat II padahal Para Tergugat tersebut telah mengetahui bahwa tanah sebagaimana telah terurai dalam *posita* 1 adalah milik dari Para Penggugat yang telah 36 (tiga puluh enam) tahun di kuasai oleh Para Penggugat;



10. Bahwa sejak tahun 1979 Para Penggugat telah menguasai tanah yang di belinya tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga, dan sejak sekitar tahun 80-an antara Para Penggugat dan Tergugat II, III, IV dan V hidup berdampingan sebagai tetangga bahkan ketika Para Penggugat membangun rumah pun tidak pernah ada persoalan, logikanya jika tanah tersebut adalah milik Para Tergugat tentunya telah ada larangan dari pihak Tergugat II, III, IV dan V ketika Para Penggugat membangun rumah di atas tanah tersebut, dalam faktanya pembangunan rumah juga tidak ada persoalan, bahkan sampai gugatan ini di ajukan Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Loon Soewarie masih tetap menguasai tanah itu;

11. Bahwa karena penerbitan sertifikat hak milik Nomor 502 tersebut secara nyata telah mengandung cacat hukum karena telah mencaplok hak milik Para Penggugat maka sertifikat Nomor 502 atas nama Tergugat II tersebut harus di nyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

12. Bahwa sertifikat Nomor 502 atas nama Tergugat II tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka sangatlah beralasan bagi Pengadilan Negeri Banyuwangi menghukum Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang di kuasai oleh Para Penggugat dengan sertifikat hak milik atas nama Penggugat I selaku orang tua dari Penggugat II, III dan IV meskipun tanpa tanda tangan dari Tergugat II, III, IV dan V karena tanah sebagaimana telah terurai dalam *posita* 1 telah di beli oleh Penggugat bersama dengan almarhum suaminya dengan itikat baik, telah di kuasai secara terus menerus dan jual beli di lakukan dengan telah memenuhi syarat sahnya jual beli;

13. Bahwa karena jual beli yang di lakukan Penggugat I dengan almarhum suaminya di lakukan dengan mematuhi aturan dan syarat sahnya jual beli maka hak-haknya harus di lindungi oleh hukum;

14. Bahwa karena perbuatan yang di lakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang berakibat timbulnya kerugian pada diri Penggugat karena tidak kunjung mendapatkan sertifikat atas tanah yang menjadi hak miliknya dan selain itu Para Penggugat juga harus mengeluarkan berbagai macam bentuk biaya untuk mengurus permasalahan ini oleh karena itu Para Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sejumlah uang secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap sebesar Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dengan rincian:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Kerugian Immateriil sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

15. Bahwa apabila ternyata Para Tergugat lalai dan atau terlambat melaksanakan putusan pengadilan setelah perkara ini mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap mohon agar supaya Para Tergugat di hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya;

16. Bahwa karena gugatan ini di dasari dengan alat-alat bukti autentik maka Penggugat mohon agar supaya putusan terhadap perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun masih di lakukan upaya hukum banding ataupun kasasi;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli tanah seluas 150 m² dengan Nomor petakan 23 terletak di Dukuh Manggis, Desa Lateng yang sekarang masuk dalam wilayah kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas:
 - Utara Tanah Milik Siyati;
 - Timur Jalan Mangga;
 - Selatan Jalan/Gang;
 - Barat Tanah moch. Ansori;

Antara Loon Soewarie dengan Zainab alias Nona Bashay adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Loon Soewarie;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya seluas 150 m² dengan Nomor petakan 23 terletak di Dukuh Manggis, Desa Lateng yang sekarang masuk dalam wilayah kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas:
 - Utara Tanah Milik Siyati;
 - Timur Jalan Mangga;
 - Selatan Jalan/Gang;
 - Barat Tanah Moch. Ansori;

Halaman 5 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017

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)



5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang telah menerbitkan sertifikat Nomor : Nomor 502 atas nama Tergugat VI seluas 300 m² yang selanjutnya menjadi atas nama Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat II, III, IV dan V yang telah mengklaim bahwa tanah milik Para Penggugat merupakan miliknya merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor Nomor 502 atas nama Tergugat II tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
8. Menghukum Tergugat II, III, IV, V dan VI untuk menandatangani segala macam surat yang di perlukan guna kepentingan penerbitan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat sebagaimana tersebut di atas;
9. Menghukum Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat atas menjadi nama Penggugat I baik dengan atau tanpa tanda tangan dari Tergugat II, III, IV, V dan VI dengan luas 150 m²;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tanggung renteng sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah)
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya jika ternyata Para Tergugat lalai dan atau terlambat melaksanakan putusan Pengadilan setelah perkara ini mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
12. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu meskipun masih ada upaya hukum baik banding ataupun kasasi;
13. Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Subsidiar;

Apabila Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II IV, V mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Pengadilan Negeri Banyuwangi tidak berwenang mengadili perkara *a quo* Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menggugat Badan Pertanahan Nasional Banyuwangi sebagai Tergugat I yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Tergugat II. Dan dalam dalil *posita* Para Penggugat Nomor 11 dan 12 menyatakan bahwa



Sertifikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Tergugat II tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kemudian dalam *petitum* menyebutkan Pengadilan Negeri Banyuwangi untuk menghukum Tergugat I dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik walaupun tanpa tanda tangan Tergugat II, III, IV, dan V;

Padahal disini diketahui kalau Badan Pertanahan Nasional merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga yang berhak atas sah atau tidaknya SHM Nomor 502 bukan Pengadilan Negeri Banyuwangi melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara (*Vide* Pasal 134 HIR);

2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Bahwa gugatan Para Penggugat *Error In Persona* dalam penulisan Tergugat III yaitu dalam gugatan ditulis Eko Pitra padahal dalam keluarga kami tidak ada nama Eko Pitra, sedangkan Penggugat selalu menyebut Eko Pitra bahkan sampai sidang pembacaan gugatan nama Eko Pitra selalu disebut itu menandakan Penggugat tidak konsisten. Sehingga berdasarkan keputusan Mahkamah Agung RI Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 menyatakan bahwa:

"Apabila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak Dapat Diterima";

3. Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat (eksepsi *Disqualifikatoir*):

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya merupakan anak tiri dari dr. Loon Suwarie dan dalam gugatan tidak ada suatu dalil yang menyebutkan bahwa Penggugat IV adalah ahli waris sah dr. Loon Suwarie yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, karena gugatan Penggugat masih minta permohonan tentang ahli waris yang sah dari Majelis Hakim;

Sehingga kapasitas Penggugat IV tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

4. Pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (*Pluriun Litis Consortium*)

Bahwa selalu disebutkan Para Penggugat dalam gugatannya jika Loon Suwarie membeli tanah kepada Nona Bashay. maka seharusnya Penggugat juga menaruh Nona Bashay atau ahli warisnya dalam gugatannya tapi hal itu tidak dilakukan Para Penggugat;

Sehingga disini jelas pihak-pihak yang digugat tidak lengkap;

Dengan demikian gugatan Penggugat seharusnya tidak dapat diterima;

Halaman 7 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



5. Obyek Gugatan tidak jelas / kabur (*Exceptio Obscur Libel*);

Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalihkan bahwa objek sengketa adalah tanah seluas 150 m² dengan batas-batas:

- Utara Tanah Siyati;
- Timur Jalan mangga;
- Selatan Jalan / Gang;
- Barat Tanah Moch-Ansori;

Adalah sebagian tanah dari SHM Nomor 502 atas nama Tergugat II (Siyati).

Sedangkan berdasarkan akta jual beli milik Tergugat II mempunyai batas-batas:

- Utara Jl. Sapudi;
- Timur Jalan Kecil;
- Selatan Tanah Loon Suwarie;
- Barat Tanah Soedarsani;

Dengan Sertifikat Nomor 502 atas nama Tergugat II dengan luas 300 m², bahkan sudah diukur ulang oleh kantor BPN pada tanggal 11 Oktober 2012 tetap dengan luas yang sama yaitu 300 m² jadi, objek gugatan Penggugat tidak sama dengan milik Tergugat II;

6. Gugatan Pengugat telah lampau waktu (*Verjaring*);

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan tanah milik Tergugat II yaitu SHM Nomor 502 atas nama Tergugat II;

Kalaulah yang dijadikan objek gugatan adalah Sertifikat Hak Milik 502 atas nama Tergugat II maka sangatlah tidak tepat, karena Sertifikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Tergugat II diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada tanggal 24 Maret 1982 artinya "Sudah Berjalan 33 Tahun Berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan "Dalam hal atau suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Penanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";



Sehingga dapat di simpulkan gugatan Para Penggugat Telah Kadaluwarsa (*Verjaring*), maka gugatan Penggugat dapat batal demi hukum atau setidaknya tidak dapat diterima;

7. Bahwa pada pokok perkara gugatan Nomor 4 menyebutkan bila Loon Suwarie pada tahun 1994 akan membuat sertifikat namun dikembalikan oleh Tergugat I (BPN) karena tanah milik Para Penggugat telah menjadi bagian sertifikat Nomor 502 atas nama Tergugat I;

Padahal antara Tergugat II Tergugat V dengan Bapak Loon Suwarie dan juga Para Penggugat Tidak Pernah Ada Transaksi Jual Beli. Maka pantas bila Tergugat I (BPN) menolak membuat sertifikat;

Sehinga gugatan Pengugat Adalah Salah Alamat. Seharusnya kepada siapa Bapak Loon Suwarie membeli tanah maka disitulah dia menggugatnya bukan kepada Tergugat II tergugat IV dan Tergugat V;

8. Bahwa pada pokok perkara gugatan pada Nomor 6 dan Nomor 7 menyebutkan, bahwa Tergugat VI mempunyai Akta Jual Beli Nomor 423 tanggal 21 November 1980 yang dibuat PPAT Kecamatan Banyuwangi adalah awal dari terbitnya SHM Nomor 502, Padahal materil dari akta jual beli milik Tergugat VI belum dapat dipastikan kebenarannya;

9. Dasar Hukum Gugatan Pengugat Tidak Jelas.

Bahwa pada gugatan Penggugat Nomor 8 disebutkan perbuatan melawan hukum karena tidak mau menandatangani berkas-berkas yang diperlukan milik pengurusan sertifikat Padahal perbutan Tergugat II, IV, dan V untuk menolak tandatangan tanpa ada atasan yang jelas adalah hak Tergugat II, IV, dan V yang harus dipertahankan pula;

Sehingga disini dasar hukum gugatan penggugat tidak jelas, ngawur dan terkesan mengada-ada maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

10. Dasar hukum gugatan Pengugat tidak jelas:

Bahwa pada gugatan Penggugat Nomor 9 menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah Perbuatan melawan hukum, padahal Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V tidak pernah membawa kerugian kepada Para Penggugat, malah membawa keuntungan bagi Para Penggugat Karena berdasarkan SHM Nomor 502 atas nama Tergugat II Para Penggugat menggunakannya membangun tempat tinggal dan menyewakannya pada orang lain tanpa izin dari Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V selama 33 tahun secara terus-menerus. Sehingga dalil dalam gugatan yang menyebutkan perbuatan melawan



hukum bagi Para Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V. Seharusnya Batal Demi Hukum (*vide* Pasal 1365 BW);

11. Bahwa gugatan Penggugat Nomor 10, menyebutkan antara Para Penggugat dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V hidup berdampingan dan tidak ada larangan dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk menempati bahkan sampai gugatan ini diajukan Para Penggugat Padahal kenyataannya jika Tergugat II tidak diajak oleh Penggugat pada tahun 2009 ke Notaris Lubenah karena syarat untuk balik nama adalah adanya jual beli antara Tergugat II dan Penggugat III maka sampai Tergugat II meninggal pun tidak akan tahu kalau tanah SHM Nomor 502 telah dicaplok oleh Para Penggugat selama 33 tahun;

12. Bahwa gugatan Penggugat Nomor 11 dan Nomor 12 menyebutkan bahwa SHM Nomor 502 tidak mempunyai kekuatan hukum tetap, padahal berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pasal 19 (1) menyebutkan "untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah";

13. Jadi sangat jelas, sertifikat merupakan salah satu bukti pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah baik subjeknya maupun objeknya;

14. Bahwa jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat VI mematuhi aturan dan syarat sahnya jual beli, maka hak-hak Tergugat II harus dilindungi hukum;

15. Bahwa Para Penggugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan masalah ini pada Tergugat II, Tergugat IV, dan Tergugat V, baik diselesaikan secara kekeluargaan & musyawarah tingkat RT, Kelurahan di kantor BPN bahwa sampai dipersidangan pun Majelis Hakim menyarankan untuk mediasi namun kenyataannya Para pengugat tidak hadir, dan tidak menanggapi upaya mediasi tersebut;

16. Ini menandakan bahwa Para Penggugat tidak menghormati upaya aParat pemerintah dan upaya Majelis Hakim untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa karena Para Tergugat dalam rekonvensi telah menguasai membangun bangunan serta menyewakannya diatas SHM Nomor 502 atas nama Penggugat Rekonvensi (Siyati) selama 33 tahun maka Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rekonvensi meminta kepada Para Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi atau sewa penempatan tanah dengan rincian 33 tahun x Rp15.000.000,00: Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah);

2. Bahwa apabila ternyata Para Tergugat rekonvensi lalai atau terlambat melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht*) agar Para Tergugat rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 setiap bulannya;

3. Memohon kepada Majelis Hakim untuk melakukan eksekusi terhadap bangunan yang sudah dibangun Tergugat rekonvensi di objek tanah SHM Nomor 502 atas nama Penggugat dalam Rekonvensi (Siyati);

4. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim agar putusan terhadap rekonvensi ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi;

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

1. Menghukum Para Tergugat rekonvensi untuk membayar ganti rugi atas penguasaan tanah SHM Nomor 502 dengan rincian 33 tahun x Rp15.000.000,00 : Rp495.000.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima juta rupiah);

2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000 tiap bulan, jika ternyata Para Penggugat lalai dan atau terlambat melaksanakan putusan pengadilan setelah perkara ini mendapatkan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

3. Menyatakan sah eksekusi terhadap bangunan yang sudah dibangun oleh Tergugat Rekonvensi di objek tanah SHM Nomor 502 atas nama Penggugat Rekonvensi (Siyati);

4. Menyatakan putusan terhadap rekonvensi ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij vooraad*);

5. Menghukum Para Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Subsidiar:

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya *ex aquo et bono*);

Halaman 11 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banyuwangi telah memberikan Putusan Nomor 86/Pdt.G/2015/PN.Bwi tanggal 25 November 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II, IV dan V untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli tanah seluas 150 m² dengan nomor petakan 23 terletak di Dukuh Manggisan, Desa Lateng yang sekarang masuk dalam wilayah kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas:

- Utara Tanah Milik Siyati;
- Timur Jalan Mangga;
- Selatan Jalan/Gang;
- Barat Tanah moch. Ansori;

Antara Loon Soewarie dengan Zainab alias Nona Bashay sah menurut hukum;

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris almarhum Loon Soewarie;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah berikut segala sesuatu yang tumbuh dan berdiri di atasnya seluas 150 m² dengan Nomor petakan 23 terletak di Dukuh Manggisan, Desa Lateng yang sekarang masuk dalam wilayah kelurahan Lateng, Kecamatan Banyuwangi, Kabupaten Banyuwangi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara Tanah Milik Siyati;
- Timur Jalan Mangga;
- Selatan Jalan/Gang;
- Barat Tanah moch. Ansori;

5. Menyatakan Perbuatan Tergugat II, III, IV dan V yang telah mengklaim bahwa tanah milik para Penggugat sebagai miliknya adalah perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Tergugat II tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Menghukum Tergugat II, III, IV, V dan VI untuk menandatangani segala macam surat yang di perlukan guna kepentingan penerbitan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat tersebut;

Halaman 12 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat II, III, IV dan V untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) untuk setiap harinya jika ternyata Tergugat-Tergugat tersebut lalai dan atau terlambat melaksanakan putusan Pengadilan setelah perkara ini mendapatkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi;

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

- Menghukum Tergugat II, III, IV dan V untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp1.519.000,00 (satu juta lima ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II, IV, V putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dengan Putusan Nomor 362/Pdt/2016/PT SBY, tanggal 1 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II, IV, V/Para Pembanding pada tanggal 6 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II, IV, V/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 86/Pdt.G/2015/PN.Bwi, juncto Nomor 20/Pdt.Kas/2016/PN Byw., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banyuwangi, permohonan tersebut *diikuti* dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, IV, V/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 18 Januari 2017 dan 6 Februari 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II, III, IV/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banyuwangi pada tanggal 7 Februari 2017;

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;

Halaman 13 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



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

- Keberatan Kesatu:
- Bahwa Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya yang telah menyetujui dan menjadikan dasar pertimbangan hukum sendiri putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, tidak berwenang atau melampaui batas wewenang terhadap kekuasaan atau yurisdiksi mengadili perkara *a quo* secara absolut.
- Bahwa dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi telah mengajukan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut, dengan alasan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, karena yang menjadi persoalan dalam surat gugatan adalah tentang perbuatan Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I (Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Banyuwangi) yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Pemohon Kasasi I yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum, dan Para Penggugat/Termohon Kasasi meminta agar Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I dihukum menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat/Termohon Kasasi. Padahal telah diketahui bahwa tindakan atau perbuatan Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I menerbitkan Sertifikat Hak Milik adalah tindakan Tata Usaha Negara, sehingga jika terjadi sengketa maka menjadi kekuasaan atau yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara; Bahwa terhadap Eksepsi Pemohon Kasasi tersebut, Pengadilan Negeri Banyuwangi telah mengeluarkan Putusan Sela pada tanggal 14 Agustus 2015 Nomor 86/Pdt.G/2015/PN.Bwi, yang amarnya berbunyi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II, III, IV dan Tergugat V poin 1 (satu) tersebut;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Banyuwangi berwenang memeriksa perkara tersebut;
- Memerintahkan kedua belah pihak berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
- Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Bahwa Putusan Sela Pengadilan Negeri Banyuwangi yang amarnya tersebut diatas, dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi point 1 (satu) Tergugat tersebut Majelis berpendapat bahwa perkara dimaksud ditujukan kepada Tergugat I, II, III, IV, V dan VI terkait dengan sengketa tanah yang telah dibeli oleh Loon Soewarie yang telah dikuasainya sejak tahun 1979 bahkan telah



membangun rumah dan menempatinnya serta hidup berdampingan dengan Tergugat II, III, IV dan Tergugat V akan tetapi para Penggugat terhambat dalam permohonan sertifikat oleh Tergugat I terkait erat juga karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, III, IV dan V yang tidak bersedia menandatangani berkas-berkas yang diperlukan untuk pengurusan sertifikat atas tanah milik para Penggugat sehingga menurut Majelis yang menjadi objek perkara *a quo* tidaklah langsung kepada Sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat I, melainkan pada perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II, III, IV dan V yang menimbulkan kerugian bagi pihak Para Penggugat dengan munculnya Sertifikat tersebut, artinya yang menjadi fokus adalah perbuatan pihak Tergugat II, III, IV dan V yang melawan hukum yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat, dengan demikian perkara in casu merupakan sengketa tanah yang walaupun ada dimohon bahwa sertifikat yang telah diterbitkan Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena telah menerbitkan yang tidak berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 423 tanggal 21 Nopember 1980 yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Banyuwangi yang luasnya hanya 150 m², bukan menentukan bahwa perkara dimaksud harus diperiksa oleh peradilan Tata Usaha Negara; Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banyuwangi tersebut adalah keliru atau salah menerapkan hukum yang berlaku!, karena:

- Bahwa jika dibaca dan dicermati *posita* maupun *petitum* gugatan Para Penggugat/Termohon Kasasi, maka yang menjadi persoalan adalah tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik No 502 atas nama Tergugat II/Pemohon Kasasi I seluas 300 m², sedangkan Ahli Waris Loon Soewarie (Para Penggugat/ Termohon Kasasi) tidak bisa mendapatkan sertifikat hak milik tanah, karena berkas permohonannya dikembalikan oleh Tergugat I/Turut Termohon Kasasi I. Dengan demikian yang menjadi objek perkara *a quo* adalah langsung mengenai persoalan sertifikat;
- BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara, sehingga jika ada sengketa terhadap Sertifikat Hak atas Tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah PTUN (kompetensi/ kewenangan *absolute*);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Tergugat II/Pemohon Kasasi I yang dipersoalkan oleh Para Penggugat/Termohon Kasasi adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara. Demikian pula dengan penolakan atau dikembalikannya berkas permohonan Sertifikat yang diajukan oleh Para Penggugat/Termohon Kasasi, penolakan yang dilakukan oleh Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional) dalam literatur



hukum Tata Usaha Negara, maka penolakan Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional) tersebut dianggap/disamakan telah mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat Fiktif/Negatif sebagaimana diatur didalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Sehingga baik terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 502 maupun penolakan Tergugat I atas permohonan Para Penggugat, keduanya adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

- Bahwa tentang pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* yang menyatakan: "akan tetapi para Penggugat terhambat dalam permohonan sertifikat oleh Tergugat I terkait erat juga karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, III, IV dan V yang tidak bersedia menandatangani berkas-berkas yang diperlukan untuk pengurusan sertifikat atas tanah milik para Penggugat";

adalah tidak tepat dan salah dalam menerapkan hukum, karena antara Para Penggugat dengan Tergugat II tidak adanya hubungan hukum atau perjanjian apapun, sehingga tidak ada kewajiban/paksaan terhadap Tergugat II untuk menandatangani berkas-berkas milik Para Penggugat. Dan lagipula sepanjang tidak ada putusan Pengadilan yang membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 502 atas nama Tergugat II, maka Sertifikat tersebut masih berlaku sesuai dengan asas praduga *rechtmatic* (*praesumptio iustee causa*), keputusan tersebut adalah keputusan yang sah yang isinya harus dianggap benar;

- Bahwa oleh karena yang menjadi persoalan adalah Keputusan Tata Usaha Negara, dan yang menjadi penghambat bagi kepentingan Para Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka sudah selayaknya perkara *a quo* diselesaikan di Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga Pengadilan Negeri Banyuwangi dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur - Surabaya dalam perkara *a quo* adalah tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;

- Bahwa menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, terbitan Sinar Grafika, halaman 180, menyatakan: "Dapat dilihat, permasalahan yurisdiksi mengadili merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Kekeliruan mengajukan gugatan kepada lingkungan peradilan atau pengadilan yang tidak berwenang, mengakibatkan gugatan salah alamat sehingga tidak sah dan dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan gugatan yang diajukan



tidak termasuk yurisdiksi absolut atau relatif pengadilan yang bersangkutan";

Apalagi disisi lain, Majelis Hakim *Judex Facti* sendiri telah membuat pertimbangan didalam pertimbangan pokok perkara (Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi Halaman : 41-42), yang berbunyi:

"Menimbang bahwa tindakan Tergugat I yang menerbitkan sertifikat kepada Tergugat II bukan merupakan tindakan hukum antar pribadi yang termasuk dalam ranah hukum keperdataan, melainkan dalam wewenang dan fungsinya dan bertindak sebagai pemberi keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dalam hal terjadi kesalahan dalam pelaksanaan tugas dan wewenangnya ataupun perbuatan yang sewenang-wenang, maka yang berhak untuk menyatakan tindakannya telah salah atau melawan hukum adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;"

Pertimbangan dalam pokok perkara tersebut adalah benar, akan tetapi sangat bertolak belakang dengan Putusan Sela yang diputusnya sendiri, maka Putusan Sela Pengadilan Negeri Banyuwangi tanggal 14 Agustus 2015 Nomor 86/Pdt.G/2015/PN.Bwi, sudah selayaknya untuk dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia.

- Keberatan Kedua;

Bahwa Mejlis Hakim *Judex Facti* juga telah keliru atau salah menerapkan hukum terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan selain dari eksepsi kompetensi absolut, yaitu tentang:

1. Eksepsi *Error In Persona*;

Bahwa selain Para Penggugat/Termohon Kasasi keliru menuliskan nama Tergugat III dengan Nama Eko Pitra, ternyata juga keliru menarik Tergugat III s/d Tergugat V sebagai pihak Tergugat, sebab Tergugat III s/d Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan Para Penggugat/Termohon Kasasi menarik Tergugat III s/d Tergugat V sebagai pihak Tergugat bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPdata, karena terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 502 terjadinya setelah adanya perjanjian jual beli antara Tergugat VI dengan Tergugat II, tidak ada keterlibatan Tergugat III s/d Tergugat V. Akan tetapi mengapa Tergugat III s/d Tergugat V ditarik sebagai pihak Tergugat yang kemudian dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum serta dihukum menandatangani



surat-surat yang diperlukan guna kepentingan penerbitan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat, dan dihukum membayar uang paksa ?;

Bahwa dengan demikian gugatan *a quo* mengandung cacat *error in persona*, karena Tergugat III s/d Tergugat V tidak mempunyai hubungan hukum dengan perkara *a quo*;

2. Eksepsi Kurang Pihak (*Prulium Litis Consortium*);

Bahwa dalam Putusan Majelis Hakim *Judex Facti*, pada amar putusan dictum 7 menyebutkan: "Menghukum Tergugat II, III, IV, V dan VI untuk menandatangani segala macam surat yang diperlukan guna kepentingan penerbitan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat tersebut";

Bahwa oleh karena didalam surat gugatan didalilkan Para Penggugat yang bernama Loon Soewari bertransaksi jual beli tanah dengan Zainab alias Nona Bashay, maka semestinya yang dituntut dan dihukum untuk menandatangani segala macam surat yang diperlukan guna kepentingan penerbitan sertifikat atas tanah milik Para Penggugat tersebut, adalah Zainab alias Nona Bashay atau ahli warisnya, bukan Para Tergugat. Atau menuntut pihak Zainab alias Nona Bashay atau ahli warisnya untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya karena tanah yang dijual kepada Loon Soewarie terjadi kesalahan atau tidak jelas letaknya. Akan tetapi kenyataannya pihak Zainab alias Nona Bashay atau ahli warisnya tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Sehingga gugatan yang demikian mengandung cacat *plurium litis consortium* karena tidak lengkap pihaknya atau masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai pihak dalam gugatan yaitu Zainab alias Nona Bashay atau ahli warisnya;

3. Eksepsi Gugatan Kabur (*obscur libel*);

Bahwa setelah melalui proses pembuktian, ternyata terungkap fakta tanah yang dibeli oleh Loon Soewarie (Suami Penggugat I dan Ayah Para Penggugat lainnya) kepada Ahli Waris Zainab Alias Nona Bashay, adalah sebidang tanah seluas 150 m² yang merupakan bagian dari tanah SHM Nomor 806 seluas 9.815 m² sebagaimana yang tertuang didalam Akta Jual Beli Nomor 33/II/BK/1994 tanggal 6-4-1994 (Bukti P-2);

Sedangkan tanah yang dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat VI adalah sebidang tanah seluas 300 m² SHM Nomor 502/Kel. Lateng yang merupakan pemisahan dari SHM Nomor 180/Lateng berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 52/IV/1982 tanggal 19-2-1982 (Bukti T.II.IV.V-9).



Bahwa dari fakta tersebut telah jelas terdapat perbedaan nomor Tanah Hak Milik asal, sehingga jelas berbeda asal tanah yang dibeli oleh masing-masing pihak. Akan tetapi fakta tersebut tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti*;

Bahwa meskipun Para Penggugat telah menyebutkan letak, luas, dan batas-batas tanah yang disengketakan, akan tetapi karena adanya fakta perbedaan tersebut diatas, gugatan menjadi tidak jelas dasar hukumnya.

Bahwa gugatan yang tidak jelas dasar hukumnya, dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang tidak terang isinya atau kabur (*obscur libel*);

- Keberatan Ketiga;

Bahwa keliru pendapat atau pertimbangan *Judex Facti* tentang siapakah pemilik sah objek sengketa ?;

Bahwa dalam mempertimbangkan tentang siapakah pemilik sah objek sengketa, *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian khususnya mengenai klasifikasi dan nilai kekuatan pembuktian alat bukti surat (Akta);

Bahwa sebagaimana diketahui, alat bukti surat (akta) diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Akta Otentik;
- b. Akta Bawah Tangan;

yang pada dasarnya tidak sama nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik dengan akta bawah tangan, karena undang-undang sendiri membedakannya, sehingga mempengaruhi juga batas minimal pembuktian yang harus dipenuhi masing-masing;

Bahwa terhadap Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta, juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan. Oleh karena kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna dan mengikat, maka pada dasarnya Akta Otentik dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain, dan dengan sendirinya menurut hukum telah mencapai batas minimal pembuktian;

Bahwa kembali kepada persoalan siapa pemilik sah objek sengketa, masing-masing pihak telah mengajukan Alat Bukti Surat sebagai dasar perolehan



haknya. Alat bukti surat yang diajukan sebagai dasar perolehan tanah yang relevan adalah:

Bukti Surat Para Penggugat:

- a. Bukti P-1 berupa kwitansi pembayaran tanggal 21 Juni 1979, dan;
- b. P-2 berupa Akta Jual Beli Nomor 33/1/BK/1994 antara Ahli Waris Zainab alias Nona Bashay dengan Loon Soewarie (Suami Penggugat I dan ayah Para Penggugat lainnya);

Bukti Surat Tergugat II s/d V:

- a. T.II.IV.V-I berupa kwitansi pembayaran ke-1 tanggal 10 Januari 1982;
- b. T.II.IV.V-II berupa kwitansi pembayaran ke-2 tanggal 10 Februari 1982;
- c. T.II.IV.V-III berupa Perjanjian Jual Beli Tanah antara Tergugat VI dengan Tergugat II;
- d. T.II.IV.V-9 berupa Akta Jual Beli Nomor 52/IV/1982 antara Tergugat VI dengan Tergugat II terhadap tanah yang sudah bersertifikat Hak Milik Nomor 502 seluas 300 m², dan;
- e. T.II.IV.V-11 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 502 seluas 300 m²;

Bahwa didalam Bukti P-1 yang dibuat tanggal 21 Juni 1979 termuat batas sebelah utara adalah tanah milik Rus Hariyanto (Tergugat VI), padahal didalam Bukti T.II.IV.V-11 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 502 seluas 300 m² Rushariyanto (Tergugat VI) memiliki tanah SHM Nomor 502 yang merupakan pemisahan dari SHM 180 baru sejak tanggal 21-11-1980, bagaimana mungkin nama Rus Hariyanto tercantum sebagai pemilik tanah pada tahun 1979 padahal Rus Hariyanto baru memilikinya pada tahun 1980, sehingga Bukti P-1 patut diragukan kebenarannya;

Maka dalil Para Penggugat yang menyatakan Loon Soewarie telah menguasai tanah sejak tanggal 21 Juni 1979 dengan Bukti P-1 yang tidak didukung oleh Alat Bukti yang lain, semestinya Bukti P-1 dikesampingkan, apalagi keterangan Bukti P-1 yang berupa Akta Bawah Tangan tidak sesuai dengan Keterangan Bukti T.II.IV.V-11 yang berupa Akta Otentik, demikian pula dengan Bukti P-2 sebagai dasar peralihan Hak dari Ahli Waris Nona Bashay kepada Loon Soewarie baru dibuat pada tahun 1994, menjadi fakta Loon Soewarie memperoleh peralihan hak sejak tahun 1994 bukan sejak tahun 1979;

Bahwa oleh karena bukti P-1 tidak dapat dipertahankan karena bertentangan dengan Bukti Otentik lainnya. Maka bukti surat sebagai dasar perolehan tanah yang relevan dari Para Penggugat tinggal satu yaitu Bukti P-2 yang



berupa berupa Akta Jual Beli Nomor 33/I/BK/1994 antara Ahli Waris Zainab alias Nona Bashay dengan Loon Soewarie;

Bahwa oleh karena Bukti P-2 adalah Akta Otentik dihadapkan dengan Bukti T.II.IV.V-9 dan Bukti T.II.IV.V-9 yang sama-sama Akta Otentik yang kesemuanya masing-masing mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka perlu dilihat bagaimanakah isi dari masing-masing Akta Otentik tersebut;

Jika dilihat isi dari Bukti P-2, maka yang menjadi objek jual beli adalah sebidang tanah sebagian dari Tanah Hak Milik Nomor 806 Gambar Situasi tanggal 27 Januari 1988 Nomor 512 luas 9.815 m², yang dijualbelikan seluas 150 m². Sedangkan isi yang termuat dalam Bukti T.II.IV.V-9 dan T.II.IV.V-11 adalah Tanah Hak Milik Nomor 502 yang berasal dari pemisahan Tanah Hak Milik Nomor 180. Dari uraian tersebut maka terdapat perbedaan jelas asal tanahnya, yaitu Bukti P-2 berasal dari SHM Nomor 806, sedangkan tanah milik Tergugat II SHM Nomor 502 berasal dari SHM 180. Adapun mengenai kesamaan batas-batas disebelah Utara adalah Tanah Tergugat II, hal tersebut disebabkan karena memang letak SHM 180 berada disebelah Utara SHM 806, oleh karena SHM 806 dan SHM 180 adalah objek tanah yang berbeda, maka tidak dapat disimpulkan tanah yang termuat dalam Bukti P-2 seluas 150 m² itu berada masuk kedalam SHM. 502, dan kemudian disimpulkan tanah milik Tergugat II menjadi hanya seluas 150 m²;

Bahwa oleh karena Bukti P-2 dan Bukti T.II.IV.V-11 masing-masing adalah berasal dari Tanah Hak Milik yang berbeda, maka SHM Nomor 502/Lateng (Bukti T.II.IV.V-11) tidak tumpang tindih dengan tanah yang dimaksud didalam Bukti P-2, sehingga SHM Nomor 502/Lateng sudah selayaknya dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa selain itu, Bukti T.II.IV.V-III, T.II.IV.V-9, dan T.II.IV.V-11 semestinya dapat mematahkan dalil jawaban Tergugat VI yang menyatakan tidak pernah memiliki tanah seluas 300 m², karena selama persidangan Tergugat VI tidak pernah membantah keberadaan Bukti T.II.IV.V-III dan T.II.IV.V-9 dan mengakui tandatangan yang ada didalamnya. Artinya dengan menandatangani Bukti T.II.IV.V-III dan T.II.IV.V-9 maka secara sadar Tergugat VI telah mengetahui dengan jelas luas tanah yang dijualnya kepada Tergugat II adalah seluas 300 m², apalagi didalam Sertifikat Bukti T.II.IV.V-11 tertulis jelas: " Luas 300 m². Batas-batas ditunjukkan oleh Raden Rus Hariyanto". Dan justru sebaliknya dipersidangan Tergugat VI membantah tanda tangannya yang terdapat dalam Bukti P-5 adalah bukan tandatangannya;

Halaman 21 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



Bahwa oleh karena Tergugat II, III, IV, dan V dapat membuktikan dengan Akta Otentik yang tidak dapat digoyahkan dengan Bukti P-2 dan bukti-bukti lawan lainnya, maka menjadi tidak benar dan tidak beralasan pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan"....Tergugat II, IV dan V tidak dapat membuktikan bahwa tanah yang telah dibelinya adalah seluas 300 m²., dan sepatutnya pertimbangan *Judex Facti* tersebut dibatalkan, karena Bukti T.II.IV.V-11 adalah Akta Otentik yang merupakan bukti sempurna dan mengikat serta dapat berdiri sendiri tanpa dukungan dari alat bukti yang lain. Dengan demikian Tergugat II, III, IV, dan V dapat membuktikan tanah yang dibelinya adalah seluas 300 m², sehingga Tergugat II selayaknya dinyatakan sebagai Pemilik Tanah Obyek Sengketa yang sah, dan didukung pula dengan Bukti T.II.IV.V-21 bahwa Tergugat II yang membayar pajak objek sengketa;

- Keberatan Keempat;

Bahwa *Judex Facti* tidak memuat fakta-fakat hukum yang terungkap dipersidangan dengan berimbang, dan cenderung parsial atau memihak salah satu pihak, hal tersebut bertentangan dengan asas *audi et alteram partem*;

Bahwa didalam persidangan ketika Kuasa Para Penggugat mengajukan bukti P-5 yang berupa Akta Jual Beli Nomor 423 tanggal 21-11-1980 antara Nona Bashay dengan Tergugat VI, ketika diajukan didepan persidangan ternyata tanda tangan Tergugat VI yang berada di Bukti P-5 berbeda dengan tanda tangan Tergugat VI yang ada di dalam Bukti T.II.IV.V-9. Maka Tergugat II, III, IV, V menyatakan keberatan tentang kebenaran dari Bukti P-5 tersebut, karena terdapat kejanggalan:

- Pada keterangan nomor ada kolom kosong, yang seharusnya diisi.
- Saksi dalam Akta tersebut yaitu Staf Kelurahan Lateng yaitu Moh. Ali dan Musriyadi. Padahal Akta tersebut dibuat PPAT Kecamatan di Kantor Kecamatan;
- Dalam kolom tanda tangan Penjual tidak ada materai, yang seharusnya penjual dalam tanda tangannya dibubuhi materai;
- Tanda tangan pembeli R. Rushariyanto berbeda dengan tanda tangan R. Rushariyanto milik Tergugat II, padahal dengan orang yang sama;
- Tanda tangan PPAT Kecamatan Banyuwangi telah terdapat perbedaan dan mengalami perubahan yaitu dalam alat bukti Akta Jual Beli Tergugat VI tanda tangan sampai keluar materai, tapi saat Penggugat mengajukan alat bukti, tanda tangan PPAT Kecamatan Banyuwangi ada di dalam

Halaman 22 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



materai semua, dengan bentuk yang berbeda, padahal dengan pejabat yang sama, orang yang sama, Akta nomor yang sama, dan dikeluarkan di tahun yang sama. Bandingkan dengan tanda tangan asli PPAT Kecamatan Banyuwangi Drs. Slamet Adirijanto milik Tergugat II di Akte Nomor 52/IV/1982;

- Akta Nomor 423 milik Tergugat VI pada halaman awal terdapat stempel logo Kecamatan Banyuwangi, tapi pada Akta Nomor 423 milik Penggugat pada halaman awal tidak ada logo Kecamatan Banyuwangi, padahal kedua Akta tersebut dengan nomor yang sama, dikeluarkan oleh pejabat yang sama, dan tahun yang sama;
- Pada Akta Nomor 423 materai tertempel horisonatal (kebalik) seperti kebiasaan menempel materai sekarang ini, apa iya seorang Camat menempelkan materai terbalik?;
- Seorang pejabat tata usaha dalam hal ini seorang Camat Banyuwangi sangat aneh jika dalam mengesahkan suatu keputusan menggunakan materai, bukan stempel seperti lazimnya seorang pejabat pemerintahan. Bandingkan dengan Akta Nomor 52/IV/1982 milik Tergugat II yang disahkan dengan stempel oleh PPAT Kecamatan Banyuwangi, dan pembubuhan materai pada kolom Penjual.
- Akta Nomor 423 milik Tergugat VI penulisan pada mesin ketik tidak hitam dan mengena pada garis titik-titik pada draft Akta Jual Belinya, namun pada Penggugat dirubah lagi dengan diketik lebih hitam, lebih baru, dan banyak tulisan mesin ketik tidak mengena pada garis titik-titik pada draft Akta Jual Beli (contoh: pengetikan nama pembeli dan penjual);

Bahwa kegagalan tersebut merupakan fakta yang ditemukan dipersidangan, maka sesuai dengan hukum pembuktian seharusnya Majelis Hakim terikat untuk menjadikannya sebagai bagian dasar pertimbangan mengambil putusan;

Akan tetapi fakta penting tersebut diabaikan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, dan justru Bukti P-5 yang diragukan kebenarannya itu, dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan;

- Keberatan Kelima;

Bahwa keliru pendapat atau pertimbangan *Judex Facti* tentang apakah Tergugat II, III, IV, dan V telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara telah mengatur sendiri unsur-unsur apa saja yang memenuhi syarat perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. ada perbuatan atau kealpaan;

Halaman 23 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



- b. perbuatan atau kealpaan terjadi karena kesalahan pelaku;
- c. perbuatan itu mendatangkan kerugian kepada orang lain (Para Penggugat);

Bahwa tanah yang dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat VI sudah bersertifikat Hak Milik Nomor 502/Lateng yang dibeli oleh Tergugat II pada tahun 1982 dengan Akta Jual Beli Nomor 52/IV/1982 dengan itikad baik jauh sebelum Loon Soewarie membeli tanah kepada Ahli Waris Nona Bashay yang baru terjadi pada tahun 1994 dengan Akta Jual Beli Nomor 33/I/BK/1994;

Bahwa oleh karena tanah yang dibeli Tergugat II sudah bersertifikat Hak Milik, dan dilakukan mendahului dari Loon Soewarie, sedangkan Sertifikat tanah diketahui adalah tanda bukti kepemilikan hak tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, maka tindakan Tergugat II mengklaim tanah objek sengketa adalah dibenarkan, dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum, justru sebaliknya seharusnya Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum;

Bahwa demikian pula dengan perbuatan Tergugat II, III, IV, dan V tidak mau menandatangani pengurusan permohonan penerbitan sertifikat Para Penggugat, bukan merupakan perbuatan melawan hukum, karena antara Tergugat II, III, IV, dan V dengan Para Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun, dan tidak ada pula kewajiban atau paksaan kepada Tergugat II, III, IV, dan V untuk menandatangani surat-surat yang dimaksud Para Penggugat;

Bahwa proses perolehan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 502 yang dilakukan oleh Tergugat II sudah melalui proses dan prosedur hukum dan administrasi yang berlaku, tidak ada kesalahan yang dilakukan. Oleh karena tanah yang dibeli Tergugat II sudah bersertifikat, maka sudah sepatutnya Tergugat II menduga apa yang tercantum didalam Sertifikat adalah benar dan mempunyai kepastian hukum;

Bahwa dengan demikian pertimbangan majelis hakim *Judex Facti* yang menyatakan tindakan Tergugat II, III, IV, dan V adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena tidak mau menandatangani surat-surat milik Para Penggugat, dan pertimbangan yang menyatakan Para Tergugat harus menduga tanah yang dibelinya adalah bukan seluas 300 m², merupakan pertimbangan hukum yang menyesatkan (*misleading*) dan tidak ada dasar hukumnya, maka sudah sepatutnya dibatalkan;

- Keberatan Keenam;



Bahwa oleh karena Tergugat II terbukti sebagai pembeli tanah yang beritikad baik, dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum, serta sampai sekarang ini tidak ada pembatalan terhadap Akta Jual Beli Nomor 52/IV/1982 tanggal 19-021982 (Bukti T.II.IV.V-9), maka Jual Beli Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 502/Kel. Lateng antara Tergugat VI dan Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum dan Tergugat II sudah sepatutnya dinyatakan sebagai Pemilik yang sah tanah objek sengketa. Maka patut dinyatakan sebaliknya penguasaan terhadap tanah objek sengketa milik Pemohon Kasasi yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah tidak sah dan melawan hukum;

Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* pada bagian rekonsensi sepatutnya dibatalkan;

Bahwa untuk itu, dengan berpegang pada asas peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya murah, maka Pemohon Kasasi mohon kepada Mahkamah Agung mengabulkan gugatan Rekonsensi Pemohon Kasasi seluruhnya, dengan melakukan perbaikan atau menambah redaksi terhadap *petitum* rekonsensi sepanjang masih relevan dengan maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dimaksud, dengan tujuan tercapainya kepastian hukum;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Para Penggugat dapat dibenarkan, karena ternyata berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana ternyata jula beli objek sengketa antara Loon Soewarie (suami Penggugat I dan Bapak dari Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV) selaku Pembeli dengan Umar Mubarak, Drs. Munip A. Hauman selaku ahli waris dari almarhumah Zainab alias Nona Bashay selaku Penjual sebagai pemilik asal objek sengketa sebagaimana AJB Nomor 33/II/BK/1994 adalah sah, dan Para Penggugat selaku pembeli dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi karena disamping telah membayar lunas harga objek sengketa yang diterima langsung semasa hidupnya oleh almarhumah Zainab alias Nona Bashay selaku pemilik dan juga Para Penggugat telah menguasai secara fisik objek sengketa dengan membangun rumah permanen di atas objek sengketa, sedangkan Para

Halaman 25 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat (T II s/d T VI) walaupun mendalihkan telah membeli objek sengketa akan tetapi tidak pernah menguasai secara fisik objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Siyati, dan kawan-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: 1. **SIYATI**, 2. **ELY**, 3. **ENY SETYOWATI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat II, IV,V/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 14 November 2017 oleh H. Hamdi,SH.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati,S.H.,M.H., dan H. Panji Widagdo,S.H.,M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani,S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd/
Sudrajad Dimiyati,S.H.,M.H.

Ketua Majelis,
ttd/
H. Hamdi,SH.,M.Hum.

ttd/

Halaman 26 dari 27 hal.Put. Nomor 2716 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd/

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan :
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

196303251988031001